



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
20ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0000144-06.2024.8.16.0068

Apelação Cível nº 0000144-06.2024.8.16.0068 Ap

Vara de Registros Públicos e Corregedoria do Foro Extrajudicial de Chopinzinho

Apelante(s): EDUARDO DALLACORT e Francieli Kurpel Dalacort

Apelado(s):

Relator: Desembargador Substituto Osvaldo Canela Junior

DIREITO CIVIL, REGISTRAL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA SUSCITADA EM PROCEDIMENTO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL. EXIGÊNCIA DE TRANSFERÊNCIA FORMAL DE IMÓVEL DADO EM PAGAMENTO. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. EXIGÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PAGAMENTO DO ITBI.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de Chopinzinho/PR, reconhecendo a legitimidade das exigências formuladas e afastando o pedido de registro de ata notarial para fins de adjudicação compulsória extrajudicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Discute-se a legalidade da exigência de prova da transferência formal dos imóveis utilizados como pagamento, a incidência de indisponibilidade registrada na matrícula e a exigência de comprovação do recolhimento do ITBI como condição para o registro do título.

III. RAZÕES DE DECIDIR

III.I. A anuência da vendedora quanto à forma de pagamento adotada, aliada à previsão contratual expressa e à emissão de recibos de quitação, afasta a necessidade de comprovação de transferência formal dos imóveis dados em pagamento.

III.II. A averbação de indisponibilidade impede o registro da transferência, mas não invalida o negócio jurídico. Eventual restrição deve ser afastada por via própria.

III.III. A exigência de comprovação do pagamento do ITBI encontra amparo no art. 216-B, §1º, inciso V, da Lei n.º 6.015/73 e no Provimento n.º 318/2023 da CGJ/PR, devendo ser satisfeita no momento do registro.

IV. SOLUÇÃO DO CASO

Recurso conhecido e desprovido.

V. LEGISLAÇÃO E JURISPRUDÊNCIA

V.I. Legislação

Lei n.º 6.015/73: art. 216-B, §1º, V.

Lei n.º 13.097/15: art. 54, §5º.

Código de Normas da CGJ/PR: arts. 656-CJ a 656-DA (Provimento n.º 318 /2023).

V.II. Jurisprudência

STJ, Terceira Turma, REsp 1.493.067/RJ, Rel.^a Min. Nancy Andrighi, j. 21.03.2017, DJe 24.03.2017.

TJPR, 18ª Câmara Cível, AC 0009911-26.2021.8.16.0019, Rel.^a Des.^a Denise Kruger Pereira, j. 18.10.2022.

TJPR, 18ª Câmara Cível, AC 0001851-98.2023.8.16.0179, Rel.^a Subst. Ana Paula Kaled Accioly, j. 12.08.2024.

I - RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por Eduardo José Dalacort e Francieli Kurpel Dalacort contra a sentença proferida pelo Juízo da Vara Cível da Comarca de Chopinzinho/PR, nos autos da dúvida suscitada pelo Cartório de Registro de Imóveis local, relativamente ao pedido de registro de ata notarial para fins de adjudicação compulsória extrajudicial, com fundamento no art. 216-B da Lei n.º 6.015/73, referente às matrículas n.º 2.370 e 5.010.

A sentença recorrida julgou procedente a dúvida, reconhecendo a legitimidade das exigências formuladas pela Oficial Registradora, dentre as quais a existência de indisponibilidade e alienação fiduciária sobre imóveis dados em pagamento, a ausência de prova da regular cadeia dominial e a não

apresentação do comprovante de recolhimento do ITBI, afastando a pretensão dos interessados ao registro pretendido (evento 56.1 – origem).

Nas razões recursais, os apelantes sustentam, em síntese, a desnecessidade de comprovação da transferência formal dos imóveis utilizados como pagamento, a irrelevância da existência de ações de execução em nome dos proprietários tabulares e a possibilidade de recolhimento do ITBI apenas no momento do registro, pleiteando a reforma da sentença para autorizar o registro da ata notarial independentemente das exigências formuladas (evento 81.1 – origem).

Não foram apresentadas contrarrazões.

É o relatório.

II – VOTO E SUA FUNDAMENTAÇÃO

II.I - DA ADMISSIBILIDADE RECURSAL

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso interposto.

II.II - DA IMPOSSIBILIDADE DAS TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

Insurgem-se os apelantes contra a exigência formulada pela Oficial do Registro de Imóveis de Chopinzinho, no sentido de que, para fins de adjudicação compulsória extrajudicial, faz-se necessária a demonstração da regular transferência dominial dos bens utilizados como forma de pagamento no contrato de compromisso de compra e venda celebrado em 26/08/2016.

A exigência se refere, notadamente, aos imóveis identificados pelas matrículas n.º 27.654 e 27.617 que, conforme as alegações dos apelantes, foram cedidos a terceiros com anuência da vendedora e da construtora, sem que a propriedade tenha sido formalmente transferida ao vendedor tabular, fato que comprometeria, na ótica do registrador, a validade da quitação contratual.

Nos termos do art. 216-B da Lei n.º 6.015/73, incluído pela Lei n.º 14.382/22, é cabível a adjudicação compulsória pela via extrajudicial sempre que demonstrado o preenchimento dos requisitos legais e, em especial, o inadimplemento do dever em outorgar a escritura, a posse mansa e pacífica do imóvel e a quitação integral do preço.

Na hipótese *sob examine*, a sentença proferida pelo juízo *a quo* entendeu imprescindível que os imóveis dados em pagamento tivessem sido efetivamente transferidos ao vendedor, sob pena de inviabilidade da adjudicação.

Com efeito, os documentos apresentados pelos apelantes demonstram que a parte vendedora anuiu com a forma de pagamento adotada e emitiu recibos de quitação, inclusive quanto aos valores representados pelos imóveis das matrículas n.º 27.654 e 27.617.

Ressalta-se que o artigo 54, § 5º, da Lei n.º 13.097/15 dispõe que são válidos os negócios jurídicos de transferência de imóveis em que não conste, à época da alienação, qualquer restrição registral ou averbação impeditiva na matrícula, o que, conforme alegado, seria o caso à época da concretização do negócio entre as partes.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme ao reconhecer que a indisponibilidade de bens não impede a adjudicação forçada, por não se confundir com alienação voluntária.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. INDISPONIBILIDADE DE BENS. INTEGRALIDADE DO PATRIMÔNIO. EXECUÇÃO. EXPROPRIAÇÃO. ADJUDICAÇÃO DE BEM. COISA DETERMINADA E ESPECÍFICA. IMPEDIMENTO. AUSÊNCIA.1. Cinge-se a controvérsia a determinar se: a) a indisponibilidade de bens do executado, deferida em ação civil pública, impede a adjudicação de um determinado bem a credor que executa o devedor comum com substrato em título executivo judicial; e b) é possível ao juiz negar-se assinar a carta de adjudicação sob esse fundamento, mesmo já tendo extinto a execução com substrato no art. 794, II, do CPC/73. 2. A indisponibilidade é medida cautelar atípica, deferida com substrato no poder geral de cautela do juiz, por meio da qual é resguardado o resultado prático de uma ação pela restrição ao direito do devedor de dispor sobre a integralidade do seu patrimônio, sem, contudo, privá-lo definitivamente do domínio e cujo desrespeito acarreta a nulidade da alienação ou oneração 3. A indisponibilidade cautelar, diferentemente do arresto, da inalienabilidade e da impenhorabilidade, legal ou voluntárias, atinge todo o patrimônio do devedor, e não um bem específico, não vinculando, portanto, qualquer bem particular à satisfação de um determinado crédito 4. Além disso, apesar de a adjudicação possuir características similares à dação em pagamento, dela distingue-se por nada ter de contratual, consistindo, em verdade, em ato executivo de transferência forçada de bens, razão pela qual não fica impedida pela indisponibilidade cautelar, que se refere à disposição voluntária pelo devedor. 5. Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 1.493.067/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/3/2017, DJe de 24/3/2017.).

Por outro lado, o egrégio Tribunal de Justiça do Paraná reconhece que averbações de indisponibilidade impedem a transmissão da propriedade, ainda que não invalidem a venda, sendo necessário atuar nas vias adequadas para sua remoção.

Exempli gratia:

RECURSO DE APELAÇÃO – DÚVIDA INVERSA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – INSURGÊNCIA DO AUTOR – AVERBAÇÕES DE INDISPONIBILIDADE NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA REALIZADA EM MOMENTO ANTERIOR – QUESTÃO QUE, POR SI SÓ, NÃO AFASTA A REFERIDA AVERBAÇÃO – ANOTAÇÃO QUE IMPEDE A TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0009911-26.2021.8.16.0019 - Ponta Grossa - Rel.: DESEMBARGADORA DENISE KRUGER PEREIRA - J. 18.10.2022).

Conclui-se, portanto, que a indisponibilidade não inviabiliza o negócio jurídico em si, mas impede a transferência formal da titularidade e a regularização de eventuais restrições deve ser promovida pelas vias próprias, mediante atuação nos feitos em que as averbações foram determinadas, inclusive por meio de embargos de terceiro.

II.III – DA EXIGÊNCIA DO PAGAMENTO DO ITBI

Insurgem-se os apelantes contra a exigência formulada pelo registrador, que condicionou o deferimento da adjudicação compulsória extrajudicial à comprovação do recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, incidente sobre a aquisição do imóvel.

Nos termos do art. 216-B, § 1º, inciso V, da Lei n.º 6.015/73, com redação dada pela Lei n.º 14.382/22, o requerimento de adjudicação compulsória extrajudicial deve estar acompanhado da comprovação do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos* ou do reconhecimento de sua não incidência ou isenção. Trata-se de exigência legal expressa e dirigida à etapa de registro do título adjudicatório.

No âmbito do Estado do Paraná, o Provimento n.º 318/2023 da Corregedoria-Geral da Justiça incluiu no Código de Normas do Foro Extrajudicial os artigos 656-CJ a 656-DA, disciplinando o procedimento da adjudicação compulsória extrajudicial e reiterando a obrigatoriedade de apresentação de comprovante de pagamento do ITBI, ou certidão de isenção ou imunidade fiscal, como requisito para o registro do imóvel em nome do requerente.

No caso em exame, a Oficial do Registro de Imóveis de Chopinzinho limitou-se a observar a determinação legal e normativa vigente, ao exigir a demonstração da quitação do ITBI, cuja incidência decorre da transferência da titularidade do bem em virtude da adjudicação.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL – SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PEDIDO DE REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA - TRANSMISSÃO DE IMÓVEL – EXIGÊNCIA DO REGISTRADOR – RECOLHIMENTO DO ITBI E FUNREJUS REFERENTE À CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS – EXIGÊNCIA DEVIDA – SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 18ª Câmara Cível - 0001851-98.2023.8.16.0179 - Curitiba - Rel.: SUBSTITUTA ANA PAULA KALED ACCIOLY RODRIGUES DA COSTA - J. 12.08.2024).

No caso *sob judice*, não consta nos autos documento que comprove o recolhimento do imposto ou eventual isenção reconhecida pela municipalidade, o que justifica a exigência formulada pelo registrador e inviabiliza o prosseguimento do procedimento de registro sem a devida regularização tributária.

Ressalte-se, por fim, que, conforme o Enunciado n.º 21, aprovado no III Encontro dos Registradores de Imóveis do Estado do Paraná, “o recolhimento do ITBI em adjudicação compulsória não é requisito para seu processamento, devendo ser exigido apenas no momento do registro”. Tal orientação não afasta a obrigação tributária, apenas indica o momento em que sua comprovação se impõe, o que está em consonância com a postura adotada pela serventia extrajudicial.

Portanto, não há ilegalidade ou abuso na exigência formulada, que decorre diretamente do comando normativo vigente e visa a assegurar a regularidade fiscal do ato registral.

II.IV - DA CONCLUSÃO

Diante das premissas alinhavadas, a medida a ser adotada no caso consiste no conhecimento e no desprovimento dos recursos.

Como consequência, majoram-se os honorários em 1% (um por cento) sobre o percentual já fixado na sentença, nos moldes do art. 85§ 11 do CPC e do Tema 1059/STJ.

É como voto.

III - DECISÃO

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 20ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE

E NÃO-PROVIDO o recurso de EDUARDO DALLACORT, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de Francieli Kurpel Dalacort.

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Antonio Franco Ferreira Da Costa Neto, sem voto, e dele participaram Desembargador Substituto Osvaldo Canela Junior (relator), Desembargadora Substituta Renata Estorilho Baganha e Desembargador Domingos José Perfetto.

23 de setembro de 2025

OSVALDO CANELA JUNIOR

Desembargador Substituto