



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Dados Básicos

Fonte: 0000010-90.2010.8.26.0326

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 02/08/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:16/10/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Lucélia

Relator: José Renato Nalini

Legislação

Legislação: Art. 18, § 2º, da Lei nº 6.766/79.

Ementa

Registro de Imóveis – Dívida julgada procedente - Negativa de registro de desmembramento – artigo 18, § 2º, da Lei 6766/79 – Necessidade de comprovação de patrimônio suficiente para a garantia do pagamento de dívida fiscal – Possibilidade de dano a futuros adquirentes - Recursos não providos.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0000010-90.2010.8.26.0326**, da Comarca de **LUCÉLIA**, em que são apelantes **SILVIO VITORINO DA SILVA E OUTROS** e **JOSÉ MARIA RAPACCI E OUTROS** e apelado o **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA** da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento aos recursos, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores **IVAN RICARDO GARISIO SARTORI**, Presidente do Tribunal de Justiça, **JOSÉ GASPARGONZAGA FRANCESCHINI**, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, **ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA**, decano, **SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR**, **ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO** e **ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO**, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 02 de agosto de 2012.

(a) **JOSÉ RENATO NALINI**, Corregedor Geral da Justiça e Relator

Voto

Registro de Imóveis – Dívida julgada procedente - Negativa de registro de desmembramento – artigo 18, § 2º, da Lei 6766/79 – Necessidade de comprovação de patrimônio suficiente para a garantia do pagamento de dívida fiscal – Possibilidade de dano a futuros adquirentes - Recursos não providos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Lucélia, que obsteu o registro de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 11.847, nos termos do § 2º, do artigo 18, da Lei 6766/79.

A União Federal manifestou-se no sentido de que fosse comprovado que os alienantes reservaram bens suficientes para a garantia do pagamento dos débitos fiscais (fls. 327/329).

O MM. Juiz Corregedor Permanente acolheu as ponderações do Oficial do Registro de Imóveis e manteve a recusa à realização do ato, julgando procedente a dúvida suscitada (fls. 370/371vº).

Inconformados, interpuseram os interessados recursos (fls. 374/395 e 399/401), sustentando que a fraude à execução depende de registro de penhora do bem alienado ou prova de má-fé do terceiro adquirente (Súmula 375 do STJ) e existência de patrimônio suficiente dos devedores para a garantia da dívida fiscal.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls.410/412).

É o relatório.

Observo, primeiramente, que não existe a possibilidade de juntada de novos documentos, como sugerido pela Douta

Procuradoria Geral de Justiça, referentes ao termo de parcelamento da dívida de J. Rapacci Cia Ltda., que não foi trazido aos autos.

O aditamento posterior não é admissível na hipótese. A respeito deste tema já existe jurisprudência firmada pelo Conselho Superior da Magistratura (Apelação nº 17-6/0, Rel. Des. Luiz Tâmbara, j. 7.11.03; Apelação nº 7.120-0/9, Rel. Des. Sylvio do Amaral, j. 1º.6.87). Ressalto que, em recente voto do Des. Maurício Vidigal, reconheceu-se a impossibilidade de ser suprida falta em curso de procedimento administrativo. Menciona a referida decisão antecedente da lavra do Des. José Mario Antonio Cardinale, no sentido de que não cabe a substituição ou complementação probatória no curso do procedimento: isso implicaria indevida prorrogação do prazo da prenotação, em detrimento de eventuais posteriores apresentantes de títulos representativos de direitos contraditórios (Apelação nº 220.6/6-00, Rel. Des. José Mario Antonio Cardinale, j. 16.9.04).

No mérito, entendo que não assiste razão aos apelantes.

Como ressaltado na r sentença apelada, pende sobre a titular de domínio do bem, J. Rapacci Cia. Ltda., dívida fiscal com a União Federal, já consolidada de quatro milhões de reais, sendo que o montante total pode atingir o patamar de dez milhões de reais (fls. 370vº). Os sócios, por imposição legal, respondem solidariamente pela obrigação.

Ouvida neste procedimento administrativo, a Fazenda Nacional posicionou-se contrariamente ao registro pretendido, por não existir prova da existência de garantia suficiente para o pagamento do débito pela alienante.

O imóvel em questão foi alienado em 7 de julho de 2008, sendo que a ação de execução fiscal teve início em agosto de 2005. Essa situação realmente obriga à cautela na realização do registro, tendo em vista o disposto no artigo 185 do Código Tributário Nacional.

Pondera o Registrador que deve ser comprovada a existência de patrimônio suficiente para a garantia da execução fiscal, evitando-se prejuízo aos adquirentes de lotes, conforme preconiza o artigo 18, § 2º, da Lei 6.766/79.

A exigência mencionada decorre de disposição legal, sendo irrelevante a inexistência da formalização de arresto ou penhora sobre o bem imóvel.

Inaplicável à hipótese, portanto, a Súmula 375, do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, invocada pelos apelantes.

Neste sentido o precedente deste Conselho:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Loteamento - Registro negado - Cognição plena devolvida ao Corregedor Permanente em revisão hierárquica - Ações movidas contra a pessoa jurídica loteadora, ou contra sócio representante legal, nos termos do art. 18, § 2º, da lei nº 6.766/79 - Execuções fiscais e ação civil pública - Ausência de demonstração cabal, ao tempo da suscitação da dúvida, de que tais demandas não prejudicarão adquirentes de lotes - Existência, ainda, de ação penal contra sócio representante legal por crime contra a administração pública, configurando impedimento ao ato registrário - Dúvida procedente - Recurso não provido. (Apelação Cível nº 439-6/5, da Comarca de Itanhaém, 06/12/2005, Relator Des. José Mário Antonio Cardinale)

Como bem ponderado pela D. Procuradora de Justiça, “Não é razoável, ademais, que, sem suficientes bens para garantir os débitos da devedora junto à Fazenda Nacional, se estabeleça um permissivo de sucessivos adquirentes em área a ser parcelada, colocando-os na qualidade de consumidores desprotegidos ou em situação de latente litigiosidade com a credora fazendária.” (fls. 412).

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, nego provimento aos recursos.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 16.10.2012)