Registro: 2021.0000845640

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011822-61.2020.8.26.0068, da Comarca de Barueri, em que é apelante INDUSVEST ADMINISTRAÇÃO E INVESTIMENTOS LTDA., é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE BARUERI.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 1º de outubro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011822-61.2020.8.26.0068

Apelante: Indusvest Administração e Investimentos Ltda.
Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barueri
Voto nº 31.562

REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de arrematação - Modo derivado de aquisição da propriedade - Precedentes do Conselho Superior da Magistratura - Indispensável a comprovação do recolhimento de ITBI – Dúvida julgada procedente - Óbice mantido - Nega-se provimento à apelação.

1. Trata-se de apelação interposta por *Indusvest Administração e Investimento Ltda.* contra a sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a negativa de registro da carta de arrematação expedida nos autos do Processo nº 01680005019975020013 da 13ª Vara do Trabalho de São Paulo, Capital, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 9.366 junto à referida serventia imobiliária, em virtude da falta de comprovação do recolhimento do ITBI (fl. 74/75).

Alega a apelante, em síntese, que a arrematação judicial é forma de aquisição originária da propriedade. Assim, por não estar caracterizada a hipótese de incidência tributária de ITBI, que é a transmissão de propriedade de bem imóvel por ato oneroso e voluntário, sustenta que o óbice apresentado pelo registrador merece ser afastado (fl. 84/89).

Nos termos da r. decisão a fl. 113, a apelante regularizou sua representação processual nos autos (fl. 116/118).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 127/130).

É o relatório.

2. Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada a seus requisitos formais e sua adequação aos princípios registrais, conforme o disposto no item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

> *"Item 117 - Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".*

Este Conselho Superior da Magistratura tem entendido, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (TJSP; Apelação Cível 0003968-52.2014.8.26.0453; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Pirajuí - 1ª Vara; Data do Julgamento: 25/02/2016; Data de Registro: 13/04/2016).

A carta de arrematação expedida nos autos do Processo nº 01680005019975020013 da 13ª Vara do Trabalho de São

Paulo, Capital, tendo por objeto o bem imóvel matriculado sob nº 9.366 junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri/SP, de fato não comporta registro sem o regular cumprimento da exigência formulada na nota devolutiva do Oficial, referente à comprovação de recolhimento do imposto de transmissão - ITBI.

Diversamente da tese sustentada pela apelante, a arrematação é forma derivada de aquisição da propriedade, fruto de uma transmissão forçada. Conforme leciona Araken de Assis: "*é ato expropriatório por meio do qual o órgão judiciário transfere coativamente os bens penhorados do patrimônio do executado para o credor ou para outra pessoa*" ("Manual da Execução". Editora Revista dos Tribunais; 14ª edição; São Paulo. 2012. p. 819).

É exatamente esta a posição firmada por este Conselho Superior da Magistratura: *"(...) A arrematação é forma derivada de aquisição da propriedade. A sentença mencionou posicionamento superado do Conselho Superior da Magistratura, que, no biênio de 2012/2013, entendeu se tratar de modo originário. Tal entendimento, contudo, restou superado no biênio seguinte e, desde então, não remanesce dúvida, no seio do Conselho, sobre a natureza derivada. (...)"* (TJSP, Apelação nº 1004442-46.2015.8.26.0590, Conselho Superior da Magistratura, Relator Corregedor Pereira Calças, j. em 10/03/2017). Nesse mesmo sentido:

"REGISTRO DE IMÓVEIS – Arrematação em

hasta pública – Forma derivada de aquisição da propriedade – Executada que não figura como proprietária do imóvel na respectiva matrícula – Afronta ao princípio da continuidade – Carta de adjudicação do imóvel previamente expedida em favor da executada, mas não levada a registro, que não basta para permitir exceção à continuidade – Recurso desprovido" (TJSP; Apelação Cível 1009832-65.2014.8.26.0223; Relator (a): Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Guarujá - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2016; Data de Registro: 06/10/2016).

Em arremate, vale salientar que, havendo efetiva transmissão de bem imóvel dos executados para o arrematante, mostra-se indispensável o recolhimento do imposto de transmissão - ITBI, inclusive para expedição da própria carta de arrematação, na forma do art. 901, § 2º, do Código de Processo Civil:

"Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.

(...)

§ 2º A carta de arrematação conterá a descrição do

imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame".

Sobre o tema, assim ficou decidido em recente acórdão deste Conselho Superior da Magistratura, na Apelação Cível nº 1020648-60.2019.8.26.0602, de minha relatoria:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de arrematação – Modo derivado de aquisição da propriedade – Observância do princípio da continuidade - Indispensável recolhimento do ITBI - Entendimento do Conselho Superior da Magistratura - Recurso não provido".* (TJSP; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2020; Data de Registro: 14/05/2020).

3. À vista do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** à apelação.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica