



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 4003290-14.2013.8.26.0320

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 23/02/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Limeira (2º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Hamilton Elliot Akel

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA INVERSA – FORMAL DE PARTILHA – IMÓVEL QUE NA MATRÍCULA CONSTA COMO RURAL – EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CCIR VÁLIDO E COMPROVANTES DE QUITAÇÃO DO ITR DOS ÚLTIMOS CINCO ANOS – ADMISSIBILIDADE – RECURSO IMPROVIDO.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação nº 4003290-14.2013.8.26.0320**, da Comarca de **Limeira**, em que é apelante **IRINÉIA DE ABREU CONTI**, é apelado **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE LIMEIRA**.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: “**NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, MANTENDO AS EXIGÊNCIAS DO OFICIAL, COM A OBSERVAÇÃO DE QUE A DÚVIDA INVERSA FOI, NA VERDADE, PROCEDENTE, V.U.**”, de conformidade com o voto do(a) Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **JOSÉ RENATO NALINI (Presidente)**, **EROS PICELI**, **GUERRIERI REZENDE**, **ARTUR MARQUES**, **PINHEIRO FRANCO** e **RICARDO ANAFE**.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2015.

ELLIOT AKEL, RELATOR

Apelação Cível nº 4003290-14.2013.8.26.0320

Apelante: Irinéia de Abreu Conti.

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Limeira.

Voto nº 34.145

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA INVERSA – FORMAL DE PARTILHA – IMÓVEL QUE NA MATRÍCULA CONSTA COMO RURAL – EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE CCIR VÁLIDO E COMPROVANTES DE QUITAÇÃO DO ITR DOS ÚLTIMOS CINCO ANOS – ADMISSIBILIDADE – RECURSO IMPROVIDO.

Cuida-se de apelação interposta contra a decisão que manteve a recusa do Oficial de registrar o formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por Walter Conti, pois o imóvel encontra-se registrado como rural e não foram apresentados os comprovantes do CCIR e do ITR devidamente quitados (fls. 78/80).

Alega, a recorrente, em suma, que não pretende a regularização da área, mas busca apenas o direito de os herdeiros terem seus quinhões reconhecidos conforme as proporções do inventário e que é aplicável ao caso o item 171 do Capítulo XX das NSCGJ, que não impediria o registro de transmissão no caso de sucessão causa mortis, mesmo com descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, ou de condomínios edifícios ou do Estatuto da Terra (fls. 94/97).

A Procuradoria Geral de Justiça opina pelo não provimento do recurso (fls. 109/112).

É o relatório.

Cumpra salientar desde logo que deveria ter constado do dispositivo da sentença que a dúvida foi julgada procedente, e não improcedente como constou, vez que as exigências do Oficial foram mantidas.

Superada essa questão, o registro do formal foi recusado em razão da não apresentação do CCIR válido (com a devida quitação da respectiva taxa) e dos comprovantes de pagamento do ITR dos últimos cinco anos.

Sendo incontroverso que o imóvel ainda consta no Registro como sendo rural, as exigências do Oficial revelaram-se pertinentes.

Nesse sentido, vide decisões deste Conselho:

A sentença merece ser mantida, afastando-se as alegações da recorrente.

Conforme se extrai da cópia da matrícula de nº 68, acostada aos autos, trata-se o imóvel de área rural, devendo ser aplicado à hipótese o artigo 21 da Lei 9293/96, que determina ser obrigatória comprovação do pagamento do ITR referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados os atos previstos no artigo 167 e 168 da Lei de Registros Públicos.

Também por se tratar de área rural, deve igualmente ser cumprida a regra estampada no artigo 22, parágrafo 2º da Lei 4947/66, que determina a obrigatoriedade da apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural nos casos de partilha em sucessão 'causa mortis' (CSMSP - Apelação Cível: 149-6/1, jul. 13/10/2004, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale).

Por outro lado, o fato de se achar o recorrente na posição de arrematante não o escusa de cumprir as determinações legais sublinhadas pelo Oficial acerca do CCIR e do ITR.

Bem o revela o decidido por este Conselho Superior da Magistratura ao examinar semelhante hipótese no âmbito da Apelação Cível nº 56.140-0/3, da Comarca de Catanduva, relatada pelo Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição. Eis a ementa:

“Registro de Imóveis - Dúvida - Carta de Arrematação - Imóvel rural - Necessidade de comprovação de quitação do ITR e de exibição do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural C.C.I.R. - Dúvida procedente - Apelação improvida”.

