



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: **100.10.023195-0 - 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 583.00.2005.018387-9, da E. 42ª Vara Cível Central, referente ao imóvel objeto da matrícula nº 48.781, daquela Serventia de Imóveis, por reputar necessários o recolhimento de ITBI bem como a comprovação da inexistência de débitos condominiais.

Embora intimado (fl. 72), o interessado não impugnou a dúvida (fl. 74v).

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 75/76).

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”.

100.10.023195-0 - 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, assiste razão ao Oficial.

De fato, a r decisão judicial que deferiu a adjudicação do imóvel em questão considerou como seu valor não atualizado a quantia de R\$ 30.172,51, que é superior – ainda que por pouco – ao previsto em lei (R\$ 30.000,00) para a obtenção da isenção (fls. 53/55). Correta, por conseguinte, a exigência do Oficial de que se comprove o recolhimento do ITBI.

Em relação à comprovação da quitação de débitos condominiais, a despeito do posicionamento desta Corregedoria Permanente, o E. Conselho Superior da Magistratura firmou entendimento no sentido de que o art. 1345, do Código Civil, não revogou o parágrafo único, do parágrafo único, do art.4º, da Lei 4591/64, de sorte que também esta exigência deve ser mantida.

Nesse sentido, o r parecer do Ministério Público.

Posto isso, julgo **procedente** a dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento de Giacomo Grotto, cujo título foi prenotado sob nº 234.572.

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

Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 12 de agosto de 2010

Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz de Direito