



**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: **0053726-94.2011.8.26.0100 - Dúvida**  
Requerente: **Quinto Registro de Imóveis de São Paulo**

Conclusão.

Em 07.12.2011, 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 escritura pública de compra e venda lavrada no 3º Tabelião de Notas da Capital pela qual o suscitado Galli e Cunha Advogados Associados adquire os imóveis das matrículas nº 88.082 e 88.083, daquela Serventia de Imóveis, porque não apresentada a prova de quitação de débitos condominiais.

A dúvida foi impugnada às fls. 52/55.

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 61/62).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

A dúvida, a despeito dos argumentos do interessado, é procedente, como bem entendeu o Ministério Público.

O tema não é novo e já se encontra pacificado pelo E. Conselho Superior da Magistratura, que entende que a norma prevista no parágrafo único, do art. 4º, da Lei nº 4.591/64, não foi revogada pelo atual art. 1.345, do Código Civil, de modo que a comprovação da inexistência de débitos continua a ser pressuposto para o registro do título:

*"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida procedente -*



**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

*Carta de arrematação - Ausência de prova de quitação de débitos condominiais - Inteligência do art. 4º, § único, da Lei nº 4.591/64 e do art. 1.345 do Código Civil - Negado provimento ao recurso." (Ap. Cível nº 1.034-6/4).*

No que diz respeito ao cumprimento do disposto no art. 2, § 2º, da Lei nº 7.433/85, é certo que a declaração feita pelo alienante faz prova da declaração de inexistência dos débitos condominiais.

Contudo, como bem sublinhou o Oficial de Registro de Imóveis, a declaração deve ser irrestrita, isto é, deve se referir a todo e qualquer débito eventualmente existente, não valendo como tal a declaração com limitação temporal como a constante do título, que abrange apenas o período entre 22.07.10 até 12.08.11.

E é exatamente nesse aspecto que o título ora em exame difere do registrado sob o nº 01, porque naquela a declaração de inexistência de débitos condominiais não tinha qualquer limitação temporal.

Deve subsistir, portanto, a recusa do 5º Oficial de Registro de Imóveis, porque amparada no princípio da legalidade.

Posto isso, julgo **procedente** a dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis, cuja recusa fica mantida.

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, **12 de dezembro de 2011**

- assinatura digital ao lado -  
Gustavo Henrique Bretas Marzagão  
Juiz de Direito

**0053726-94.2011.8.26.0100 - lauda 2**