

BOLETIM CRI



UM INFORMATIVO DE NOTÍCIAS E ATUALIZAÇÕES JURÍDICAS

ABR. 2024, EDIÇÃO 07



Juristas concluem anteprojeto de código civil; direito digital e de família têm inovações – (Agência Senado).



SP quer zerar 'fila' de 260 mil análises do Cadastro Rural pendentes de verificação – (Governo de SP). Com mais de 420 mil propriedades regularizadas, Governo de SP faz campanha para produtores concluírem processo.



NOVA Instrução Normativa RECEITA FEDERAL DO BRASIL - RFB nº 2.186, de 12.04.2024

OUTRAS LEITURAS DESTA EDIÇÃO:

APLICAÇÃO TEMPORAL DAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS



PROVIMENTO Nº 09/2024 - ALTERAÇÃO DAS NORMAS DE SERVIÇO



NOTÍCIAS

Juristas concluem anteprojeto de código civil; direito digital e de família têm inovações – (Agência Senado).

<https://inpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/32872/juristas-concluem-anteprojeto-de-codigo-civil-direito-digital-e-de-familia-tm-inovaes--agncia-senado>.



[Nota técnica] Aplicação temporal das alterações legislativas – (RIB). - RIB detalha a execução da alienação fiduciária e da hipoteca sob a nova legislação.

<https://inpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/32994/nota-tnica-aplicao-temporal-das-alteraes-legislativas--rib>.



SP quer zerar ‘fila’ de 260 mil análises do Cadastro Rural pendentes de verificação – (Governo de SP).
Com mais de 420 mil propriedades regularizadas, Governo de SP faz campanha para produtores concluírem processo.

Juristas concluem anteprojeto de código civil; direito digital e de família têm inovações – (Agência Senado).

<https://inpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/32872/juristas-concluem-anteprojeto-de-codigo-civil-direito-digital-e-de-familia-tm-inovaes--agncia-senado>.

.



LEGISLAÇÕES E PROVIMENTOS

NOVA Instrução Normativa RECEITA FEDERAL DO BRASIL - RFB nº 2.186, de 12.04.2024 - D.O.U.: 16.04.2024. - Dispõe sobre a Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) e define regras para a sua apresentação.

Foi publicada a Instrução Normativa RFB nº 2.186, de 12 de abril de 2024, que estabelece novas regras para a apresentação da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI). Esta ação está alinhada a objetivos estratégicos da Receita Federal de promover um ambiente regulatório estável, previsível e consistente, bem como de simplificar obrigações acessórias.

A DOI é uma obrigação tributária acessória dos titulares dos Cartórios de Notas, de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, nos termos do art. 8º da Lei nº 10.426/2002.

A declaração passará a ser preenchida e enviada diretamente pela internet mediante acesso ao sistema DOIWeb, que estará disponível a partir do dia 15 de junho de 2024, no portal único gov.br na internet, no endereço eletrônico <https://www.gov.br/pt-br/servicos/declarar-operacoes-imobiliarias>.

O sistema DOIWeb facilitará a entrega da declaração por meio do pré-preenchimento das informações com os dados cadastrais existentes nas bases da Receita Federal, permitindo que os titulares de cartórios cumpram suas obrigações fiscais de forma integrada e simplificada.

Além do pré-preenchimento também foram desenvolvidas funcionalidades que possibilitam o acesso integral às declarações enviadas anteriormente, tornando mais ágil o processo de retificação ou cancelamento. O conjunto das inovações implementadas promoverá a melhoria significativa da qualidade e fidedignidade dos dados, e a redução dos custos operacionais do sistema.

Essa modernização tecnológica não apenas trará mais agilidade, transparência e segurança no cumprimento das obrigações fiscais, mas também tem como objetivo melhorar a experiência dos titulares de cartório, tornando o processo mais eficiente e transparente para todos os envolvidos.

<https://inpublicacoes.com.br/site/boletim/noticia/32957/receita-federal-simplifica-declaracao-sobre-operacoes-imobiliarias-com-lanamento-do-sistema-doiweb--rfb>



LEGISLAÇÕES E PROVIMENTOS**Provimento****nº 09/2024 - Alteração das Normas de Serviço**

Altera a redação das alíneas "m" e "n" item 57 do Capítulo XIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para prever o arquivamento, nas unidades que prestam o serviço de Registro de Imóveis, Registro de Pessoas Naturais e Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica dos relatórios e da guia de recolhimento a que se referem os arts. 8º e 9º do Provimento CNJ nº 159/2023.

