

**TJDFT**

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS  
TERRITÓRIOS

**Órgão** 3ª Turma Cível

**Processo N.** APELAÇÃO CÍVEL 0718009-54.2020.8.07.0015

**APELANTE(S)** CAPITAL 1 PARTICIPACOES LTDA

**APELADO(S)** 5 OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO DISTRITO FEDERAL

**Relator** Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO

**Acórdão N°** 1379699

## **EMENTA**

### **DIREITO CIVIL. DÚVIDA REGISTRÁRIA. REGISTRO DE IMÓVEIS. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AVERBAÇÃO. INDISPONIBILIDADE DOS BENS. CANCELAMENTO COMO CONDIÇÃO PARA O REGISTRO. RECOLHIMENTO DE IMPOSTO DE TRANSMISSÃO. EXIGÊNCIAS CABÍVEIS.**

1. A averbação de adjudicação compulsória de imóveis não isenta nem elide o dever de o registrador aferir o preenchimento dos aspectos formais do título, vez que o art. 161, parágrafo único, do Provimento da Corregedoria, dispõe que "o título judicial está sujeito à qualificação registral".
2. A indisponibilidade gravada sobre as matrículas dos imóveis obsta o registro da transmissão de propriedade, conforme previsto no art. 252 da Lei n. 6.015/73: "O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido".
3. O Provimento nº 39/2014 do CNJ, que instituiu a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis, estabelece, expressamente, quando à possibilidade de registro de alienação judicial, mas desde que determinada pelo Juízo responsável pela indisponibilidade do bem.
4. Não cabe ao Oficial de Registros Públicos reconhecer compensação tributária ou mesmo a inexigência do imposto de transmissão. Por força do disposto no art. 142 do CTN, compete privativamente à autoridade administrativa verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente.
5. São reconhecidas como devidas as exigências postas pelo Oficial de Registro de Imóveis quanto à demonstração de recolhimento do imposto de transmissão relativo à Carta de Adjudicação ou juntada de documento da autoridade tributária quanto à sua inexigência e, ainda, quanto à prova do trânsito em julgado da sentença proferida em ação anulatória que declarou a indisponibilidade dos imóveis ou

apresentação de mandado de cancelamento da indisponibilidade ou mesmo documento emitido pelo Juízo, autorizando o registro.

**6. Recurso desprovido.**

## **ACÓRDÃO**

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ROBERTO FREITAS FILHO - Relator, LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 1º Vogal e ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - 2º Vogal, sob a Presidência da Senhora Desembargadora MARIA DE LOURDES ABREU, em proferir a seguinte decisão: CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 22 de Outubro de 2021

**Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO**

Relator

## **RELATÓRIO**

Cuida-se de **Dúvida Registrária** promovida pelo Oficial Registrador Substituto do Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal em face de CAPITAL 1 PARTICIPAÇÕES LTDA.

De acordo com a inicial, CAPITAL 1 PARTICIPAÇÕES LTDA, mediante apresentação de Carta de Adjudicação, requereu o registro imobiliário dos lotes 1220, 1240, 1260 e 1280 da Quadra 03 do Setor Leste Industrial, Gama – DF.

O Oficial Registrador apresentou dúvida quanto a tal registro, sob as seguintes exigências: i) recolhimento do imposto de transmissão relativo à Carta de Adjudicação ou juntada de documento da Secretaria de Fazenda do DF informando ter sido utilizado o pagamento do imposto quando da Carta de Arrematação; ii) prova do trânsito em julgado da sentença proferida em ação anulatória que declarou a indisponibilidade dos imóveis objeto do pedido de registro ou apresentação de mandado de cancelamento da indisponibilidade ou mesmo documento emitido pelo Juízo da 9ª Vara Cível, autorizando o registro; e iii) juntada da cópia do Auto de Adjudicação.

CAPITAL 1 PARTICIPAÇÕES LTDA apresentou impugnação, aduzindo que realizou o pagamento antecipado do ITBI quando da aquisição dos direitos aquisitivos sobre os imóveis quanto da emissão da Carta de Arrematação. Acrescentou que a indisponibilidade dos bens não impede o registro do título translativo da propriedade, mas que irá tão somente alterar a condição da Capital 1 Participações de

detentora de direito real para proprietária do imóvel, sem que haja prejuízo a direito de terceiros. Por fim, sustentou que, por se tratar de adjudicação compulsória, não há que exigir cópia do Auto de Adjudicação.

O Ministério oficiou pela procedência da dúvida (ID 24489829).

