PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0052991-85.2016.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 23 de fevereiro de 2018, faço conclusos estes autos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

(E-133/2018)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ***Registro de Imóveis - Alegada infração ao dever funcional do registrador, consistente em exigir prova da quitação tributária ou de pedido de não incidência de imposto antes da prática do ato registral – Imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI – Imóveis objeto de compromisso de compra e venda quitado - Cisão empresarial – Questão tributária a ser dirimida na esfera jurisdicional – Exame de qualificação realizado pelo Oficial no exercício de sua atividade jurídica e segundo sua independência funcional - Qualificação registrária, ainda que incorreta, não é o quanto basta para configuração de infração disciplinar - Ausência de culpa ou dolo do Oficial, não estando configurada hipótese de qualificação que fuja à normalidade, ou que seja desprovida de fundamento jurídico - Arquivamento do feito pela Juíza Corregedora Permanente – Normatização da matéria que não se mostra conveniente, diante das peculiaridades da matéria tributária versada nos autos - Recurso não provido.***

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça

Inconformado com a r. sentença[1] que desacolheu seu pedido, o *Município de São Paulo* interpôs o presente recurso [2] objetivando a determinação de abertura de procedimento disciplinar contra o *Oficial do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital*, em virtude da prática de atos registrais sem a devida apuração do recolhimento de ITBI ou de pedido administrativo de não incidência de imposto na transmissão imobiliária decorrente de cisão de pessoa jurídica. Alega, em síntese, que ao Oficial incumbe fiscalizar o devido recolhimento de tributos referentes às operações registradas, tal como no caso dos autos, em que houve transmissão de direitos reais sobre imóveis, por ato oneroso, decorrente da cisão da empresa DUETO PARTICIPAÇÕES LTDA. e consequente incorporação de seu

[1] Fls. 1684/1692.
[2] Fls. 1712/1720.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052991-85.2016.8.26.0100 e o código 13266667.

patrimônio pela empresa H.Y.T.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Sustenta que, a despeito da existência de anterior contrato de compromisso de compra e venda dos imóveis, não houve efetiva transferência da propriedade ao BANCO OURINVEST S/A., razão pela qual a justificativa apresentada pelo Oficial não pode ser aceita. Por fim, aduz que a hipótese não configura mera alteração de denominação da empresa, sendo de rigor a apuração dos fatos na esfera correcional.

Determinado o processamento do recurso[3], a Procuradoria Geral de Justiça, com o envio dos autos a esta E. CGJ, opinou por seu não provimento[4].

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, importa observar que o recurso foi impropriamente denominado apelação, pois a hipótese em análise não se refere a procedimento de dúvida, restrito aos atos de registro em sentido estrito. Em verdade, versam os autos sobre suposta irregularidade da conduta adotada pelo *Oficial do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital*, em virtude da prática de atos registrais sem a devida apuração do recolhimento de ITBI ou de pedido administrativo de não incidência de imposto na transmissão imobiliária decorrente de cisão de pessoa jurídica. Daí porque, tendo o interessado manifestado seu inconformismo contra a r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da serventia extrajudicial, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo[5].

A controvérsia instaurada nos autos diz respeito à suposta

[3] Fls. 1722.

[4] Fls. 1731/1734.

[5] Artigo 246 - De todos os atos e decisões dos Juízes Corregedores Permanentes, sobre matéria administrativa ou disciplinar, caberá recurso voluntário para o Corregedor Geral da Justiça, interposto no prazo de 15 (quinze) dias, por petição fundamentada, contendo as razões do pedido de reforma da decisão.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052991-85.2016.8.26.0100 e o código 13266667.

infração ao dever funcional do registrador, consistente em exigir a prova da quitação tributária ou de pedido administrativo de não incidência de imposto antes da prática do ato registral, como determinam o art. 289 da Lei n.º 6.015/73 e o art. 30, inciso XI, da Lei n.º 8.935/94.

É sabido que compete ao oficial registrador promover a qualificação do título a ser registrado, analisando sua regularidade formal. Deve, ademais, fiscalizar a existência da arrecadação do imposto previsto para a espécie e a oportunidade em que foi efetuado o pagamento, sob pena de responsabilização pessoal. A regularidade do montante recolhido, desde que não seja flagrantemente equivocado, extrapola sua função.

No caso concreto, porém, a falha apontada pelo recorrente envolve questão de direito material, na medida em que depende do exame substancial da exigibilidade do ITBI por parte do órgão fazendário competente.

Ocorre que não cabe ao Oficial Registrador aferir, no juízo de qualificação, e tampouco ao Poder Judiciário, na seara administrativa, resolver a questão tributária posta em debate. Tal como elucidado em precioso parecer da lavra do Ilustre Juiz Assessor da Corregedoria, José Marcelo Tossi Silva:

> *"(...) os serviços de registro são exercidos por profissionais do direito (artigo 3º da Lei nº 8.935/94), mediante delegação pessoal, em caráter privado (artigo 236 da Constituição Federal).*
>
> *Diante disso, ao promover a qualificação dos títulos que lhe são apresentados os oficiais de registro imobiliário exercem atividade jurídica, com a liberdade inerente ao exercício da atividade delegada (...).*
>
> *José Maria Chico Y Ortiz, in Estudos sobre Derecho Hipotecário, 4ª ed., Madrid: Marcial Ponss Tomo I, 2000, p. 528, diz sobre a qualificação que:*
>
> **"Doctrinal y legalmente se da como necesaria la función calificadora para que a su través se puede cumprir el principio de legalidad. De esta forma se llega a Ia calificaeión registrai como uma de las**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052991-85.2016.8.26.0100 e o código 13266667.

manifestaciones dei principio de legalidad".

Disso não se afasta Afranio de Carvalho, in Registro de Imóveis, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 276, para quem:

> **"A apresentação do título e a sua prenotação no protocolo marcam o início do processo do registro, que prossegue com o exame de sua legalidade, que incumbe ao registrador empreender para verificar se pode ou não ser inscrito. A inscrição não é, portanto, automática, mas seletiva, porque depende da verificação prévia de estar o título em ordem. Além de a qualificação do título constituir um dever de ofício, o registrador tem interesse em efetuá-la com cuidado, porquanto, se lançar uma inscrição ilegal, fica sujeito à responsabilidade civil".**

A qualificação registral, pois, relaciona-se com o exame de legalidade da inscrição pretendida, ou seja, em verificar se o registro de determinado título poderá ser promovido em conformidade com a legislação pertinente.

Dada sua importância e efeitos, foi o exame de qualificação registral objeto de recentes discussões realizadas no XVI Congresso Internacional de Direito Registral, promovido entre 20 e 22 de março de 2008 na Cidade de Valência, Espanha, em que foi apresentada seguinte conclusão que, apesar das diferenças legislativas, convém, por sua clareza, transcrever:

> **"La calificación por el Registrador de La Propriedad, Mercantil, de Bienes Muebles y demás jurídicos, de los actos o contratos (tanto em suas aspectos formates como sustantivos), presentados para inscripción em el Registro de La Propriedad, consiste em enjuiciar si tales títulos reúnem o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su validez y para su eficácia frente a terceros con la finalidade de que solo tengan acceso, y por tanto recihan la protección dei sistema inmobiliario registrai, los títulos válidos y perfectos.**
>
> **En um sistema en el que los asientos registrales se presumen exactos, o concordantes con la realidad jurídica, y en el que la inscripción dota de efectos frente a terceros de aqaello que publica el Registro,**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052991-85.2016.8.26.0100 e o código 13266667.

resulta imprescindible la realización de un juicio por parte de un jurista, independiente de las partes que han otorgado el documento y de qu ienes lo han autorizado, en quien el Estado delega esa competencia, que examine ia corrección técnica de los títulos que pretenden acceder al Registro.

Mediante la calificación, os títulos defectuosos son rechazados dei Registro, bien de manera definitiva, bien con caráter provisional o suspensivo; y si se juzgan válidos, el registrador va a proceder Ia inscripción de sua contenido queteuga transcedencia real. La calificación de la validez de los títulos inscribibles es la función principal dei registrador y es usa función técnico-jurídica intelectual e imparcial" (Conclusiones Del XVI Congreso Internacional de Derecho Registrai, *Registradores de España*, n° 45, Jul.-Ag. 2008, p.15)[6].

A conduta adotada pelo Oficial do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo não contraria o procedimento de registro previsto na legislação pertinente, motivo pelo qual não enseja a adoção de providências tendentes à apuração de falta disciplinar.

Com efeito, ao promover o exame de qualificação a partir dos aspectos extrínsecos do título, mediante o exercício de atividade jurídica que é própria da atividade delegada que exerce, nada mais fez o registrador que dar a interpretação que mais lhe parecia conveniente ao ato jurídico praticado pela parte interessada. Considerando, portanto, que a titular de domínio, compromissária vendedora dos imóveis, deixou de existir em decorrência de cisão societária, correta a anotação na matrícula dos imóveis a respeito desse fato. E se, na prática do ato, entendeu o registrador que não houve transferência de patrimônio de uma empresa a outra, pois referidos imóveis sequer constaram da relação patrimonial das pessoas jurídicas envolvidas na operação societária em questão, não se mostra configurada qualquer infração disciplinar.