Criados pelos Provimentos nºs 115/2021 e 159/2023, o Fundo para Implementação e Custeio do Serviço de Registro Eletrônico de Imóveis - FIC/SREI, o Fundo de Implementação e Custeio do Sistema Eletrônico de Registro Civil das Pessoas Naturais - FIC/RCPN e o Fundo para a Implementação e Custeio do Sistema de Registro Eletrônico do Registro de Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas - FIC/RTDPJ, são responsáveis por administrar as plataformas eletrônicas das respectivas serventias, sendo subsidiados por contribuição das atividades dos notários e registradores. Nesse sentido, o Provimento nº 09/2024 apenas estabeleceu a obrigatoriedade de constar nos classificadores das serventias extrajudiciais os relatórios e as guias de pagamento desses fundos, de modo que possa ser correicionado o cumprimento da obrigação.



JURISPRUDÊNCIA

Processo CG
nº 2023/8383 - (440/2023-E)

EMENTA: Pedido de providências - Registro de loteamento - Impugnação - Determinação judicial pela suspensão do procedimento de registro do loteamento denominado Jardim Alvorada até a decisão final a ser proferida na ação de usucapião judicial intentada pelos impugnantes - Impugnação que deve ser decidida pelo Juiz Corregedor Permanente - Inteligência do disposto no artigo 19 da Lei nº 6.766/1979 - Parecer pelo provimento do pedido de providências.

RESUMO: Foi protocolado pedido de registro de loteamento. Após a qualificação positiva pelo Registrador, com a publicação do edital, o registro foi impugnado por terceiro interessado que informou ser autor de uma ação de usucapião em parte da área loteada. Em consequência disso, o Registrador suspendeu o procedimento até o fim da ação de usucapião, inclusive sem análise da impugnação, o que foi confirmado pelo Juiz Corregedor permanente da Serventia. Contudo, conforme o parecer, o registro do loteamento NÃO pode ser suspenso para aguardar a ação de usucapião, devendo ser analisada a impugnação ofertada pelos terceiros, nos termos do artigo 19 da Lei 6.766/79.

LINK:

<https://inpublicacoes.com.br/site/boletim/pareceresCGJ/6869/pedido-de-providencias--registro-de-loteamento--impugnao--determinao-judicial-pela-suspenso-do-procedimento-de-registro-do-loteamento-denominado-jardim-alvorada-at-a-deciso-final-a-ser-proferida-na-ao-de-usucapio-judicial-intentada-pelos-impugnantes--impugnao-que-deve-ser-decidida-pelo-juiz-corregedor-permanente--inteligncia-do-disposto-no-artigo-19-da-lei-n-6.7661979--parecer-pelo-provimento-do-pedido-de-providncias>

Apelação Cível
nº 1005796-14.2022.8.26.0218

Registro de imóveis - Escritura pública de compra e venda - Registro negado - Justificativa de que há ofício judicial arquivado na serventia dando ciência ao registrador da proibição de transferência de imóveis inventariados, dentre os quais o imóvel objeto da dúvida, já registrado em nome de terceiro, alienante - Ausência de averbação da indisponibilidade junto à matrícula - Óbice afastado - Dúvida improcedente - Recurso provido, com determinação para apuração dos fatos junto ao juízo corregedor permanente.

No presente caso, foi encaminhado ao Registro Imobiliário um mandado judicial determinando que não fossem feitos registros de transmissão de um imóvel específico. Porém, o registrador tão somente cadastrou referido mandado como pendência na matrícula, sem proceder com a devida averbação de indisponibilidade. E, posteriormente, foi apresentada uma escritura de venda e compra do imóvel que foi qualificada negativamente pelo Oficial.

Nesse sentido, o E. CSM entendeu que houve um erro do registrador ao não averbar a indisponibilidade e determinou que a escritura fosse devidamente registrada, com a respectiva apuração de eventual responsabilidade do Registrador.

Referido julgado reforça os princípios da continuidade, da inscrição e da concentração dos atos na matrícula, exigindo a publicidade dos atos para que possam produzir efeitos contra terceiros de boa-fé.

Processo CG
nº 1003174-20.2022.8.26.0037 (451/2023-E)

Registro de imóveis - Pedido de providências - Retificação de registro, com averbação de descrição georreferenciada - Inscrição no CAR - Ausência de especialização da reserva legal - Proposta de servidão ambiental que não atende ao disposto no art. 9º-A e §§, da Lei Federal nº 6.938/81 e subitem 123.2.1. do Cap. XX, das NSCGJ - Parecer pelo não provimento do recurso.

No presente parecer a E. CGJ enfrentou a possibilidade de compensação de reserva legal por meio de servidão ambiental, conforme constava no demonstrativo de inscrição no CAR do imóvel. O parecer homologado determinou que a respectiva compensação deveria ser previamente averbada na matrícula do imóvel para possibilitar a sua qualificação positiva. Cumpre destacar que o título referia-se a um procedimento administrativo de retificação de área.

Processo CG
nº 1013172-27.2022.8.26.0032 (455/2023-E)

Registro de imóveis – Retificação de área – Indícios de aquisição de propriedade por meio de acessão por aluvião – Via inadequada – Remessa às vias ordinárias – Recurso não provido.

Trata-se de parecer exarado nos autos de recurso administrativo que julgou o questionamento de um acréscimo ocorrido em procedimento administrativo de retificação de área. O imóvel objeto do procedimento confronta com um rio e, ao ser efetuado o seu levantamento, foi apurada uma diferença de cerca de 25,42% de área acrescida. O acréscimo, por si só, não foi o fundamento do obstáculo de registro do título, mas sim a possibilidade de ser configurado como aluvião, que trata-se de forma originária de aquisição de propriedade que somente pode ser reconhecida judicialmente. Com esse fundamento, o recurso foi indeferido e o procedimento obstado.

Processo CG
nº 1007507-93.2018.8.26.0606

Ementa: Registro de imóveis – Alienação fiduciária de bem imóvel em garantia – Cancelamento de averbação de consolidação da propriedade fiduciária – Alegação de nulidade de intimação no curso do procedimento extrajudicial, a qual teria levado à nulidade da consolidação – Devedor fiduciante falecido – Intimação da viúva, codevedora, para purgação da mora – Nulidade inexistente – Parecer pelo não provimento do recurso.

Breve resumo:

No caso em tela, houve a consolidação da propriedade de imóvel, tendo como devedores um casal.

Ocorre que, quando do procedimento de intimação, um dos cônjuges já havia falecido, e apenas a viúva (codevedora) foi citada.

Em razão disso, a codevedora pleiteou em juízo o cancelamento de averbação de consolidação de propriedade fiduciária, alegando a nulidade da intimação.

Contudo, a decisão da CG foi no sentido de que não há que se falar em nulidade, vez que a validade a ser dada ao ato de intimação decorre da condição de viúva daquela que foi intimada, em conformidade com o disposto no item 246.1.1, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Além disso, sem que tenha sido aberto o inventário dos bens deixados pelo de cujus e ausentes outros herdeiros, a viúva, codevedora, era a única a ser intimada.

Processo:
1063156-33.2023.8.26.0100

EMENTA: Registro Civil de Pessoas Jurídicas – Pretensão de averbação de alteração contratual em decorrência do falecimento de um dos sócios – Quotas sociais que integram a herança e foram transmitidas aos herdeiros, o que reclama a participação destes no ato – Necessidade de comprovação da finalização de inventário judicial ou extrajudicial que trate da partilha dos bens do sócio falecido ou de exibição de alvará judicial que autorize a transferência das quotas sociais – Óbice mantido – Recurso a que se nega provimento.

RESUMO: Trata-se de alteração e consolidação contratual apresentada para averbação no Registro de Pessoas Jurídicas. Ao fazer a qualificação, o Oficial devolveu o título exigindo a comprovação da finalização do inventário judicial ou extrajudicial do sócio falecido ou alvará judicial que autorizou a transferência das quotas sociais. Por sua vez, o apresentante alegou que, em razão do princípio da "saisine", uma vez aberta a sucessão hereditária, a transmissão da herança aos herdeiros ocorre por força de lei, dispensando qualquer outro ato. No julgamento, a d. juíza decidiu que, sob pena de ferir o princípio da legalidade, não é possível simplesmente apresentar a alteração do contrato social excluindo o sócio falecido sem a participação do espólio devidamente representado ou dos herdeiros que receberam seus quinhões por meio de inventário, mantendo assim a exigência feita pelo Oficial.