Na sentença, o Juízo julgou corretas a primeira e segunda exigências. Julgou que não cabe ao oficial de registro analisar a responsabilidade tributária, mas apenas fiscalizar o recolhimento do imposto incidente sobre o ato. Julgou, ainda, que assiste razão quanto à impossibilidade de registro em razão das indisponibilidades que pairam sobre os imóveis. Foi, enfim, julgada parcialmente procedente a dúvida, sendo dispensado o cumprimento da terceira exigência.

A interessada recorre. Aduz que adquiriu, em leilão judicial, os direitos aquisitivos sobre os imóveis objeto de pretensão de registro e que se antecipou, realizando o pagamento do imposto devido pela futura transmissão imobiliária, motivo porque não seria devida a exigência de novo recolhimento de ITBI. Afirma que ingressou com ação de adjudicação, na qual foi proferida sentença para serem adjudicados os lotes em seu favor e que a indisponibilidade dos bens, posteriormente decretada, não impede o registro. Pugna pela reforma da sentença para que seja julgada improcedente a dúvida registral e afastadas as exigências apresentadas.

Preparo demonstrado.

A Procuradoria de Justiça ofereceu parecer, oficiando pelo desprovimento do recurso (ID 25834597).

É o relatório.

## VOTOS

### **O Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO - Relator**

#### **Conheço do recurso, presentes seus pressupostos de admissibilidade.**

Cuida-se de recurso interposto por CAPITAL 1 PARTICIPAÇÕES LTDA contra sentença que julgou parcialmente procedente dúvida registrária apresentada pelo Oficial Registrador Substituto do Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal.

A controvérsia recursal reside no cabimento das seguintes exigências apresentadas pelo Oficial Registrador para o registro de Cartas de Adjudicação: i) demonstração de recolhimento de ITBI ou termo de quitação do imposto; ii) demonstração de cancelamento da indisponibilidade incidente sobre os imóveis ou documento do Juízo competente autorizando o registro.

A nota de exigência foi proferida nos seguintes termos:

*“O processo sob análise trata-se de Carta de Adjudicação extraída dos autos do processo nº 0711390-36.2019.8.07.0018 movida pela Capital 1 Participações Ltda em desfavor de Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap. Ao se analisar o título apresentado, em consonância com o*

acervo deste Serviço Registral, verifica-se que para o registro pretendido, faz-se necessário o cumprimento das seguintes exigências:

I. Em 03-08-2018 foi registrada a Carta de Arrematação expedida pelo Juízo da 9ª Vara Cível de Brasília nos autos do processo nº 51.519/95, através do qual os direitos aquisitivos relativos ao imóvel objeto da presente adjudicação foram arrematados por Capital 1 Participações Ltda. À época foi recolhido o imposto de transmissão relativo à arrematação dos direitos aquisitivos sendo emitido o competente Termo de Quitação pela Secretaria de Estado de Fazenda do GDF, figurando como transmitente Leonidio Ferreira Gomes (o qual à época era detentor dos referidos direitos aquisitivos) e como adquirente Capital 1 Participações Ltda. A Carta de Adjudicação ora sob análise (movida por Capital 1 Participações Ltda em desfavor da Companhia Imobiliária de Brasília - Terracap), trata-se de um novo ato jurídico para o qual, havendo previsão legal (Decreto nº 27.576/2006, art. 2º, §3º) deve ser recolhido o imposto devido. Em consequência: a) Apresentar a esse Serviço Registral o Termo de Quitação do Imposto de transmissão relativo à Carta de Adjudicação sob análise, no qual deve constar como transmitente a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap, como adquirente a empresa Capital 1 Participações Ltda, como natureza da transação a Carta de Adjudicação e como dados do título as informações pertinentes à Carta de Adjudicação que se pretende registrar; ou b) Documento emitido pela Secretaria de Fazenda do GDF informando que o imposto recolhido em 2017 para a Carta de Arrematação dos direitos aquisitivos foi utilizado para o pagamento do imposto relativo ao título sob análise, e que não existe imposto a ser recolhido para o registro da Carta de Adjudicação.

II. Consta dos livros e arquivos deste Serviço Registral que nos autos do processo nº 0733079-90.2019.8.07.0001 movido por Incorporação Boulevard Ltda em desfavor de Capital 1 Participações Ltda e outros, a MM. Juíza de Direito da 9ª Vara Cível de Brasília determinou a indisponibilidade do imóvel objeto da Carta de Adjudicação. Compulsando os autos da referida ação, verifica-se que nas decisões interlocutórias de 05/02/2020 e 25/02/2020 a autora busca a declaração da nulidade da penhora e conseqüente arrematação do imóvel, além da indisponibilidade do imóvel até o deslinde da demanda. Nesse sentido foi determinada a averbação da Indisponibilidade do imóvel buscando assegurar a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. Efetivamente, caso a ação seja julgada procedente, a Carta de Adjudicação perde o objeto, uma vez que sendo a arrematação declarada nula, a empresa Capital 1 não mais será detentora dos direitos sob o imóvel, não podendo em consequência ingressar no polo ativo contra a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap. Nesse sentido: a) Aguardar a sentença e transito em julgado da sentença dos autos da ação movida pela Incorporação Boulevard Ltda em desfavor de Capital 1 Participações Ltda, a fim da confirmação do registro ou anulação da Carta de Arrematação anteriormente registrada; ou b) Apresentar a este Serviço Registral o Mandado de Cancelamento da Indisponibilidade incidente sobre o imóvel, documento esse a ser expedido pela 9ª Vara Cível de Brasília – DF; ou ainda: c) Apresentar documento emitido pela 9ª Vara Cível de Brasília autorizando o registro da Carta de Adjudicação sob análise, mesmo constando a Indisponibilidade averbada por determinação do referido juízo.

III. Anexar ao processo a cópia do Auto de Adjudicação, conforme prevê § 2º do artigo 877 do Código de Processo Civil em vigor.”

Inicialmente, importa recordar que a averbação de adjudicação compulsória de imóvel não isenta nem elide o dever de o registrador aferir o preenchimento dos aspectos formais do título, vez que o art. 161, parágrafo único, do Provimento da Corregedoria, dispõe que "o título judicial está sujeito à qualificação registral".

Importa salientar a orientação oriunda do Conselho Nacional de Justiça, que mediante o Provimento nº 39/2014 instituiu a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis não individualizados entre o Poder Judiciário e os órgãos prestadores de serviços notariais e de registro.

Referimento Provimento estabelece, expressamente, quando à possibilidade de registro de alienação judicial, mas desde que determinada pelo Juízo responsável pela indisponibilidade do bem.

Confira-se:

*“Art. 16 As indisponibilidades averbadas nos termos deste Provimento e as decorrentes do § 1º, do art. 53, da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, não impedem a inscrição de restrições judiciais, assim como não impedem o registro da alienação judicial do imóvel desde que a alienação seja oriunda do juízo que determinou a indisponibilidade, ou a que distribuído o inquérito civil público e a posterior ação desse decorrente, ou que consignado no título judicial a prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução. Consistindo eventual exigência para o registro de alienação judicial de imóvel atingido por ordem de indisponibilidade na falta de indicação, no título, da prevalência da alienação judicial em relação à restrição oriunda de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, será o fato comunicado ao Juízo que expediu o título de alienação, visando sua complementação, ficando prorrogada a prenotação por 30 dias contados da efetivação dessa comunicação.”*

Nesse passo, observa-se que enquanto a indisponibilidade gravada sobre as matrículas dos imóveis não for cancelada, ela produz efeito e obsta o registro da transmissão de propriedade. É o que prevê o art. 252 da Lei n. 6.015/73: *“O registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”*. Assim, mostra-se correta a exigência, em respeito à decisão que decretou a indisponibilidade e à segurança jurídica dos negócios submetidos a registro.

Por outro ângulo, tem-se que a própria suscitante é requerida na ação que decretou a indisponibilidade dos bens imóveis, situação que confirma a necessidade de cautela quanto ao registro do título requerido.

Portanto, é correta a conclusão alcançada pelo Juízo de origem de que a indisponibilidade deve ser cancelada para que se efetue o registro.

Quanto à exigência concernente ao tributo, é certo que dentre as atribuições do registrador, está o dever de *“fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício”* (art. 289 da Lei nº 6.015/1973). A Lei Distrital n. 3.804/06 ainda dispõe em seu artigo 11, inciso I, que os oficiais de registros públicos são solidariamente responsáveis pelos impostos relativamente aos atos por eles ou perante eles praticados, impondo ao Registrador aplicar rigorosa análise das questões tributárias.

Nesse contexto, é forçoso concluir que não cabe ao Oficial de Registros Públicos reconhecer compensação tributária ou mesmo a inexigência do tributo. Por força do disposto no art. 142 do CTN, compete privativamente à autoridade administrativa verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente.

Pelo exposto, mantenho íntegra a sentença que, acertadamente, julgou parcialmente procedente a dúvida registrária, visto que reconhecidas como devidas as exigências postas pelo oficial registrador.

**NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

É como voto.

**O Senhor Desembargador LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 1º Vogal**

Com o relator

**A Senhora Desembargadora ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - 2º Vogal**

Com o relator

## **DECISÃO**

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNÂNIME