



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

DECISÃO

Processo nº: **100.10.023085-6 - Dúvida**
Requerente: **5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo**

Conclusão.

Em 06.08.2010, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Eu, _____, esc., subs.

VISTOS.

Cuida-se de dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que recusou o registro da carta de adjudicação extraída dos autos nº 583.00.2007.242273-7, da E. 12ª Vara Cível Central, na matrícula nº 333, daquela Serventia, em razão da precária qualificação do titular de domínio e da não apresentação da guia de recolhimento do ITBI.

Os interessados impugnaram a dúvida (fls. 69/71).

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.74/76).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Observe-se, de início, consoante reiterado posicionamento do E. Conselho Superior da Magistratura, que a origem judicial do título não o isenta de qualificação. Nesse sentido:

“Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal, O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental”.

100.10.023085-6 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

O Egrégio Conselho Superior da Magistratura tem decidido, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação cível n.413-6/7).

Quanto à dúvida propriamente dita, sabe-se que a sentença proferida na ação de adjudicação compulsória apenas supre a recusa da promitente vendedora em outorgar o título hábil para a transmissão da propriedade imóvel, sem atingir as obrigações laterais como apresentação de CNDs ou da guia de recolhimento de ITBI.

De acordo com o disposto no art. 19, da Lei Municipal nº 11.154/1991, com a redação dada pela Lei Municipal n. 13.402/2002, *“Não serão lavrados, registrados, inscritos ou averbados pelos notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, os atos e termos relacionados à transmissão de bens imóveis ou de direitos a eles relativos, sem a prova do pagamento do imposto, observado o disposto no artigo 8º desta Lei, ou do reconhecimento administrativo da não-incidência, da imunidade ou da concessão de isenção”*.

Assim, verifica-se ser inafastável a exigência de comprovação de pagamento do ITBI, incidente na hipótese (adjudicação).

No que diz respeito à prévia averbação do casamento e óbito de Carlos Jaime Avramesco, a exigência encontra respaldo nos arts. 167, II, 5, 237, e 246, todos da Lei nº 6.015/73.

A despeito de os interessados possuírem dois títulos, em ambos consta a informação de que adquiriram o imóvel objeto da matrícula nº 333, do 5º Registro de Imóveis, de Carlos Jaime Avramesco e Malvina Avramesco.

Sucedede que, no R.1 de referida matrícula, consta como titular de domínio apenas Carlos Jaime Avramesco, qualificado apenas como "casado", sem menção ao nome e demais dados qualificativos de sua esposa.

Em casos que tais, para que se observem a continuidade e a especialidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

subjetiva, conforme mostram os diversos precedentes citados pelo Oficial, faz-se mister a prévia averbação da certidão de casamento, que comprove que Malvina Avramesco era a esposa de Carlos Jaime à época da aquisição e da alienação do imóvel.

No caso de inexistência de certidão de casamento, como parece ser a hipótese dos autos, uma vez que os vendedores teriam se casado em Bucareste, na Romênia, e a respectiva certidão teria sido devastada durante a 2ª Guerra Mundial, devem os interessados se valer da via judicial a fim de obter declaração nesse sentido, nos termos do art. 4º, I, do Código de Processo Civil, já mencionado na r decisão proferida nos autos do processo nº 583.00.2006.143298-8, também deste juízo movida pelos ora interessados.

Há ainda outra peculiaridade que também dificulta o registro perseguido. Segundo consta, o titular de domínio Carlos Jaime Avramesco falecera, o que demanda a averbação de seu óbito, por meio da apresentação da respectiva certidão, e o registro de eventual formal de partilha, este aparentemente inexistente até a presente data.

Posto isso, julgo **procedente** a dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento de Roseana Lira Takahashi.

Oportunamente, cumpra-se o disposto no artigo 203, I, da Lei nº 6.015/73.

Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.
P.R.I.C.

São Paulo, 13 de agosto de 2010

Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz de Direito