Apelação Cível
nº 1015755-84.2023.8.26.0602

Registro de imóveis - Dúvida julgada procedente - Instrumento particular de venda e compra de imóvel com financiamento garantido por alienação fiduciária - Qualificação negativa - Ordem judicial de indisponibilidade de bens do devedor fiduciante - Inexistência de obstáculo ao registro do título - Óbice afastado - Apelação provida.

Trata-se de decisão que reitera a interpretação do E. CSM no sentido de que um contrato de venda e compra com concomitante alienação fiduciária não deve ser desqualificado caso o devedor fiduciante possua indisponibilidade de bens, considerando que os negócios jurídicos de compra e venda são vinculados entre si e que o seu registro aumentaria o patrimônio do devedor, não o contrário.

Apelação Cível
nº 1003663-13.2023.8.26.0590

Registro de imóveis - Negativa de Registro de Escritura Pública de venda e compra - Menção expressa e pormenorizada, na própria escritura, relativa ao pagamento do imposto e do documento apresentado para lavratura do ato - Suficiência assentada - Exigência de apresentação de prova do pagamento de ITBI afastada - Partes individualizadas na escritura - Perfeita identificação daqueles que estão transmitindo e adquirindo direito no registro de imóveis - Ofensa ao princípio da especialidade subjetiva não configurada - Exigência de apresentação de cópias autenticadas dos documentos pessoais das partes afastada - Irregularidade na representação dos vendedores - Óbice mantido - Apelação não conhecida, em parte, e na parte conhecida, não provida.

No presente julgado, o E. CSM reafirmou sua orientação jurisprudencial no sentido de que a fé pública do Tabelião é suficiente ao certificar na escritura pública o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, não sendo necessário exigir a apresentação da respectiva guia quando do registro imobiliário, caso conste no traslado expressa menção ao recolhimento do ITBI, com descrição detalhada dos dados da guia de recolhimento, valor e local de pagamento. Ademais, o julgado também mitigou no caso concreto o princípio da especialidade subjetiva, mas deixou destacado que aquela seria uma exceção aplicável ao caso específico. Por fim, a decisão manteve a exigência formulada pelo Oficial para a apresentação da procuração mencionada no ato, tendo em vista que não constou da escritura o livro, folhas e em qual Tabelionato esta foi lavrada.

Apelação Cível
nº 1010138-43.2023.8.26.0506

Registro de imóveis - Dúvida registral julgada procedente - Legitimidade para requerer a suscitação da dúvida - Expressão "interessado" utilizada pelo art. 198 da LRP que não se confunde com apresentante, nem com parte do negócio jurídico cuja inscrição é pleiteada - Escritura de Compra e Venda de fração ideal correspondente a 0,1% do imóvel - Ausência de registro de instituição de condomínio edilício - Índícios de formação de condomínio voluntário como negócio jurídico indireto em fraude à lei da existência de condomínio edilício e de incorporação imobiliária - Óbice que encontra amparo no item 166 do Capítulo XX das NSCGJ - Recurso não provido.

Esta decisão reforça a atribuição do Oficial de Registro de Imóveis de impedir o acesso de negócio jurídico de transmissão de parte ideal de imóvel quando houver indícios de fraude à Lei de Condomínios Edilícios (Lei 4.591/64), conforme preconiza o item 166 do Cap. XX das NSCGJ.

Apelação Cível
nº 1004310-41.2022.8.26.0655

Registro de imóveis - Escritura de compra e venda - Recusa do registro - Averbação de separação judicial que não deixa claro a quem o imóvel ora alienado foi atribuído - Omissão que não impede o ingresso do título - Inteligência da nota ao item 9, B, 14, do Capítulo XX das NSCGJ - Comprovação, ademais, que houve a partilha igualitária do bem por ocasião da separação judicial - Dúvida julgada improcedente - Recurso provido.