---

[6] ***CGJ/SP:*** *117.666/2008 -* ***Autor(es) do Parecer:*** *José Marcelo Tossi Silva;* ***Corregedor:*** *Antonio Carlos Munhoz Soares;* ***Data da Decisão:*** *08/04/2010;* ***Data do Parecer:*** *07/04/2010.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052991-85.2016.8.26.0100 e o código 13266667.

A complexidade do enquadramento jurídico da operação econômica intencionada pela interessada, as dificuldades objetivas para definir e categorizar o ato de cisão empresarial como fato gerador do imposto de transmissão de imóveis, assim como a inexistência de precedentes específicos desta E. Corregedoria Geral de Justiça sobre o assunto e a transparência com que se conduziu o registrador demonstram a razoabilidade da qualificação registral havida na hipótese em análise.

Ainda que o crédito tributário venha a ser reconhecido, em ação própria, a favor da municipalidade, é possível admitir como razoável a interpretação dada pelo Oficial, respeitada sua independência funcional.

Com isso, não se está a afirmar o dever, ou não, de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis pelo contribuinte. A matéria já está sendo debatida nos autos da ação ajuizada perante a 5ª Vara da Fazenda Pública (Processo nº 1003342-47.2017.8.26.0053) e lá será decidida. Tampouco cabe a análise, neste feito, de eventual responsabilidade tributária solidária, ou mesmo subsidiária, do registrador, certo que essa questão também deverá ser analisada na esfera jurisdicional, se o caso.

Nesse contexto, inexistindo indícios de dolo ou culpa por parte do registrador, não há que se falar em falta disciplinar ao proceder da maneira aludida. A propósito, cumpre lembrar que *"não é qualquer qualificação registrária incorreta que autoriza a punição disciplinar do delegatário. Se fosse assim, dúvidas improcedentes implicariam obrigatoriamente a instauração de processo administrativo contra o Oficial. Compete à Corregedoria, Permanente e Geral, apenas em hipóteses de qualificações que fujam da normalidade, desprovidas de fundamentos jurídicos a embasá-las, punir o registrador por sua atuação*[7]*"*.

Destarte, em que pese a argumentação apresentada pelo recorrente, o presente recurso, salvo melhor juízo, não comporta provimento,

[7] ***CGJSP - Processo:*** *177.385/2016.* ***Autor(es) do Parecer:*** *Carlos Henrique André Lisboa.* ***Corregedor:*** *Manoel de Queiroz Pereira Calças.* ***Data da Decisão:*** *01/11/2016.* ***Data do Parecer:*** *25/10/2016.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052991-85.2016.8.26.0100 e o código 13266667.

devendo prevalecer o arquivamento do pedido de providências determinado pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente.

Por fim, no que diz respeito à sugerida normatização, por esta Corregedoria Geral de Justiça, da matéria relativa ao dever do Oficial Registrador de exigir a comprovação do pagamento do ITBI ou de sua isenção nos casos em que a pessoa jurídica titular de domínio do imóvel compromissado à venda passe por transformações societárias, vale ressaltar que a Constituição Federal atribuiu aos Municípios a competência para instituir o imposto sobre a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (art. 156, inciso II, da Constituição Federal). Ou seja, em termos de legislação ordinária, o ITBI tem legislação própria em cada Município.

Por outro lado, a competência tributária para instituição do ITBI fica delimitada por algumas imunidades específicas. Entre elas, aquela contida no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal, que assim dispõe:

> *"I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;"*

Como se vê, a competência tributária dos Municípios deve ser compreendida à luz de suas limitações constitucionais, com a análise, caso a caso, da não ocorrência de situação que afaste a norma imunizante utilizada pelos Municípios para lançar o imposto, inclusive por intermédio de ação judicial, tal como ocorre no caso dos autos.

Neste caminhar, não se vislumbra a conveniência de edição de norma de caráter geral a regular a matéria por esta E. Corregedoria Geral da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052991-85.2016.8.26.0100 e o código 13266667.

Justiça, sendo mais adequado, salvo melhor juízo, respeitar a independência funcional dos registradores na qualificação dos títulos que lhe são apresentados, segundo a hipótese concreta e em consonância com a lei municipal local, tudo sob o crivo da atuação do Juiz Corregedor Permanente quando necessário.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 27 de março de 2018.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA

Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052991-85.2016.8.26.0100 e o código 13266667.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0052991-85.2016.8.26.0100

C O N C L U S Ã O

Em 28 de março de 2018, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 28 de março de 2018.

GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0052991-85.2016.8.26.0100 e o código 13228D8.