



**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: **100.10.023399-5 - Dúvida**  
Requerente: **Castril Comércio de Acrílicos Ltda**

Conclusão.

Em 27.08.2010, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz Gustavo Henrique Bretas Marzagão. Eu, \_\_\_\_\_, esc., subs.

**VISTOS.**

Cuida-se de dúvida imobiliária inversamente suscitada por **Castril Comércio de Acrílicos Ltda** que se insurge contra a recusa do 5º Oficial de Registro de Imóveis de registrar a carta de adjudicação referente ao imóvel objeto da matrícula nº 82.395, do 5º Registro de Imóveis, extraída dos autos de execução nº 583.00.2008.120668-2, da E. 5ª Vara Cível Central da Capital.

Aduz, em suma, não prosperar a exigência do Oficial consistente na apresentação das CNDs do INSS e da PGFN em nome de Plastotécnica Ltda.

O Oficial prestou informações às fls. 87/88 e o Ministério Público opinou pela procedência da dúvida, para que seja mantida a exigência (fls. 90/92).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

É antigo o entendimento do E. Conselho Superior da Magistratura no sentido de que não é necessária a apresentação de CNDs em casos de alienação forçada e involuntária:

*"Alienação judicial. Carta de arrematação extraída de execução trabalhista. A arrematação judicial é uma alienação forçada e involuntária do titular do domínio, daí a desnecessidade de apresentação de certidões negativas de débito do INSS e da Receita Federal. Dúvida improcedente. Recurso provido." (Ap. Civ. 074859-0/6).*



**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

No caso em exame, nos autos da execução que tramitou perante a E. 5ª Vara Cível Central da Capital, a exequente – ora interessada – indicou o imóvel objeto da matrícula nº 82.395, do 5º Registro de Imóveis para ser penhorado, o que foi deferido (fls. 25/26, 28 e 29/30). Em seguida, atravessou petição requerendo, na forma do art. 685-A, e § 1º, do Código de Processo Civil, a adjudicação do imóvel, o que também foi deferido pelo MM. Juízo (fls. 31/32 e 33). Somente depois disso é que exequente e executado peticionaram ao juízo informando que haviam chegado a um acordo, por meio do qual a dívida seria paga em parte por dinheiro e em parte pelo imóvel adjudicado nos autos (fls. 34/37).

É certo que, se de um lado referida petição traduz transação, de outro não teve o condão de desfazer a adjudicação já deferida, perfeita e acabada pelo juízo, de sorte que, nesta parte do acordo, não se pode dizer que tenha havido dação em pagamento, mas efetiva expropriação, na forma preconizada pelo art. 647, I, do Código de Processo Civil. Tanto é que o MM. Juízo, ao homologar o acordo, determinou que se lavrasse a carta e auto de adjudicação (fls. 38/41).

Como se vê, a hipótese ora em foco é diversa daquela em que, no curso da execução, sem penhora, o executado apresenta um imóvel para pagamento da dívida.

Assim, em virtude da peculiaridade apontada, verifica-se que o caso não demanda a apresentação de CNDs do INSS e da PGFN.

Contudo, verifica-se que o interessado não juntou a via original do título que pretende registrar, o que prejudica o exame da dívida, conforme reiterada jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura:

*"Acerca de hipóteses quejandas este Conselho tem posição firmada, da qual é representativo o V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº 43.728-0/7, da Comarca de Batatais, publicado D.O.E., Poder Judiciário, Caderno I, Parte I, de 13 de outubro de 1998, página 04, e relatado pelo eminente Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição. Eis sua ementa: "REGISTRO DE IMÓVEIS - Dívida inversamente suscitada - Falta do título original e de prenotação -*



**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

*Inadmissibilidade - Prejudicialidade - Recurso não conhecido". O texto do julgado, no qual há referência a outro precedente, é esclarecedor: "Pacífica a jurisprudência deste Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido da necessidade de apresentação do título original, como decidido na Apelação Cível n.º 30.728-0/7. da Comarca de Ribeirão Preto, Relator o Desembargador Márcio Martins Bonilha, nos seguintes termos: 'Ora, sem a apresentação do título original, não admite a discussão do quanto mais se venha a deduzir nos autos, porque o registro, em hipótese alguma, poderá ser autorizado, nos termos do artigo 203, II, da Lei 6.015/73. Não é demasiado observar que no tocante à exigência de autenticidade, o requisito da exibição imediata do original diz respeito ao direito obtido com a prenotação do título, direito que não enseja prazo reflexo de saneamento extrajudicial de deficiências da documentação apresentada' ". Conclui-se: "Não tendo sido mantido nos autos, no original, nem oportunamente prenotado, o título cujo registro pretende a recorrente, não é de ser conhecido o recurso, prejudicadas as demais questões suscitadas pelas partes". Imprescindível, deveras, em situações como a presente, o exame material do próprio título original, não apenas para que se venha a ter certeza de sua autenticidade e regularidade, mas, ainda, para que, caso autorizado o registro, este possa efetivamente se concretizar. Do contrário, tal concretização dependeria de evento futuro e incerto, consistente na apresentação, ao registrador, daquele original faltante. Ou seja, este Conselho estaria a proferir decisão condicionada." (Ap. Civ. 1.085-6/6).*

Posto isso, julgo prejudicada a dúvida inversa suscitada por **Casteril Comércio de Acrílicos Ltda.**

Após o trânsito em julgado, cumpra-se o art. 203, I, da Lei nº 6015/73.

Nada sendo requerido no prazo legal, ao arquivo.

PRIC.

São Paulo, 27 de agosto de 2010.

Gustavo Henrique Bretas Marzagão

Juiz de Direito