Trata-se de decisão que reconheceu que, conforme estabelece o item 9, B, 14, do Capítulo XX das NSCGJ, a averbação de separação ou divórcio transforma a propriedade do imóvel em condomínio pro indiviso, caso a escritura pública ou a sentença judicial de dissolução do matrimônio não decida sobre a partilha dos bens do casal. É importante destacar que a decisão, bem como o item das normas, deixa clara a necessidade de apresentação da respectiva escritura, a fim de permitir que o Oficial verifica a ausência da partilha dos bens.

Apelação Cível
nº 1015540-55.2023.8.26.0361

EMENTA: Registro de imóveis – Procedimento de dúvida – Registro de hipoteca judicial – Título que se sujeita à qualificação registral – Imóvel não pertencente ao devedor, já que alienado fiduciariamente – Possibilidade de registro da hipoteca sobre direitos aquisitivos derivados da alienação fiduciária em garantia, cuja natureza jurídica é de direito real de aquisição – Rol do artigo 1.473 do Código Civil é compatível com a hipoteca de direitos reais de aquisição, em leitura contemporânea do princípio da tipicidade – Óbice afastado – Apelação provida para autorizar o registro.

RESUMO: Hipoteca judiciária. Interessado apresentou hipoteca para registro na matrícula do imóvel. Após análise do título, Oficial devolveu informando que o imóvel está alienado fiduciariamente e, por isso, não é de propriedade do devedor, mas sim do credor fiduciário. Por sua vez, o interessado alega que a hipoteca judiciária é diferente da voluntária, podendo ser registrada sobre os direitos de devedor fiduciante, assim como é feito nas averbações de penhora. Após decisão fundamentada, o d. Juiz entendeu possível o registro da hipoteca sobre os direitos de devedor fiduciante.

Processo CG
nº 1036403-31.2022.8.26.0405 (475/2023-E)

Recurso administrativo – Consulta à Central de Escrituras e Procuções (CEP) – Subitem 167.1 do Capítulo XVI do Tomo II das NSCGJ – Recorrente que é terceiro e não está autorizado a requerer buscas gerais na central em referência – Parecer pelo não provimento do recurso administrativo.

Esse processo discutiu um pedido de um banco para acessar a Central de Escrituras e Procuções - CEP, solicitando ao Tabelião buscas de escrituras lavradas em nome de determinada pessoa. O Tabelião indeferiu o pedido, o que foi ratificado pela E. CGJ, estabelecendo que o acesso às informações da Central de Escrituras e Procuções para busca geral de atos notariais só se defere aos Tabeliães de Notas e aos Oficiais de Registros com atribuição notarial e às pessoas que tenham figurado como parte nos atos notariais.

Apelação Cível
nº 1007752-59.2023.8.26.0047

EMENTA: Registro de imóveis – Dúvida registral julgada procedente – Recusa de ingresso de escritura de compra e venda – Bem em regime de enfiteuse – Domínio útil adquirido por um dos cônjuges casado sob o regime da comunhão parcial de bens por sucessão hereditária e domínio direto adquirido onerosamente na constância do casamento – Divórcio posterior do casal – Aplicabilidade do art. 1.660, I, do CC em relação à segunda aquisição – Aquisição do domínio direto tem natureza jurídica de aqwesto e entra na comunhão – Preservação da continuidade depende da prévia inscrição do formal de partilha ou da retificação do título – Exigência mantida – Recurso não provido.

RESUMO: Escritura de compra e venda. Após análise do título, Oficial verificou que um dos vendedores está qualificado na matrícula como casado pelo regime da comunhão parcial de bens, comparecendo vendendo na escritura no estado civil de divorciado. Foi possível verificar que o casal adquiriu uma parte do imóvel por sucessão (não comunicando o bem entre eles) e outra parte adquiriu onerosamente (comunicando o bem entre eles). Assim, o Oficial solicitou o registro da partilha do casal ou a retificação da escritura para constar a ex esposa também como vendedora com relação a parte que comunicou o imóvel e, na decisão, o d. Juiz concordou com o Oficial, mantendo a exigência para respeitar a continuidade e registrar o formal de partilha ou retificar o título para inclusão da esposa, que também é proprietária.