Na oportunidade, foi desenvolvida fundamentação perfeitamente adequada ao caso presente, inclusive no que diz respeito à possibilidade do próprio arrematante diligenciar no sentido de obter a documentação reclamada:

“A circunstância da carta de arrematação apresentada a registro referir-se à pequena parte do imóvel rural, a saber, apenas 3 (três) dos 72,15 alqueires da propriedade agrícola, não desonera o apresentante do título judicial de exibir ao registrador o certificado do cadastro do imóvel e comprovante de pagamento do ITR referente aos cinco últimos exercícios.

“A Lei nº 4.947/66, em seu art. 22, §§ 1º e 2º, exigiu a apresentação do certificado de cadastro, sob pena de nulidade, nos casos de desmembramento, arrendamento, hipoteca, venda ou promessa de venda de imóvel rural, exigência também prevista à homologação de partilha, amigável ou judicial, referente à sucessão “causa mortis”.

“Consta das Normas de Serviços - Cartórios Extrajudiciais desta Corregedoria Geral a necessidade de apresentação do certificado de cadastro do imóvel rural à abertura da matrícula (item 48.1, Cap. XX): ‘É obrigatória a apresentação do certificado de cadastro dos imóveis rurais, transcrevendo-se, na matrícula, os elementos dele constantes (área, módulo, fração mínima de parcelamento)’.

“Ademais, a arrematação de parte do imóvel rural, ainda que ideal, deve ser comunicada ao órgão local da Receita Federal para fins de atualização dos dados cadastrais do imóvel. “É obrigatória, no prazo de sessenta dias, contado de sua ocorrência, a comunicação das seguintes alterações:...III - transmissão,

por alienação da propriedade ou dos direitos a ela inerentes, a qualquer título...”, reza, a propósito, o art. 6º, inc. III, da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

“Este E. Conselho Superior, em casos parelhos, já decidiu pela necessidade de apresentação do certificado de cadastro do imóvel rural ao registrador (Ap. Cív. nº 25.103-0/3 e nº 28.339-0/7).

“Nem socorre o recorrente o argumento de que tal certificado se acha em poder da executada, a quem não interessa apresentá-lo, pois porta ele, como arrematante de parte ideal do bem, legitimidade para requerer à Secretaria da Receita Federal a expedição de outra via de tal documento.

“Finalmente, a exigência consistente na comprovação do pagamento do ITR, referente aos cinco últimos exercícios, decorre do art. 21 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, que, à esteira dos diplomas legais que a antecederam, estabeleceu a obrigatoriedade da comprovação de pagamento de tal imposto para a prática de qualquer ato previsto nos arts. 167 e 168 da Lei dos Registros Públicos”.

Em abono ao entendimento insculpido no Aresto supra transcrito, ao ser analisada a Apelação Cível nº 25.103-0/3, da Comarca de Presidente Prudente, relatada pelo Des. Antonio Carlos Alves Braga, na qual se discutiu o ingresso de carta de adjudicação, constou expressamente:

“A exigência de prova de cadastro do INCRA e da notificação de pagamento do ITR decorre do artigo 22, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei 4.947/66, e esses documentos não foram exibidos ao registrador. E só por esse pormenor a dúvida é procedente”.

E, particularmente quanto à comprovação de recolhimento do Imposto Territorial Rural, foi observado no julgamento da Apelação Cível nº 79.274-0/2, da Comarca de Itapetininga, em que atuou como relator o Des. Luís de Macedo:

“O óbice apontado pelo oficial registrador, fundado em expressa previsão legal, constante do art. 21 da lei nº 9.393/96, que exige a comprovação do pagamento do ITR dos cinco últimos exercícios, encontra amparo nas decisões deste Conselho Superior da Magistratura. Neste sentido o julgado na Ap. Cív. nº 56.140-0/3”.

Em Acórdãos mais recentes, relatados pelo Des. José Mário Antonio Cardinale, relativos a casos semelhantes, restou também reconhecido o cabimento das exigências em tela.

Assim, nos autos da Apelação Cível nº 149-6/1, da Comarca de Socorro, cuidando-se de título judicial consistente em formal de partilha, foi observado:

“Conforme se extrai da cópia da matrícula de nº 68, acostada aos autos, trata-se o imóvel de área rural, devendo ser aplicado à hipótese o artigo 21 da Lei 9293/96 [Lei 9.393/96 - NE], que determina ser obrigatória comprovação do pagamento do ITR referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados os atos previstos no artigo 167 e 168 da Lei de Registros Públicos”.

“Também por se tratar de área rural, deve igualmente ser cumprida a regra estampada no artigo 22, parágrafo 2º da Lei 4947/66, que determina a obrigatoriedade da apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural nos casos de partilha em sucessão ‘causa mortis’”.

