PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0004597-94.2022.8.26.0566

(695/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Cisão parcial de empresa, com a consequente transferência de imóvel de uma sociedade para outra – Ato de averbação, na forma do 234 da Lei nº 6.404/76 – Inscrição negada.
Penhoras inscritas na matrícula em favor da Fazenda Nacional – Indisponibilidade do bem (art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91) – Transferência dominial resultante da cisão que é voluntária e implica disposição do imóvel.
Imposto de Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis – Imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, da CF que deve ser reconhecida pela autoridade fiscal – Inteligência do art. 289 da Lei nº 6.015/73 e da Lei do Município de São Carlos que regula o ITBI.
Óbices mantidos – Parecer pelo não provimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Leonara Gomes contra a r. sentença de fls. 205/209, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente do Registro de Imóveis e Anexos de São Carlos, que manteve a negativa de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004597-94.2022.8.26.0566 e o código 1189548.

averbação da cisão empresarial e consequente transferência do imóvel matriculado sob o nº 19.035 daquela serventia.

A recorrente alega que aderiu ao REFIS, parcelando as dívidas fiscais que deram origem às penhoras averbadas sob os nºs 13 e 14 na matrícula nº 19.035. Afirma, ainda, que a constrição judicial não retira do executado a titularidade do domínio nem a disponibilidade do bem penhorado; que, em se tratando de direito real, a garantia da Fazenda Nacional e do Ministério da Fazenda continuará subsistindo, por força da indisponibilidade prevista no § 1º do artigo 53 da Lei 8.212/91; que não há impedimento ao registo, em razão da inexistência de solidariedade com a sociedade cindida, nos termos do parágrafo único do artigo 233 da Lei nº 6.404/76. Sustenta que o fato gerador do ITBI somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro, não podendo o Oficial exigir o pagamento do tributo para efetuar a inscrição da transferência do imóvel. Pede, ao final, que seja determinada a transferência da propriedade do imóvel à empresa XNSA Empreendimentos, decorrente da cisão da empresa Alge Transformadores Ltda. (fls. 216/220).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 237/240).

Por meio da r. decisão de fls. 243/244, o processo foi remetido do C. Conselho Superior da Magistratura para a Corregedoria Geral da Justiça.

Em novo parecer, a Procuradoria de Justiça se manifestou mais uma vez pelo não provimento do recurso (fls. 260/262).

É o relatório

De início, a apelação deve ser recebida como recurso administrativo. Isso porque se discute no presente feito a possibilidade de inscrição da transferência do bem matriculado sob nº 19.035 no RI de São Carlos em decorrência de cisão parcial da empresa proprietária, ato que, na forma do art.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004597-94.2022.8.26.0566 e o código 1189548.

234 da Lei nº 6.404/76[1], deve ser realizado por meio de averbação.

Em 12 de julho de 2022, foi prenotado na serventia imobiliária de São Carlos requerimento visando à transferência da propriedade do imóvel matriculado sob nº 19.035 da empresa Alge Transformadores Ltda. para XNSA Empreendimentos e Participações Ltda., em virtude da cisão parcial da primeira.

A averbação foi negada por dois motivos: a) na forma do art. 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91, o bem está indisponível, pois há duas penhoras inscritas na matrícula em favor da Fazenda Nacional (Av.13 e Av.14); b) necessidade de apresentação ou do comprovante do pagamento do ITBI ou da concessão de isenção tributária.

E os óbices apresentados pelo Oficial estão corretos.

Em relação à indisponibilidade do bem, preceitua o artigo 53, § 1º, da Lei nº 8.212/91:

> *Art. 53. Na execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas, será facultado ao exeqüente indicar bens à penhora, a qual será efetivada concomitantemente com a citação inicial do devedor.*
>
> *§ 1º Os bens penhorados nos termos deste artigo ficam desde logo indisponíveis.*

A redação do dispositivo é bastante clara: havendo penhora inscrita na matrícula em favor da Fazenda Nacional, o imóvel está indisponível. É certo que a jurisprudência administrativa de São Paulo flexibilizou essa regra para permitir a inscrição da disposição forçada do bem. No entanto, em se tratando de ato de disposição voluntária, a regra da indisponibilidade do imóvel tem plena aplicabilidade.

---

[1] *Art. 234. A certidão, passada pelo registro do comércio, da incorporação, fusão ou cisão, é documento hábil para a averbação, nos registros públicos competentes, da sucessão, decorrente da operação, em bens, direitos e obrigações.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004597-94.2022.8.26.0566 e o código 1189548.

Sobre o tema, há inúmeros precedentes do C. Conselho Superior da Magistratura: Apelação Cível nº 3003761-77.2013.8.26.0019, Rel. Elliot Akel, j. 03.06.2014; Apelação Cível nº 1003418-87.2015.8.26.0038, Rel. Pereira Calças, j. 25.04.2016; Apelação Cível nº 0006500-59.2019.8.26.0344, Rel. Pinheiro Franco, j. 10.12.2019.

Note-se que, de acordo com o título de fls. 27/31, pretende-se transferir a propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 19.035 de Alge Transformadores Ltda. para XNSA Empreendimentos e Participações Ltda. em decorrência da cisão parcial da primeira empresa.

E não há como se negar que essa transferência de titularidade dominial é vedada pelo § 1º do art. 53 da Lei 8.212/91 acima transcrito. Ainda que decorra de cisão, a transferência de propriedade que se pretende obter é voluntária e implicaria disposição do imóvel.

Ainda, como bem ressaltado pela MM. Juíza Corregedora Permanente, "*a suspensão da execução por Refis em nada altera essa situação, pois a indisponibilidade permanece*" (fls. 108).

A exigência concernente à prova do pagamento do ITBI ou da concessão de isenção tributária também se sustenta.

Embora a imunidade prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal[2] pareça ser aplicável à espécie, o art. 17 da Lei nº 10.086/89 do Município de São Carlos, que dispõe sobre o ITBI em âmbito local, assim preceitua:

Artigo 17 – Os tabeliães e oficiais de registro de imóveis não

[2] *Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:*
(...)
II - 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;
(...)
§ 2º O imposto previsto no inciso II:
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;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004597-94.2022.8.26.0566 e o código 1189548.

praticarão quaisquer atos atinentes a seu ofício, nos instrumentos públicos ou particulares relacionados com a transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do imposto.

Ou seja, mesmo em caso de imunidade do ITBI, cabe ao registrador, na forma do art. 289 da Lei nº 6.015/73[3], exigir prova do reconhecimento administrativo da não incidência do tributo.

Sobre o tema, parecer da lavra do então Juiz Assessor da Corregedoria Álvaro Luiz Valery Mirra, aprovado pelo Corregedor Geral de Justiça Des. Gilberto Passos de Freitas:

"Registro de Imóveis - Requerimento de averbação de transmissão de imóvel em virtude de cisão parcial de sociedade empresária - Exigência de apresentação de declaração emitida pela Prefeitura Municipal de imunidade ou isenção do ITBI - Validade - Previsão em normas legais e infra-legais da obtenção da declaração como condição para o ingresso no fólio real de transmissões de bens imóveis decorrentes de tal modalidade de operação - Impossibilidade de discussão, nesta esfera administrativo-correcional, a respeito da constitucionalidade ou não de referidas normas municipais - Recurso não provido" (CGJ/SP - Recurso Administrativo nº 487/2007, j. Em 28/8/2007).

Não vinga, portanto, a irresignação apresentada.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e a ele negar provimento.

---

[3] *Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004597-94.2022.8.26.0566 e o código 1189548.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004597-94.2022.8.26.0566 e o código 1189548.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 06 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 0004597-94.2022.8.26.0566

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

Int.

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 0004597-94.2022.8.26.0566 e o código 1196205.