PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003700-13.2023.8.26.0405

(632/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – IMPUGNAÇÃO PARCIAL DOS ÓBICES APRESENTADOS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS PREJUDICADO – ANÁLISE, EM TESE, DAS EXIGÊNCIAS FORMULADAS, A FIM DE ORIENTAR FUTURA PRENOTAÇÃO – CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO – ARROLAMENTO ADMINISTRATIVO (LEI Nº 9.532/1997) – SUFICIÊNCIA DA COMUNICAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL DA PROPRIEDADE À RECEITA FEDERAL – DOCUMENTO COMPROBATÓRIO DA COMUNICAÇÃO AOS ÓRGÃOS FAZENDÁRIOS NÃO APRESENTADO – EXIGÊNCIA QUE NÃO PODE SER AFASTADA – RECURSO NÃO CONHECIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Portorosso Investimentos Ltda.*** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco/SP, confirmando a negativa de cancelamento da averbação (AV. 7) do arrolamento de bens na matrícula nº 18.375 da referida serventia extrajudicial (fls. 70/72).

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 1003700-13.2023.8.26.0405 e o código 10FE2B8.

Sustenta a recorrente, em síntese, ser a atual proprietária do imóvel, adquirido depois da consolidação extrajudicial da propriedade fiduciária em favor da empresa Invest-Bens, o que afasta a necessidade de comunicação à Receita Federal para o pretendido cancelamento pois a vendedora não guarda relação alguma com a dívida fiscal que deu ensejo à averbação do arrolamento. Aduz que a exigência de comunicação à Receita Federal, na forma do art. 8º da Instrução Normativa nº 1565/2015, não se sustenta porque o arrolamento decorre de fatos relacionados à antiga proprietária do imóvel, bem como porque referido dispositivo foi revogado pela Instrução Normativa nº 2.091/2022 que, em seu art. 17, inciso IX e § 2º, prevê como hipótese de cancelamento do arrolamento a consolidação extrajudicial da propriedade fiduciária de coisa imóvel ao credor fiduciário (fls. 82/86).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 104/106).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 108/109).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da interessada foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da serventia extrajudicial.

O Oficial registrador negou o cancelamento da averbação de arrolamento de bens pretendida, expedindo nota devolutiva (fls. 11/12)

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 1003700-13.2023.8.26.0405 e o código 10FE2B8.

com as seguintes exigências:

> "*1. (...) deverá a parte interessada apresentar a cópia do protocolo da comunicação feita na forma exigida pelo art. 8º da IN 1565/2015, documento comprobatório para o cancelamento na forma do art. 250, inciso III, da lei 6.015/73 ou apresentar a autorização expedia pela RFB.*
>
> *Art. 250 – Far-se-á o cancelamento:*
>
> *III – A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.*
>
> *2. (...) deverá a parte, na ocasião do reingresso, fazer prova da representação da proprietária, na forma do art. 118 do Código Civil.*"

Ocorre que, ao requerer a formulação de pedido de providências ao MM. Juiz Corregedor Permanente, limitou-se a recorrente, como se depreende da impugnação ofertada (fls. 13/16 e 37/40) e de suas razões recursais (fls. 82/86), a discordar apenas da primeira exigência apresentada pelo registrador, referente à necessidade de prévia comunicação à Receita Federal do Brasil.

Prejudicado, pois, o presente pedido de providências.

Com efeito, a aceitação de parte dos óbices apontados atribui ao procedimento natureza consultiva, certo que a pretendida averbação dependerá de novo protocolo e, consequentemente, de nova qualificação do título.

A ausência de insurgência contra uma ou mais exigências registrais e, do mesmo modo, a anuência em relação a qualquer um dos

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 1003700-13.2023.8.26.0405 e o código 10FE2B8.

óbices prejudica o pedido, o qual só admite duas soluções: a determinação de averbação do título protocolado e prenotado, que é analisado, em reexame da qualificação, tal como se encontrava quando surgida dissensão entre o apresentante e o Oficial de Registro de Imóveis; ou a manutenção da recusa do Oficial.

A não impugnação da totalidade das exigências faz com que o presente recurso assuma um caráter meramente doutrinário, ou teórico, o que não se admite porque redundaria na prolação de decisão condicional.

Desse modo, prejudicado o pedido de providências, o recurso não pode ser conhecido, o que não impede o exame - em tese - da exigência impugnada a fim de orientar futura prenotação.

Ora, não há como ser afastada a exigência contra a qual se insurge a recorrente.

Assim se afirma, pois, tratando-se de pedido de cancelamento da averbação do arrolamento de bens promovida pela Receita Federal do Brasil (AV. 7) junto à matrícula nº 18.375 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco/SP, é mesmo necessária a comunicação à autoridade fiscal da consolidação extrajudicial da propriedade.

O cancelamento da averbação de arrolamento depende de título hábil (Lei nº 6.015/1973, art. 250, inciso III), assim definido pelos §§ 3º e 11 do art. 64 da Lei nº 9.532/1997, *in verbis*:

"*(...)*

§ 3º A partir da data da notificação do ato de arrolamento,

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 1003700-13.2023.8.26.0405 e o código 10FE2B8.

mediante entrega de cópia do respectivo termo, o proprietário dos bens e direitos arrolados, ao transferi-los, aliená-los ou onerá-los, deve comunicar o fato à unidade do órgão fazendário que jurisdiciona o domicílio tributário do sujeito passivo.

(...)

§ 11. Os órgãos de registro público onde os bens e direitos foram arrolados possuem o prazo de 30 (trinta) dias para liberá-los, contados a partir do protocolo de cópia do documento comprobatório da comunicação aos órgãos fazendários, referido no § 3º deste artigo.

(...)"

Em outras palavras: alienado, transferido ou onerado o domínio de um imóvel sobre o qual recaia arrolamento administrativo, o interessado (o "*proprietário dos bens e direitos arrolados*", na dicção da lei) deve comunicar o ato à Receita Federal (§ 3º); feita essa comunicação, a relativa prova ("*protocolo de cópia do documento comprobatório da comunicação*") é hábil para que o ofício de registro de imóveis proceda ao cancelamento (§ 11).

Em semelhante sentido dispõe a Instrução Normativa RFB nº 2.091/2022, especificamente acerca da hipótese de consolidação extrajudicial da propriedade fiduciária:

"*Art. 17. Configuram, ainda, hipóteses de cancelamento do arrolamento:*

(...)

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 1003700-13.2023.8.26.0405 e o código 10FE2B8.

IX - a consolidação extrajudicial da propriedade fiduciária de coisa imóvel ao credor fiduciário, nos termos dos §§ 1º, 7º e 8º do art. 26 e do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997; e

(...)

§ 1º Aplica-se às hipóteses previstas nos incisos I a IV e VII a X, se couber, o disposto no § 5º do art. 11, caso em que o sujeito passivo deverá apresentar a documentação comprobatória da ocorrência, permitida sua apresentação por terceiro interessado, exceto na hipótese prevista no inciso IV.

§ 2º Nas hipóteses previstas nos incisos III a V e VII a X, caso haja informação por parte da autoridade judicial ou do órgão de registro, o cancelamento da anotação do arrolamento prescinde de autorização da RFB."

Como se vê, a prova da comunicação da consolidação extrajudicial da propriedade fiduciária à autoridade fiscal é suficiente para que o Oficial de registro de imóveis promova o cancelamento da averbação de arrolamento (Lei nº 6.015/1973, art. 248), a requerimento do interessado (Lei nº 6.015/1973, art. 13, inciso II) e pagas as despesas relativas (art. 14, caput, c. c. 217).

Todavia, no caso em análise, não há prova de que a interessada, ora recorrente, tenha comunicado a autoridade fiscal acerca da consolidação extrajudicial da propriedade fiduciária, razão pela qual não há que se falar em título bastante para o cancelamento buscado, segundo a letra da lei (Lei nº 6.015/1973, art. 250, inciso III, e Lei nº 9.532/1997, art. 64,

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 1003700-13.2023.8.26.0405 e o código 10FE2B8.

§§ 3º e 11) e do regulamento fiscal (Instrução Normativa RFB nº 2.091/2022, art. 17, IX, §§ 1º e 2º).

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e dele *não conhecer,* dando por prejudicado o pedido de providências.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1003700-13.2023.8.26.0405 e o código 10FE2B8.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 30 de setembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003700-13.2023.8.26.0405

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação interposta como recurso administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, e dele **não conheço**, dando por prejudicado o pedido de providências.

Intimem-se e publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003700-13.2023.8.26.0405 e o código 11027BC.