E, no julgamento da Apelação Cível nº 154-6/4, da Comarca de Lorena, em que pretendido o registro de carta de sentença, anotou-se:

“Quanto à exigência referente a imóvel rural, não impugnada nas razões recursais, de apresentação do CCIR e de prova do pagamento do ITR dos últimos cinco exercícios, nada mais é do que corolário das regras estabelecidas, respectivamente, no subitem 48.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e no artigo 21 da Lei nº 9.393/96” (CSMSP - Apelação Cível: 1.140-6/8, julg. 15.09.2009, Relator Des. Reis Kuntz, negrejei).

Como aventado pelo Douto Procurador de Justiça, “na hipótese de o imóvel ser considerado urbano ou inserido em zona de expansão urbana, há de se fazer prova da baixa da inscrição no INCRA e inscrição no Município, conforme anotado na nota devolutiva” (fl. 112).

Com relação ao item 171 do Capítulo XX das NSCGJ, invocado pela apelante, ele não tem o condão de solucionar a questão a favor dela, pois não dispensa a exigibilidade de recolhimento de ITR ou apresentação de CCIR.

171. É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edifícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão causa mortis.

O referido item trata de assunto diverso do que versam os autos e está inserido em seção sobre loteamento de imóveis urbanos e rurais, sendo que a própria apelante afirma não estar buscando qualquer tipo de regularização. A razão do dispositivo, no caso, é evitar burla à legislação de

parcelamento, como aliás foi explicado no parecer que ensejou a inserção do item nas NSCGJ:

1. Pelo simples relato do erudito Parecer da Assessoria Jurídica da Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, percebe-se, ictu oculi, mais uma forma de se burlar a Lei 6.766/79 e todos seus dispositivos moralizadores do parcelamento do solo urbano.

A imaginação fértil de inescrupulosos encontrou, para fugir às exigências urbanísticas e protetivas da lei do parcelamento do solo urbano, a forma do retalhamento por condomínio ou através das próprias Prefeituras, pelo expediente da desapropriação de faixas de ruas.

Ficou comprovado, nos autos, os registros de diversas frações ideais, em número de 2.430, junto à Matrícula de nº 56.787 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Itanhaém.

As correções procedidas pelas comarcas do Interior do Estado têm confirmado as desapropriações, pelas municipalidades, de faixas de terra, com destinação específica de arruamento, propiciando o parcelamento do solo, de forma irregular.

Realmente, todos esses expedientes desnaturam a finalidade precípua da lei que, a par de proteger os particulares adquirentes de lotes, visa estabelecer a fiscalização por parte dos poderes públicos de urbanização.

Destarte, devem os Cartórios de Registros de Imóveis estar atentos a essas artimanhas e ardis, negando-lhes seguimento, toda vez que se propiciar qualquer fundamento para recusa do registro.

Inúmeros serão os casos de condomínios que se instituem e que de uma forma ou outra burlam as normas de sua própria constituição e assim os dispositivos, da Lei 6.766/79.

Entendo; pois, que os Oficiais de Registro de Imóveis não podem coonestar tais, situações, pelo contrário, vigilantes, devem afastá-las, de pronto.

Proponho, destarte, a edição de provimento, inserindo nas Normas de Serviço uma proibição a que se procedam registros de venda de partes ideais e instituições, de condomínio que derroguem as normas do Código Civil sobre a matéria.

Exemplos dessas situações foram apontados nestes autos como a venda de frações ideais, mas localizadas, numeradas e com metragem certa, constando, inclusive, planta e memorial descritivo.

Todo condomínio ordinário terá que observar as regras dos arts. 623 e ss. do CC e qualquer desvio revela forma oblíqua de se obter um loteamento.

2. Idêntica não poderá ser a conclusão com respeito às desapropriações de faixas de arruamento pelas municipalidades.

É um direito das Prefeituras Municipais expropriar os bens particulares para melhorias urbanas e mesmo que revelem a intenção escusa de favorecer determinados proprietários que desejam proceder a loteamentos, em nada poderá obstar o Registro, conquanto se trata de ato perfeito e acabado juridicamente.

Em conclusão, proponho a remessa destes autos aos Juízes Hélio Lobo Jr. e José Roberto Bedran, que preparam alterações às Normas de Serviço, justamente na parte que diz respeito ao parcelamento do solo, para que façam as inserções alvitadas (Proc. CG 59.044/81, Parecer do então Juiz Assessor Dr. José de Mello Junqueira, 28.06.1982, expressamente mencionado na nota de rodapé que acompanha o item 171 do Capítulo XX das NSCGJ).

As exigências do Oficial de registro não tiveram esse escopo.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo as exigências do Oficial, com a observação de que a dúvida inversa foi, na verdade, procedente.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 06.03.2015)