

## Dados Básicos

Fonte: 0045373-57.2010.8.26.0114

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 04/10/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:11/01/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Campinas (1º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 221, inciso II, da Lei nº 6.015/73; arts. 1º e 2º, IV da Lei Municipal nº 12.391/05; entre outras.

## Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Compromisso Particular de Venda e Compra de Imóvel – Questionamento das diversas exigências formuladas pelo Registrador – Pertinência dos óbices apresentados – Impossibilidade de ingresso do título – recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0045373-57.2010.8.26.0114, da Comarca de CAMPINAS em que é apelante EVANDRO LOPES MAXIMIANO e apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 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, FRANCISCO ROBERTO ALVES BEVILACQUA, Decano, 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, 04 de outubro de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Compromisso Particular de Venda e Compra de Imóvel – Questionamento das diversas exigências formuladas pelo Registrador – Pertinência dos óbices apresentados – Impossibilidade de ingresso do título – recurso não provido.

Trata-se de dúvida suscitada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, a pedido de Evandro Lopes Maximiano, julgada procedente pelo MM. Juiz Corregedor Permanente (fls. 49/50), que reconheceu como válidas as exigências que impediram o registro de compromisso de Venda e Compra relativo ao imóvel objeto da matrícula 43.374. Foi interposta a presente apelação, reiterando as razões anteriormente expostas (fls.54/65).

A Douta Procuradoria de Justiça se manifestou pelo não provimento do recurso (fls. 81/84).

É o relatório.

Decido.

O apelante comprometeu-se a adquirir o imóvel localizado na Rua Otávio machado nº 187, objeto da matrícula 43.374, do 1º Registro de Imóveis de Campinas, que se encontra na titularidade de domínio de Dora Alice Zamariolli Girelli, Antonio Gilberto Girelli, Deise Maria Zamariolli Arguerro e Dilson perdigão Zamariolli . O título foi qualificado negativamente, em razão do não atendimento das seguintes exigências formuladas pelo Oficial, em número de sete: 1 – não consta do contrato o domicílio de Deise Maria Zamariolli Arguerro e de Dora Alice Zamariolli Girelli casada com Antonio Gilberto Girelli, assim como o regime de bens vigente no casamento de Dora Alice com Antonio; 2 – falta a assinatura da segunda testemunha; 3- não houve comprovação do recolhimento do ITBI; 4- não foi providenciado o reconhecimento de firmas; 5 – necessidade de exclusão da cláusula sétima da expressão “fica automaticamente

rescindido”; 6 – falta de menção no contrato da inexistência de débitos fiscais e de processos, ou dispensa por parte dos promitentes compradores; 7 – certidões, em nome dos promitentes vendedores, de débitos do INSS e Receita Federal ou declaração de que eles não se encontram enquadrados nem equiparados a empresa.

Sustenta o recorrente que o conteúdo e a forma do instrumento do contrato são suficientes ao cumprimento de todos os princípios e normas atinentes ao registro de compromisso de compra e venda. Pretende ver afastadas as exigências formuladas pelo oficial para o registro do contrato.

No caso em exame, acredito ser possível a dispensa de parte das providências solicitadas pelo Registrador, sendo que a maioria delas deve prevalecer, o que obsta o ingresso do título.

Como bem mencionado pelo Oficial, em sua bem fundamentada manifestação, inafastável a obrigação de completa qualificação das partes no corpo do instrumento particular, conforme previsão expressa no item 15, “c”, do Capítulo XIV do Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça. O Compromisso de Compra e Venda em tela é falho neste quesito, deixando de indicar o endereço e estado civil de todos os envolvidos na transmissão da propriedade.

Da mesma forma, em decorrência da específica determinação legal do artigo 221, inciso II, da Lei de Registros Públicos, somente são admitidos para registros os “escritos particulares autorizados em lei, assinados pelas partes e testemunhas, com firmas reconhecidas, dispensando o reconhecimento quando se tratar de atos praticados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação.”

Tendo as partes optado por introduzir as testemunhas do ato no corpo do contrato, cabe a elas providenciar o reconhecimento de suas assinaturas, sem a qual decorre, pelo texto legal, a irregularidade do documento.

Observo que o contrato em tela não foi realizado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, o que justificaria um tratamento diferenciado.

Não paira dúvida no sentido de que é de competência do Registrador, sob pena de responsabilidade pessoal, a fiscalização do recolhimento dos impostos devidos pela transmissão do bem imóvel, o que respalda a exigência relativa à comprovação do recolhimento do ITBI (Lei municipal 12.391/05, artigos 1º e 2º, IV).

Em não sendo as partes obrigadas ao recolhimento do INSS, caberia apenas declaração neste tocante, não havendo justificativa para o não atendimento.

Apenas no tocante à revisão do conteúdo do contrato ou à faculdade de dispensar a apresentação de certidões negativas dos distribuídos judiciais ou de débitos fiscais, não cabe razão ao Oficial, a quem competente tão somente a verificação formal do título.

Insuperáveis os óbices questionados, conforme acima demonstrado, correta a negativa de ingresso do título no fólio registral.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 11.01.2013)