

Dados Básicos

Fonte: 0006900-43.2010.8.26.0068

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 13/12/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:01/03/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Barueri

Relator: José Renato Nalini

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pessoa Jurídica Estrangeira proprietária de bem imóvel no Brasil – Necessidade da inscrição e indicação do CNPJ na Escritura Pública de Compra e Venda em conformidade à Lei dos Registros Públicos e normas administrativas incidentes – Recurso não provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0006900-43.2010.8.26.0068 da Comarca de BARUERI, em que é apelante Wafa Wehbe Spiridon e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, CARLOS AUGUSTO DE SANTI RIBEIRO, Decano em exercício, SAMUEL ALVES DE MELO

JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO e ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 13 de dezembro de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pessoa Jurídica Estrangeira proprietária de bem imóvel no Brasil – Necessidade da inscrição e indicação do CNPJ na Escritura Pública de Compra e Venda em conformidade à Lei dos Registros Públicos e normas administrativas incidentes – Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que reconheceu impossibilidade do registro de Escritura Pública de Compra e Venda referentemente ao imóvel constante da transcrição n. 86.290 em razão de não constar o CNPJ da vendedora no título.

Sustenta a apelante a possibilidade do registro em razão da empresa estrangeira vendedora haver encerrado suas atividades no Brasil em conformidade à legislação aplicável (a fls. 181/185).

O processo foi remetido pela Corregedoria Geral da Justiça a este Conselho Superior da Magistratura (a fls. 192/194).

A Doute Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (a fls. 202/203).

É o relatório.

No Conselho Superior da Magistratura é pacífico o entendimento da aplicação da legislação em vigor no momento da realização do registro público (tempus regit actum).

Nesse sentido, confira-se extrato do voto do Des. Munhoz Soares na Ap. Civ. N. 990.10.172.750-1, j. 03/08/2010, como segue:

O argumento de regularidade da escritura pública quando da lavratura em cartório é anódino, pois em matéria registraria aplica-se a parêmia tempus regit actum: o título deve guardar conformidade com as regras do registro no momento da apresentação.

É antiga a orientação do Conselho Superior da Magistratura sobre o tema (Apelação Cível nº 262.368, Rel. Des. Acácio Rebouças, j. 22.8.77; Apelação Cível nº 1241-0, Rel. Des. Bruno Affonso de André, j. 24.3.83).

Diante disso, havendo norma administrativa consistente na art. 11, inciso XIV, alínea “a”, n. 1, da Instrução Normativa n. 748 da Receita Federal do Brasil, obrigando a vendedora, pessoa jurídica estrangeira proprietária de bem imóvel situado no Brasil, à inscrição no cadastro nacional das pessoas jurídicas, quando seja proprietária de imóvel, cabe concluir pela obrigatoriedade dessa providência.

De outra parte, na forma ressaltada pela D. Procuradoria Geral da Justiça, o art. 176, inc. III, n. 2, alínea “b”, da Lei n. 6.015/73, tem a seguinte redação:

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

Nestes termos, é requisito do registro a indicação do CNPJ da vendedora nos termos da Lei dos Registros Públicos.

O encerramento das atividades da empresa estrangeira vendedora no Brasil e a dificuldade no encontro de seus representantes não tem aptidão jurídica para afastar essa exigência.

Da mesma forma, a autorização da venda do imóvel pela Secretaria do Patrimônio da União não tem o condão de afastar tal previsão legal em virtude de se referir a situação jurídica absolutamente diversa.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça

(D.J.E. de 01.03.2013)