



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000664731

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1120083-48.2025.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PRISCILA AMORIM FERREIRA, é apelado PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso de apelação, com observações para orientar eventual futura prenotação, bem como com determinações. V.U.**, de conformidade com o voto do(a) relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ (VICE PRESIDENTE), LUCIANA BRESCIANI (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ROBERTO SOLIMENE (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), DAMIÃO COGAN (DECANO) E ROBERTO MAC CRACKEN (PRES. SEÇÃO DE D. PRIVADO).

São Paulo, 14 de julho de 2026.

SILVIA ROCHA (CORREGEDORA GERAL)

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1120083-48.2025.8.26.0100

Apelante: Priscila Amorim Ferreira

Apelado: Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Comarca: São Paulo

Voto nº 39.871

RECURSO DE APELAÇÃO. DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. IMPUGNAÇÃO PARCIAL DOS ÓBICES DA NOTA DEVOLUTIVA. DÚVIDA PREJUDICADA. NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO JUDICIAL PARA ALIENAÇÃO DE BEM ARRECADADO EM HERANÇA JACENTE. VÍCIO EM PROCURAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO DE RECOLHIMENTO DE ITBI. NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO, COM OBSERVAÇÕES PARA ORIENTAR FUTURA PRENOTAÇÃO.

1. No processo de dúvida, a resolução do mérito depende da impugnação de todos os óbices elencados pelo registrador na nota devolutiva. A ausência de impugnação a alguma das exigências elencadas configura anuência à exigência não rebatida, circunstância que torna a dúvida prejudicada e inviabiliza de modo absoluto o exame do apelo. Todavia, a despeito da prejudicialidade da dúvida, a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura autoriza a análise dos óbices efetivamente impugnados para a orientação de futura prenotação.

2. O imóvel arrecadado em ação de herança jacente fica sob guarda e administração de curador, o que torna necessária autorização judicial para ato de disposição ou alienação, à luz do art. 742 do CPC.

3. Não é admissível a apresentação de novos documentos no processo de dúvida a fim de infirmar óbice ventilado pelo registrador, por força da regra tempus regit actum.

4. Não conhecimento do recurso, com observações para orientar futura prenotação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Priscila Amorim Ferreira contra sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis da Capital, que julgou prejudicada a dúvida por falta de impugnação a todos os óbices ao registro pretendido.

Nas razões recursais, a parte apelante aduz, em suma, que impugnou todas as exigências da nota devolutiva. No mérito, defende a validade da procuração em causa própria e a sua suficiência para promover a transferência de propriedade imobiliária. Argumenta que a arrecadação do imóvel como herança jacente não tem o condão de afastar a transferência pactuada na procuração, em 2012. Aponta que houve recolhimento integral do imposto devido. Requer a reforma da sentença para a improcedência da suscitação de dúvida.

A Procuradoria de Justiça manifestou-se às fls. 131-133 pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

No processo de dúvida, a resolução do mérito depende da impugnação de todos os óbices elencados pelo registrador na nota devolutiva que ensejou a suscitação da dúvida. A ausência de impugnação a qualquer das exigências que subsidiaram a qualificação negativa – seja pela concordância com a exigência, desacompanhada do seu cumprimento, seja pela omissão quanto à exigência na manifestação de impugnação – acarreta a perda superveniente do interesse no processo

Com efeito, se alguma das exigências deixou de ser impugnada, então o título não poderá ser registrado em virtude do óbice não confrontado, o qual não pode ser suprido de ofício pelo juízo corregedor, sem provocação da parte interessada, por força do princípio da rogação (instância).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nesse sentido:

É necessário que a impugnação do interessado verse sobre todos os pontos levantados pelo oficial de registro de imóveis nas razões da ação de dúvida [...]. A razão disso está em que a anuência ou o silêncio sobre qualquer delas implica o reconhecimento de que a inscrição, tal como rogada, realmente não podia ter sido feita, por conta do óbice não impugnado, e isso leva ao prejuízo da dúvida, ou seja, à extinção do processo sem julgamento de mérito. [...]

Conquanto o juízo dos registros possa adotar, para além daquelas apontadas pelo oficial, outras razões para manter a qualificação negativa, ele não pode, entretanto, relevar fundamentos de objeção com os quais tenha concordado o interessado, justamente porque, como se disse, atua na tutela do interesse dos terceiros. [...]

[A] concordância do apresentante, sem cumprimento, de quaisquer das exigências, determina a perda de objeto do processo administrativo de dúvida na medida em que o título jamais terá ingresso no álbum imobiliário. [...]

[O]correndo impugnação parcial das exigências, a dúvida perderá seu objeto, sendo inviável o exame parcial das exigências em razão dos órgãos administrativos de julgamento não exercerem atividade consultiva e tampouco orientadora"

(PASSOS, Josué Modesto; BENACCHIO, Marcelo. A dúvida no registro de imóveis. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 85, 95, 158-159).

A ausência de impugnação a um dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fundamentos da nota devolutiva obsta, portanto, o conhecimento do recurso de apelação interposto pela parte interessada contra a sentença de procedência da dúvida, que deve ser julgada prejudicada, por sentença (Lei n. 6.015/1973, art. 199), em razão da perda superveniente do objeto do processo.

Todavia, a jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura admite que, a despeito da prejudicialidade da dúvida, examine-se a licitude dos óbices efetivamente impugnados, para a orientação de futura prenotação:

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recusa de ingresso de título – Resignação parcial – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido – **Análise das exigências a fim de orientar futura prenotação.** Correta descrição dos imóveis envolvidos em operações de desdobro e fusão – Princípio da especialidade objetiva – Manutenção das exigências. Exibição de certidões negativas de débitos federais, previdenciários e tributários municipais – Inteligência do item 119.1. do Cap. XX das NSCGJ – Precedentes deste Conselho – Afastamento das exigências. Exibição de certidões de ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais – Exigência que encontra amparo na letra "c" do item 59 do Capítulo XIV das NSCGJ e na Lei nº 7.433/1985 – Manutenção das exigências. (TJSP; Apelação Cível 1000786-69.2017.8.26.0539; Des. Rel. Pereira Calças; Conselho Superior da Magistratura; j. 19/12/2017)

REGISTRO DE IMÓVEIS. APELAÇÃO. DÚVIDA PREJUDICADA. ATENDIMENTO DE EXIGÊNCIAS NO CURSO DO PROCEDIMENTO. RECURSO QUE NÃO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PODE SER CONHECIDO. **ANÁLISE PARA ORIENTAÇÃO DE FUTURA PRENOTAÇÃO.** REGIME DA SEPARAÇÃO OBRIGATÓRIA DE BENS. CÔNJUGE SOBREVIVENTE QUE PRECEDE OS COLATERAIS NA ORDEM DE SUCESSÃO. REGIME DE BENS QUE NÃO AFETA A QUALIDADE DE HERDEIRO NECESSÁRIO CONFORME DISPOSITIVO EXPRESSO DE LEI E ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. [...]

3. O recurso de apelação não pode ser conhecido, pois a dúvida está prejudicada pela falta de impugnação de todos os óbices registrários, com atendimento de parte das exigências no curso do procedimento. Análise da exigência impugnada para orientação de futura prenotação. [...] (TJSP; Apelação Cível 1032247-29.2024.8.26.0405; Rel. Des. Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 17/09/2025);

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida prejudicada - Ausência da via original do título - Exame, em tese, da exigência a fim de nortear futura prenotação - Descrições constantes do título e do registro que não deixam qualquer dúvida de que se trata do mesmo imóvel - Princípio da especialidade não violado - Retificação de registro - Ato passível de averbação que, portanto, deve ser inscrito no Registro de Imóveis de origem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição - Arts. 169, I c.c. 213, § 1º, da Lei nº 6.015/73 - Recurso prejudicado. (TJSP; Apelação Cível 0003757-13.2012.8.26.0606; Rel. Des. José Renato Nalini (Corregedor Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 26/09/2013);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. Alegação de omissão e contradição no acórdão. Inexistência de vícios. Análise de mérito em recurso não conhecido. Possibilidade de exame dos óbices para orientação de futura prenotação. Poder hierárquico e normativo da Corregedoria-Geral da Justiça. Isenção de ITBI. Irrelevância para a necessidade de regularização da cadeia dominial. Afastamento de comunicação à Corregedoria Permanente. Providência de natureza administrativa sem interferência no juízo de prejudicialidade da dúvida. Mero inconformismo com o resultado do julgamento. Prequestionamento temático. Embargos de declaração rejeitados. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1088819-13.2025.8.26.0100; Rel. Des. Silvia Rocha (Corregedora-Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 08/04/2026).

Firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que a parte recorrente pretende o registro de escritura pública de venda e compra juntada às fls. 21-27, que teve por objeto o imóvel de matrícula n. 142.595 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Submetido o título à qualificação, sob o protocolo n. 478.082, o oficial emitiu a nota de devolução de fls. 9-10, com os óbices e exigências a seguir sumarizados:

1 – Exigência de apresentação da qualificação completa da titular de domínio Maria Divina do Vale;

2 – Exigência de apresentação de alvará judicial para a alienação do imóvel pelo Juízo competente para processar a ação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

herança jacente (autos n. 1124843-79.2021.8.26.0100 – Juízo da 5ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Capital);

3 – Vícios da procuração, a saber: (i) lavratura da procuração pública no Livro de Procurações, e não no Livro de Procurações em Causa Própria, como constou da respectiva escritura; (ii) perda de validade da procuração pelo óbito da mandante, tendo em vista haver substabelecimento de poderes em favor da procuradora originária em favor de terceira, a configurar procuração comum, e não procuração em causa própria; (iii) existência de informação inconsistente na procuração (menção a sistema inexistente na data da lavratura), a configurar vício insanável.

4 – Exigência de apresentação do comprovante de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI).

Na impugnação (fls. 38-46), a ora apelante insurgiu-se contra: (i) a exigência de alvará judicial; (ii) os vícios da procuração outorgada; e (iii) o correto pagamento do imposto de transmissão. A saber, não houve impugnação ao primeiro óbice ventilado pelo oficial registrador, qual seja, a necessidade de qualificação integral da titular de domínio.

A ausência de impugnação à totalidade dos óbices erigidos pelo registrador torna, com efeito, a dúvida prejudicada, conforme decidido pela magistrada sentenciante, o que inviabiliza de modo absoluto o conhecimento do recurso.

Sendo assim, uma vez que a exigência constante do item 1 da nota de devolução (necessidade de qualificação integral da titular de domínio) não foi impugnada, deve ser ratificada a sentença que julgou prejudicada a dúvida (fls. 64-76).

Apesar da prejudicialidade, passa-se ao exame dos óbices impugnados para orientar futura prenotação, em conformidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com a jurisprudência já consolidada do Conselho Superior da Magistratura.

Autorização judicial para alienação do imóvel

Quanto ao primeiro óbice, depreende-se da matrícula n. 142.595 (certidão de inteiro teor às fls. 31-32) que, em 27.10.2025, foi averbada a arrecadação do imóvel na ação de herança jacente autuada sob o n. 1124843-79.2021.8.26.0100, pelo Juízo da 5ª Vara da Família e Sucessões da Capital, por auto datado de 16.9.2025 (Av. 2).

A escritura pública de compra e venda, cujo registro foi requerido (fls. 21-27), foi lavrada em 12.11.2025 e prenotada perante o ofício registral em 13.11.2025. A lavratura e a prenotação do título transmissivo são, portanto, **posteriores à averbação da arrecadação**.

Aliás, constou expressamente na escritura pública a seguinte declaração da compradora (ora apelante): “d) **que possui ciência que Consta no Av1 de 04/03/2024 consta Penhora expedida em 20/02/2024 pela 4ª Vara Cível do foro Central da Comarca de São Paulo, nos autos da Ação de Execução Civil nº 1073122-54.2022.8.6.0100. Consta no Av.2 em 27/10/2025 ARRECADAÇÃO DE BENS conforme mandado expedido em 16/09/2025 da 5ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Paulo, nos autos nº 1124843-79.2021.8.26.0100 da Ação de Herança Subjacente, e que está de acordo em lavrar a presente escritura pública, com ciência e concordância de que lhe foi informado previamente por este Tabelionato que a averbação de nº 2 constante da matrícula, inviabiliza o registro deste ato perante Registro de Imóveis e nada havendo a reclamar deste Tabelionato**” (fls. 22). Daí a impossibilidade de registro.

De outro lado, a circunstância de a compra e venda haver sido antecedida pela lavratura de procuração em causa própria anos antes não socorre a apelante.

A transferência da propriedade imobiliária só se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

opera com o registro do título translativo (de natureza constitutiva), à luz do art. 1.245 do Código Civil.

A qualificação do título, por sua vez, deve observar as condições existentes no momento da prenotação do título (e não no momento da escrituração do título), à luz da regra *tempus regit actum*. Daí o alerta consignado expressamente pelo tabelião na escritura de compra e venda, acima transcrito.

Ademais, não bastasse isso, o contrato de mandato é negócio jurídico pelo qual uma parte se obriga a praticar, por conta da outra, um ou mais atos jurídicos, de modo a se revelar fonte negocial dos poderes de representação própria. Por meio do contrato de mandato com cláusula em causa própria, o mandatário é nomeado pelo mandante para agir em interesse próprio (CC, art. 685). É dizer, ao mandatário são outorgados poderes para celebrar negócio, em seu nome, com o próprio mandante.

Há candente controvérsia sobre a possibilidade de o instrumento do contrato de mandato em causa própria servir como título translativo de direitos. Sobre o tema:

Sempre houve, porém, grande discussão sobre se a cláusula *in rem suam* chegava a implicar transferência do direito incidente sobre o objeto do negócio principal ao mandatário. Pontes de Miranda, por exemplo, sustentava que nesta espécie de mandato não se transfere, em concreto, qualquer direito de crédito e, menos ainda, a propriedade, a seu ver transmitindo-se, em abstrato, um poder de disposição de direitos no interesse do mandatário, como se fosse seu o direito a transmitir, porque seu o respectivo proveito (PONTES DE MIRANDA, Tratado de direito privado, 3. ed. São Paulo, RT, 1984, t. XLIII, § 4.700, n. 1, p. 157).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contudo, e ao revés, sempre houve posição menos restrita, a defender que o mandato em causa própria induz verdadeira transferência, cessão indireta de direitos, portanto assim sustentando-se que, a rigor, nem bem mandato é, eis que descaracterizado na sua essência, e, por isso, inclusive, interpretado à luz de negócio translativo de direitos, isto é, uma cessão, uma alienação, onerosa ou gratuita.

(GODOY, Cláudio Luiz Bueno de. Comentários ao art. 685 do CC. In: Org: PELUSO, Cezar (Org). *Código Civil Comentado*. Santana do Parnaíba: 2023, p. 688-689).

A temática veio a ser enfrentada pelo Superior Tribunal de Justiça, que optou pela corrente segundo a qual o contrato de mandato, por si só, não é título translativo de direitos:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. INEXISTÊNCIA. PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA. NEGÓCIO JURÍDICO UNILATERAL. **PODER DE REPRESENTAÇÃO DO OUTORGADO, EM SEU PRÓPRIO INTERESSE. TRANSMISSÃO DE DIREITOS REAIS OU PESSOAIS, EM SUBSTITUIÇÃO AOS NECESSÁRIOS SUPERVENIENTES NEGÓCIOS OBRIGACIONAIS OU DISPOSITIVOS. INEXISTÊNCIA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS COM USO DA PROCURAÇÃO. AFIRMAÇÃO DE ERRO, DOLO, SIMULAÇÃO OU FRAUDE. INVIABILIDADE LÓGICA. CAUSA DE PEDIR APONTANDO QUE OS NEGÓCIOS TRANSLATIVOS DE PROPRIEDADE FORAM EM CONLUIO ENTRE OS RÉUS, PARA LESIONAR A PARTE AUTORA. PEDIDO DE NATUREZA CONDENATÓRIA. PRAZO PRESCRICIONAL. RECONHECIMENTO DE INÉPCIA DA INICIAL, SEM OPORTUNIDADE DE EMENDA DESSA PEÇA.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

IMPOSSIBILIDADE.

1. A procuração é negócio jurídico unilateral; o mandato, contrato que é, apresenta-se como negócio jurídico geneticamente bilateral.

De um lado, há uma única declaração jurídico-negocial; de outro, duas declarações jurídico-negociais que se conjugam por serem congruentes quanto aos meios e convergentes quanto aos fins. Por conseguinte, muito embora o nome do outorgado conste do instrumento de procuração, ele não é figurante, pois o negócio jurídico é unilateral.

2. A procuração em causa própria (*in rem suam*) é negócio jurídico unilateral que confere um poder de representação ao outorgado, que o exerce em seu próprio interesse, por sua própria conta, mas em nome do outorgante. Tal poder atuará como fator de eficácia de eventual negócio jurídico de disposição que vier a ser celebrado. **Contudo, até que isso ocorra, o outorgante permanece sendo titular do direito (real ou pessoal) objeto da procuração, já o outorgado apenas titular do poder de dispor desse direito, sem constituir o instrumento, por si só, título translativo de propriedade.**

3. Nesse caso, há uma situação excepcional: ao procurador é outorgado o poder irrevogável de dispor do direito objeto do negócio jurídico, exercendo-o em nome do outorgante (titular do direito), mas em seu próprio interesse e sem nem mesmo necessidade de prestação de contas. É contraditório que se reconheça ter sido outorgada procuração com essa natureza ao ex-marido da autora e se aluda, no tocante às alienações com uso do instrumento, a erro, dolo, simulação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ou fraude. E não pode ser atribuída a esse negócio jurídico unilateral a função de substituir, a um só tempo, os negócios jurídicos obrigacionais (por exemplo, contrato de compra e venda, doação) e dispositivos (v.g., acordo de transmissão) indispensáveis, em regra, à transmissão dos direitos subjetivos patrimoniais, notadamente do direito de propriedade, sob pena de abreviação de institutos consolidados e burla à regras jurídicas.

[...]

7. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.345.170/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 17/6/2021.)

Por tais razões, diante da prévia averbação da arrecadação do imóvel, mostra-se escorreita a exigência de autorização judicial para o registro do título transmissivo, nos termos do art. 742 do CPC.

2. Mandato com cláusula “em causa própria”

A procuração com cláusula “em causa própria” foi outorgada por Maria Divina do Vale, proprietária do imóvel, a Cristiane Conceição dos Santos (fls. 28-30), com admissão de substabelecimento total ou parcial.

Para infirmar o óbice relativo à procuração, a parte juntou aos autos, com as razões de apelação, nova certidão da procuração, por cópia reprográfica (fls. 111-114).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No entanto, procedimento de qualificação registral é atividade privativa do registrador (Lei n. 8.935/1994, art. 13) e o processo de dúvida visa apenas e tão somente aferir se são lícitos os óbices que ensejaram a qualificação registral negativa. Daí porque é inviável a complementação de documentos nos autos do processo de dúvida (ou pedido de providências, se o ato pretendido não for de registro em sentido estrito): tais documentos devem ser apresentados ao oficial, em nova prenotação, e não ao Juízo Corregedor Permanente (ou a esta Corregedoria-Geral, em grau recursal).

Sobre o tema:

O ponto importante aqui é a impossibilidade de substituir, aditar o título, ou apresentar novos documentos depois da suscitação da dúvida.

A razão disso é que novo requerimento somente pode ocorrer mediante novo protocolo, concretizando o princípio da prioridade, pois a qualificação positiva de um título posteriormente prenotado pode resultar na impossibilidade do ingresso do título anterior reapresentado (mesmo com o saneamento das exigências), como ocorre no caso de dupla alienação. (....)

Nestes termos, apresentado o título e suscitada a dúvida, não cabe qualquer inovação; a estabilização do dissenso acontece no requerimento da dúvida.

A partir desse momento, não há mais espaço para o cumprimento das exigências do registrador imobiliário e tampouco substituição ou acréscimo ao título, bem como apresentação de novos documentos. Houvesse essa permissão, ficaria violado o princípio da prioridade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(BENACCHIO, Marcelo; PASSOS, Josué Modesto. A dúvida no registro de imóveis. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 157-158).

Assim, inaugurado pelo interessado o procedimento administrativo, obsta-se a apresentação de novos documentos com o desiderato de cumprir as exigências elencadas na nota devolutiva do oficial registrador, sob pena de violar sua competência privativa na qualificação dos documentos.

Os novos documentos apresentados pela parte recorrente nestes autos, portanto, não podem ser apreciados, pois devem ser submetidos à qualificação registral, pelo oficial.

3. Pagamento do imposto de transmissão

A qualificação extrínseca inclui o controle da arrecadação dos impostos devidos em razão dos títulos apresentados à inscrição, conforme estabelece o artigo 289 da Lei n. 6.015/1973, que impõe aos delegatários o dever de *“rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício”*. O descumprimento desse dever (conduta omissiva), vale notar, pode implicar a responsabilidade tributária do oficial pelos tributos devidos pelos atos perante si praticados, nos termos do art. 134, VI, do Código Tributário Nacional.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. EXIGÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO ITBI SOBRE O VALOR QUE EXCEDE O CAPITAL INTEGRALIZADO. SENTENÇA MANTIDA. OFICIAL QUE TEM O DEVER DE EXIGIR A COMPROVAÇÃO DE QUITAÇÃO DO ITBI.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DECLARAÇÕES DA MUNICIPALIDADE QUE ATESTAM A NÃO INCIDÊNCIA DO TRIBUTO, COM RESSALVA QUANTO AO VALOR EXCEDENTE DO CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO. RECURSO DESPROVIDO. [...]

3. O Oficial de Registro de Imóveis tem o dever de exigir a comprovação do recolhimento do ITBI, conforme legislação vigente, quando o valor dos bens excede o capital social integralizado.

[...]

1. O registrador deve exigir prova do recolhimento do ITBI sobre o valor excedente do capital integralizado ou do reconhecimento administrativo da não incidência do tributo. Legislação Citada: CF/1988, art. 156, § 2º, I; Lei nº 6.015/1973, art. 289; CTN, art. 134, VI; Lei do Município de São Paulo nº 11.154/1991, art. 19. Jurisprudência Citada: STF, RE nº 796376/SC, Rel. Min. Dias Toffoli, j. 06.10.2020. (TJSP; Apelação Cível 1142902-13.2024.8.26.0100; Rel. Des. Francisco Loureiro (Corregedor Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 23/01/2025);

REGISTRO DE IMÓVEIS – Recusa de registro de escritura pública de compra e venda e cessão de direitos – Exigência de prova de pagamento de ITBI referente à cessão de compromisso de compra e venda registrado – Óbice mantido – apelação não provida. (TJSP; Apelação Cível 1021103-71.2022.8.26.0100; Rel. Des. Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Conselho Superior da Magistratura; j.16/03/2023);



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS – ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA, COMPRA E CESSÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE COMPROVANTE DE PAGAMENTO DO IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS – ITBI REFERENTE À CESSÃO DE DIREITOS DECORRENTES DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO – ÓBICE MANTIDO – APELAÇÃO NÃO PROVIDA. (TJSP; Apelação Cível 1007450-65.2023.8.26.0100; Rel. Des. Fernando Torres Garcia (Corregedor Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 29/09/2023).

Na espécie, o oficial indicou como óbice ao registro a inexistência de prova de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI).

A parte recorrente, em contrapartida, aponta que o imposto está devidamente recolhido, com a juntada de novos documentos já no curso do processo de dúvida, o que, reforce-se, é inviável.

Os novos documentos e fundamentos apresentados pela recorrente não podem ser apreciados neste processo e devem ser submetidos a qualificação registral pelo oficial.

À luz das considerações expostas, conclui-se que o óbice ao ato de registro pretendido se revela escorreito, razão pela qual deve ser ratificada a sentença proferida.

Sem prejuízo, tendo em vista que o conteúdo da certidão de fls. 28-30 não corresponde ao conteúdo do livro (cópia reprográfica às fls. 111-114), cópia do acórdão a ser publicado nestes autos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

servirá como **ofício** à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Maranhão, para ciência e eventuais providências, acompanhado de senha para acesso a estes autos.

Tendo em vista, ainda, que referida certidão, irregularmente expedida aos 26.5.2025, pode ter sido usada para lastrear a expedição do substabelecimento posteriormente lavrado em 1º.11.2025 pelo Cartório de Barcarena – PA, cópia do acórdão a ser publicado nestes autos servirá como **ofício** à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Pará, para ciência e eventuais providências, acompanhado de senha para acesso a estes autos.

Ante o exposto, **não conheço** do recurso de apelação, com observações para orientar eventual futura prenotação, bem como com determinações.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Relatora

Assinatura Eletrônica