

Processo 1006782-89.2026.8.26.0100

Espécie: PROCESSO

Número: 1006782-89.2026.8.26.0100

Processo 1006782-89.2026.8.26.0100 -

Dúvida - Registro de Imóveis - Rodrigo Pereira Checa - Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo. P.I.C. - ADV: CESAR AUGUSTO TOMÁS DA COSTA CALDEIRA (OAB 157856/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1006782-89.2026.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Requerente: 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Requerido: Rodrigo Pereira Checa

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Rodrigo Pereira Checa em face de exigências formuladas para ingresso, na matrícula nº 60.420, de escritura de inventário e partilha do espólio de Reinaldo Ribeiro Checa.

O Oficial informa que o título foi apresentado 15 de agosto de 2025 (prenotação n. 303.478) e devolvido com exigência de retificação para fazer constar corretamente a parte ideal objeto do inventário, a qual deve ser de um quarto e não de um sexto como constou na escritura, e para retificação da declaração do ITCMD, com inclusão da fração ideal partilhada; que o título foi reapresentado em 25 de março de 2026, prenotação n. 312.511, sem o cumprimento das exigências e instruído com requerimento de dúvida por insurgência apenas contra a necessidade de retificação da escritura; que a dúvida deve ser julgada prejudicada, uma vez que o interessado não se insurgiu contra todas as exigências; que a sentença do processo de usucapião atribuiu a qualidade de autores a ambos os cônjuges, que tiveram reconhecido o direito aquisitivo; que, em razão do condomínio civil

existente, deve ser observada a igualdade das quotas (artigo 1315, CC); que restam mantidas as exigências inicialmente formuladas.

Documentos vieram às fls.05/94.

A parte interessada apresentou impugnação às fls. 95/100, alegando que as exigências contrariam a legislação vigente; que a escritura foi apresentada para registro em outras serventias e todas aceitaram, sem intercorrências; que a fração ideal partilhada consta corretamente como sendo de um sexto no item 11 da escritura; que a proporção de um quarto atribuída pelo Oficial não condiz com aquela adquirida por usucapião; que "a nota devolutiva parte da premissa de que o domínio teria sido atribuído ao casal em fração global, inferindo, a partir daí, uma suposta divisão interna diversa daquela refletida na escritura de inventário"; que a sentença de usucapião não fixou quotas diferenciadas entre os adquirentes, tendo reconhecido o domínio em favor de múltiplos titulares, em condomínio pro indiviso, do que se presume a igualdade; que não pode o Registrador reconstruir a sentença para dela extrair proporção não declarada pelo juízo competente; que a tentativa de atribuir eficácia a argumentos deduzidos nos embargos de declaração opostos na ação de usucapião afronta a autoridade da coisa julgada; que a escritura descreve a fração da titularidade atribuída ao falecido e a partilha foi aceita pelos interessados; que a exigência relacionada ao ITCMD também não subsiste, pois o Registrador não dispõe de competência para revisar a base de cálculo do imposto, reavaliando a declaração prestada pelos herdeiros; que o lançamento tributário é atividade privativa do fisco.

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls. 103/105).

É o relatório. Fundamento e Decido.

De proêmio, é importante ressaltar que o Registrador, titular ou interino, dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

De fato, no sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais.

Em outras palavras, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

É o que se extrai do item 117 do Cap. XX das Normas de Serviço:

"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos

pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".

Vale ressaltar, ainda, que a dúvida pode ser reputada como não prejudicada, pois, após tomar ciência dos termos da suscitação, a parte interessada ofereceu impugnação completa às fls. 95/100, insurgindo-se contra todas as exigências formuladas, inclusive aquela relativa à retificação da declaração do ITCMD.

No mérito, a dúvida é procedente, ainda que a segunda exigência necessite de revisão.

Vejamos os motivos.

O cerne da controvérsia diz respeito à fração ideal do imóvel objeto da matrícula n. 60.420, que pertence ao autor da herança e deve ser objeto do inventário.

O imóvel foi adquirido por Reinaldo, ao lado de sua esposa Sílvia e de mais seis pessoas, por usucapião, cuja sentença tem o seguinte dispositivo (fls.06/07):

"Por isso, julgo PROCEDENTE o pedido, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, e declaro em favor dos autores Reinaldo Ribeiro Checa, Sílvia Maria Pereira Checa, Maria Teresa Ribeiro Angi, Paulo Henrique Angi, Elivani Souza de Araújo Angi, Luis Fernando Angi, Maria Estela Angi e Ana Cláudia Angi o domínio sobre o imóvel localizado à Rua Galatéia, 1.565 (antiga rua Miguel Mentem) - Carandiru, nesta Capital e Comarca, melhor descrito no laudo pericial de fls. 392/450 e esclarecimentos das fls. 438/450, servindo esta sentença como mandado".

Como pedido inicialmente formulado naquela ação incluía a especificação de frações ideais distintas entre os autores, foram opostos embargos de declaração nestes termos (fls. 09/11):

"4. Assim, para que não haja dúvida quanto ao quinhão pertencente a cada um dos autores, reiteram os termos da exordial a fim de que seja declarado por sentença as frações de cada autor na seguinte proporção: à Reinaldo Ribeiro Checa e sua mulher Sílvia Maria Pereira Checa 16/32 (dezesesseis trinta e dois avos); à Maria Teresa Ribeiro Angi 12/32 (doze trinta e dois avos); à Paulo Henrique Angi e sua mulher Elivani Souza de Araújo Angi 1/32 (um trinta e dois avos); à Luis Fernando Angi 1/32 (um trinta e dois avos); à Maria Estela Angi 1/32 (um trinta e dois avos) e à Ana Cláudia Angi 1/32 (um trinta e dois avos)".

Os embargos foram acolhidos, com reconhecimento da omissão quanto ao requerimento de declaração das frações de cada autor, porém esse pedido não foi deferido conforme fundamentação da decisão copiada às fls. 12/13.

A carta de sentença foi levada a registro ensejando a abertura da matrícula n. 60.420, na

qual consta a declaração do domínio dos oito requerentes: Reinaldo e sua mulher Sílvia, Maria Teresa, Paulo Henrique e sua mulher Elivani, Luis Fernando, Maria Estela e Ana Cláudia.

Em observância ao condomínio estabelecido na sentença e transportado para a matrícula, o Oficial fez o cálculo correto, apurando que a fração partilhada corresponde a um quarto do imóvel e não um sexto, como lançado na escritura pública apresentada a registro.

Vale anotar que o fato de a escritura ter sido aceita por outras serventias não reforça acerto quanto à fração questionada, pois cada Registrador qualifica o título apresentado em face dos registros de sua competência, incumbindo exclusivamente ao Oficial do 17º Registro de Imóveis o exame de legalidade em relação aos imóveis de sua circunscrição imobiliária. A situação relativa à aquisição por usucapião, ademais, somente ocorreu em relação à matrícula vinculada ao 17º Oficial.

Neste ponto, portanto, não houve interpretação ampliativa do Oficial para distorcer os efeitos da coisa julgada.

Embora a sentença da usucapião não tenha especificado as frações ideais atribuídas a cada um dos autores, o artigo 1315, parágrafo único, do Código Civil, determina a presunção pela igualdade das partes ideais e foi nesse sentido que o Oficial conferiu a proporcionalidade da quota transmitida, cumprindo seu dever de controle da disponibilidade dos direitos apontados na matrícula.

Note-se que a sentença não levou em consideração o estado civil ou a situação conjugal dos oito autores da ação de usucapião, atribuindo o domínio a todos, indistintamente, incluindo Reinaldo e Sílvia, que receberam, portanto, uma fração ideal de um oitavo cada.

Todavia, ao calcular a fração ideal que seria partilhada, foram os herdeiros que consideraram os casais Reinaldo/Sílvia (1) e Paulo/Elivani (2) como um todo na divisão do domínio, ao lado de Maria Teresa (3), Luis Fernando (4), Maria Estela (5) e Ana Cláudia (6), chegando à conclusão de que caberia uma sexta parte na partilha, o que está claramente demonstrado na imagem da matrícula copiada às fls. 23 e 97.

Considerando que Reinaldo e Sílvia estavam entre os oito autores mencionados no dispositivo da sentença da ação de usucapião, recebendo uma fração de um oitavo cada e que eram casados pelo regime da comunhão de bens, no qual essas duas frações ideais se comunicam (artigos 1667 e 1668 do CC), conclui-se que essas duas frações ideais devem compor o monte mor para, na sequência, se deduzir a meação da viúva.

Como cada fração é de um oitavo, a quota que deve ser inventariada é de dois oitavos, o que equivale a um quarto, tal como calculado pelo Oficial, de modo que a escritura deve ser retificada, pois o seu ingresso no fôlio real, da forma como está, distorcerá a

distribuição do domínio, comprometendo o controle de disponibilidade.

A fração está arrolada no item 11 da escritura e foi atribuída à viúva em pagamento da meação (fls. 31 e 33), fazendo com que ela receba um sexto do imóvel, enquanto os outros seis condôminos detém um oitavo cada (1- Paulo, 2- Elivani, 3- Maria Teresa, 4- Luis Fernando, 5- Maria Estela e 6- Ana Cláudia). Basta somar todas essas frações para constatar que o resultado não é de um inteiro, mas de vinte e dois vinte e quatro avos (22/24). Com a retificação exigida, a viúva receberá um quarto, que, somado às frações dos demais condôminos, totalizará vinte e quatro vinte e quatro avos (24/24) ou um inteiro, abrangendo a totalidade do domínio.

A exigência pela retificação da declaração do ITCMD, por sua vez, deve ser revista, pois a transmissão da fração ideal para a viúva não decorre da sucessão hereditária, mas do pagamento da meação devida em partilha cômoda, o que não caracteriza hipótese de incidência do ITCMD (não há necessidade de inclusão desse bem específico na declaração feita à Fazenda Estadual). Por outro lado, após a retificação da partilha, nova comunicação deverá ser feita ao fisco com os novos valores partilhados para eventual correção do valor recolhido.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE a dúvida.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Oportunamente, ao arquivo. P.I.C.

São Paulo, 07 de maio de 2026.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito (DJEN de 08.05.2026 - SP)