Apelação Cível
nº 1154601-35.2023.8.26.0100

Registro de imóveis – Dúvida registral julgada procedente – Recusa de ingresso de formal de partilha, extraído de processo de divórcio, por falta de recolhimento de ITBI – Cônjuge que, utilizando patrimônio próprio, paga ao outro valor como forma de compensação pela partilha desigual – Situação típica de torna, com natureza jurídica de negócio oneroso de aquisição de bens – Hipótese de incidência prevista no artigo 2º, VI, da Lei do Município de São Paulo N.º 11.154/91 – Exigência mantida – Recurso não provido

O presente julgado destaca a possibilidade de incidência de imposto sobre transmissão de bens imóveis inter vivos - ITBI em casos de partilha desigual de divórcio, caso conste no processo o pagamento de compensação em dinheiro na distribuição dos bens.

Remessa Necessária
nº 1043028-36.2023.8.26.0053

REMESSA NECESSÁRIA - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - MANDADO DE SEGURANÇA - SENTENÇA QUE ASSEGUROU O RECOLHIMENTO DE ITBI SEM A INCIDÊNCIA DE JUROS DE MORA E MULTA - FATO GERADOR - TRIBUTO DEVIDO APENAS COM O REGISTRO DO TÍTULO NO RESPECTIVO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - INTELIGÊNCIA DO ART. 1245 DO CC - QUESTÃO PACIFICADA PELO STF NA REPERCUSSÃO GERAL ARE 1294969 (TEMA 1.124) - JUROS DE MORA E MULTA INDEVIDOS - (II) EXIGÊNCIA PRÉVIA DO IMPOSTO POR OCASIÃO DO REQUERIMENTO PERANTE O OFICIAL DE REGISTRO - CABIMENTO - RESPONSABILIDADE ESTABELECIDO NO ART. 134, VI, DO CTN E NO ART. 289 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO OFICIAL NÃO PROVIDO.

Trata-se de julgado proferido pela via judicial ordinária, especialmente a 15ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, no qual ficou determinado que o entendimento pacífico de que o imposto de transmissão inter vivos - ITBI tenha como fato gerador o registro, afasta a incidência de eventuais multas e juros que sejam cobradas pelo município, mas não exclui a obrigatoriedade de apresentação da respectiva guia recolhida no momento da lavratura da escritura ou do registro. Cabe mencionar parte do julgado:

"No mesmo passo, não se mostra indevida a exigência de recolhimento do tributo quando do ingresso de pedido de lavratura de escritura ou de registro do ato no cartório de imóveis.

Isso poque os tabeliães e serventuários de ofício são responsáveis solidários pelo cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, consoante prescreve o art. 134, VI, do CTN [1]. Aliás, a própria Lei de Registros Públicos traz disposição semelhante em relação a tal exigência, consoante o disposto no art. 289, que prevê que "No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício".

No mesmo passo está a Lei 8935/94, que regulamenta o art. 236 da CF, e impõe aos notários e oficiais de registro fiscalizar o recolhimento de impostos (art. 30, XI) e, mais especificamente em relação ao caso em análise, a Lei 7433/85, que estabelece como requisito para a lavratura de escritura pública o pagamento do ITBI devido, como se extrai do art. 1º, §2º, desse normativo [2].

Muito embora tenha sido ajuizada a ADI 7086/DF para discutir a validade da cobrança antecipada, a Min. Relatora, Rosa Weber, acabou por não conhecer da ação, mantendo-se hígida a exigência.

Assim, a r. sentença que determinou o recolhimento do ITBI com base no valor atualizado da transação deve ser mantida, em especial quanto ao não cabimento da cobrança de juros e multa em desfavor do contribuinte."

Processo CG
nº 1000592-83.2021.8.26.0198 (444/2023-E)

Registro de imóveis - Pedido de providências - Recurso administrativo - Regras do processo de dúvida (Lei nº 6.105/1973, arts. 198 e segs.) que também se aplicam aos processos administrativos comuns (NSCGJ, II, XX, 39.7) - Averbação de penhora - Indisponibilidade que não constitui óbice à lavratura dessa inscrição - NSCGJ, II, XX, 413 - Parecer pelo provimento do recurso.

O parecer exarado nos autos deste processo reiterou o entendimento de que uma indisponibilidade averbada na matrícula não impede a averbação de penhora posteriormente apresentada. Nesse sentido, foi dado provimento ao recurso e determinada a averbação da penhora.

Apelação Cível
nº 1010813-60.2022.8.26.0079

Registro de imóveis - Negativa de Registro de Escritura de Doação com reserva de usufruto - Incongruência entre o título e o assento imobiliário - Retificação desnecessária, já que possível ingresso nas matrículas originadas daquela a que a escritura de doação se refere, desde que ainda em nome dos doadores na data do protocolo - Recurso provido, com observação.

A presente decisão enfrentou a hipótese de uma escritura de doação de parte ideal de um imóvel que foi desmembrado posteriormente à lavratura da escritura. O E. CSM entendeu ser possível o seu registro, considerando que a rerratificação da escritura não foi possível, em virtude de litígio entre as partes.

**Parecer – Processo CG
nº 1071752-06.2023.8.26.0100**

EMENTA: Registro de imóveis – Pacto comissório – Averbação de cancelamento – Requerimento fundado na norma do artigo 250, III, da Lei de Registros Públicos – Inadmissibilidade, no caso – Ausência de documento hábil a comprovar o pagamento do preço – Necessidade de recurso à via jurisdicional – Recusa do cancelamento da averbação acertada – Parecer pelo não provimento do recurso.

RESUMO: Trata-se de requerimento, fundamentado no artigo 250, III da Lei 6.015/73, para averbar o cancelamento do pacto comissório. Ao analisar o título, o Oficial devolveu solicitando a prova de quitação do preço. Em contrapartida, o apresentante informou que não possui contato com os credores, não conseguindo a declaração de concordância, bem como não possui mais nenhum documento comprobatório, baseando sua defesa somente na inexistência de demandas ajuizadas pelos antigos credores desde a época da aquisição do imóvel. Após análise dos autos, a d. Juíza concordou com o Oficial, decidindo por manter a devolução do título, devendo o interessado se socorrer na esfera judicial para comprovar a quitação do débito, uma vez que não foi comprovado nada no título.

**Processo CG
nº 1025499-91.2022.8.26.0100 (517/2023-E)**

Registro de imóveis – Pedido de providências – Cancelamento de averbação que decorreu de decisão judicial – Inadmissível na esfera administrativa (artigo 214 da Lei de Registros Públicos) – Vícios alegados que não se constata a partir do mero cotejo e análise dos assentos imobiliários – Parecer pelo provimento do recurso.

A presente decisão reforça que a via administrativa não é apta para determinar a nulidade de elementos intrínsecos do título, mas apenas daqueles elementos extrínsecos do ato. Ou seja, se houver um vício no ato, é cabível a utilização da via administrativa para determinar o seu cancelamento; do contrário, caso haja vício no título, necessário socorrer-se da via judicial para buscar o cancelamento do ato.

**Processo CG
nº 1038536-54.2023.8.26.0100 (486/2023-E)**

Registro de imóveis – Escritura pública de retificação e ratificação – Ofensa à esfera patrimonial de quem não participou do ato – Sociedade empresária extinta e imóvel dado em pagamento das quotas sociais ao sócio que era casado no regime da comunhão parcial de bens – Óbice mantido – Parecer pelo não provimento do recurso.

Este processo apreciou uma escritura de rerratificação que tinha como propósito alterar outra escritura já registrada e excluir um proprietário que recebeu o imóvel por comunicabilidade com o patrimônio do seu cônjuge, em virtude do regime de bens de seu casamento. Considerando que a escritura originária tratava-se de dação em pagamento, uma das proprietárias era casada pelo regime da comunhão parcial de bens e o imóvel comunicou com seu cônjuge. Com o objetivo de alterar essa situação, a escritura de rerratificação foi lavrada, agora com a proprietária no estado civil de divorciada e sem a participação do seu ex-cônjuge, sob o argumento de que o imóvel não integraria o patrimônio comum do casal.

A E. CGJ entendeu não ser possível averbar a retificação por se tratar de um negócio jurídico perfeito e acabado com seu ingresso no fôlio real e por faltar uma das partes que originalmente integrava a escritura retificada. Além disso, a decisão também deixou bem claro que a dação em pagamento é uma forma onerosa de aquisição de propriedade e, como regra, suas aquisições integram o patrimônio comum do casal.