

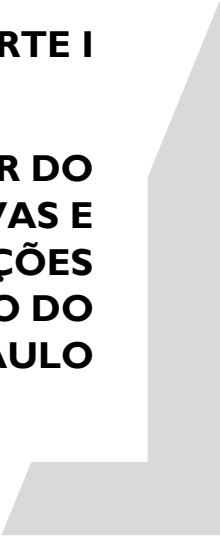
**12º CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS
E TÍTULOS PARA OUTORGA DE
DELEGAÇÕES DE NOTAS E DE REGISTRO
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**| Provas do Concurso de
| Cartório de São Paulo**



PARTE I

**COMENTÁRIOS À FASE PREAMBULAR DO
12º CONCURSO PÚBLICO DE PROVAS E
TÍTULOS PARA OUTORGA DE DELEGAÇÕES
DE NOTAS E DE REGISTRO DO
ESTADO DE SÃO PAULO**



PROVA DE REMOÇÃO

REGISTROS PÚBLICOS E NOTARIAL

Questão 1. O Oficial de Registro de Imóveis deve qualificar negativamente, pela forma, o seguinte tipo de documento eletrônico:

(A) Extrato de Instrumento Particular com Efeitos de Escritura Pública (Extrato), desde que apresentado sob a forma de documento eletrônico estruturado em XML (Extensible Markup Language), assinado digitalmente por incorporadoras imobiliárias, com o padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil.

(B) Documento PDF/A (Portable Document Format/Archive) nato-digital, produzido originalmente em formato digital, assinado digitalmente pelas partes dentro dos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil).

(C) Documento PDF/A (Portable Document Format/Archive) decorrente de processo de digitalização do documento físico, assinado digitalmente por Tabelião ou seu preposto, com o padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICPBrasil, cumprindo ao registrador verificar o atributo do subscritor.

(D) Documento PDF (Portable Document Format) passível de confirmação eletrônica em sites confiáveis.

Gabarito: A

Comentários: Preceituam as NSCGJSP, em seu Cap. XX, Tomo II: “111. Para fins do procedimento registral, poderão os Oficiais de Registro de Imóveis receber dos agentes financeiros autorizados pelo Banco Central do Brasil a funcionar no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), e das companhias de habitação integrantes da administração pública, Extrato de Instrumento Particular com Efeitos de Escritura Pública (Extrato), desde que apresentado sob a forma de documento eletrônico estruturado em XML (Extensible Markup Language), em conformidade com modelos definidos por Portaria da Corregedoria Geral da Justiça. 111.1. O Extrato, para que possa ser recepcionado, deverá estar assinado pelo representante legal do emissor e conter declaração de que os dados correspondem ao instrumento particular com efeitos de escritura pública que se encontra em seu arquivo”. Isso justifica o gabarito correto. A alternativa “B” está incorreta, pois o Item 366, Cap. XX, Tomo II, das NSCGJSP, diz que “366. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registro de imóveis deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico) e serão gerados, preferencialmente, no padrão XML (Extensible Markup Language), padrão primário de intercâmbio de dados com usuários públicos ou privados e PDF/A

(Portable Document Format/Archive), ou outros padrões atuais compatíveis com a Central de Registro de Imóveis e autorizados pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo. (...) 366.5. A recepção de instrumentos públicos ou particulares, em meio eletrônico, quando não enviados sob a forma de documentos estruturados segundo prevista nestas Normas, somente será admitida para o documento digital nativo (não decorrente de digitalização) que contenha a assinatura digital de todos os contratantes”. A alternativa “C” está incorreta, pois, além da justificativa do item “B”, há nas NSCGJSP a previsão de que “Documentos notarias digitais, decorrentes de digitalização de documentos físicos, somente podem ser recepcionados pela Central Registradores se adotado, preferencialmente, o padrão PDF/A e se a assinatura, via CENAD, e o atributo do subscritor puderem ser verificadas na Central de serviços do Colégio Notarial do Brasil”. (Item 366.6, Cap. XX, Tomo II). A alternativa “D” está incorreta, pois, além do caput do Item 366 já citado, há a previsão nas NSCGJSP de que “É permitida a recepção para registro de imagens de documentos, preferencialmente no formato PDF, ou padrão mais atual a ser definido pela Central Registradores e autorizado pela Corregedoria Geral da Justiça, desde que o acesso ao original nato digital possa ser realizado para conferência através de sites confiáveis” (Item 366.6, Cap. XX, Tomo II). Vale ressaltar que o item 111 do Cap. XX, do Tomo II, das NSCGJSP, teve sua redação alterada, após a realização da prova, pelo Provimento CGJ 05/2023.

Questão 2. Para registro das incorporações imobiliárias previstas no**parágrafo único do art. 28 da Lei no 4.591 de 1964, devem ser exigidos:**

(A) a assinatura do engenheiro responsável técnico nos requerimentos de registro da incorporação, ainda que tal assinatura já conste dos documentos técnicos que o instruem.

(B) o projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes, dispensada a apresentação do alvará de execução da obra.

(C) prova de representação do incorporador pessoa jurídica, com base no contrato de constituição da sociedade, ficando dispensada verificação pelo oficial se quem requer o registro tem poderes para tanto.

(D) a apresentação dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhada das certidões dos registros correspondentes, de imóvel matriculado há mais de 20 anos

Gabarito: B

Comentário: A questão se baseia nas Normas de Serviço, Cap.XX. A alternativa “A” é incorreta, pois, de acordo com o item 207.3, não se exigirá a assinatura de engenheiro – responsável técnico – nos requerimentos de registro de incorporação, nas hipóteses em que tal assinatura já conste dos documentos técnicos. A alternativa “B”, correta, repete o item 207.1: “Para o registro de incorporação imobiliária deve ser exigido o projeto de construção ou de urbanização de condomínio de lotes devidamente aprovado pelas autoridades competentes”. A alternativa “C” contraria o item 208, que exige a verificação dos poderes do representante por parte do Oficial. Por fim, o erro da alternativa “D” é que, de acordo com o item

214.2, os imóveis matriculados dispensam a apresentação das certidões de títulos de propriedade, restritas aos imóveis transcritos, dispensada a apresentação do alvará de execução da obra. (que imponham sua participação) que o instruem. Vale ressaltar que os itens aqui mencionados, do Cap. XX, do Tomo II, das NSCGJSP, tiveram sua redação alterada, após a realização da prova, pelo Provimento CGJ 07/2023.

Questão 3. No procedimento de registro da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) de núcleos urbanos informais consolidados e da titulação de seus ocupantes, é correto afirmar que

(A) o registro da CRF depende da averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no INCRA, na qual será indicada a lei de inclusão do núcleo ao perímetro urbano.

(B) o registro da CRF, decorrente de Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), depende da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias.

(C) não serão aceitas CRFs sem a listagem de ocupantes e sem o reconhecimento de direito real sobre as unidades imobiliárias derivadas da regularização.

(D) serão exigidos reconhecimentos das firmas nos documentos que acompanharão a CRF quando apresentados por entes da administração pública indireta.

Gabarito: C

Comentários: A alternativa correta encontra respaldo no Art. 41, VI, da Lei nº 13.465/2017, que diz que “A Certidão de Re-

gularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo: (...) VI - a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação”. A alternativa “A” está incorreta, pois o §4º do Art. 44 da Lei em questão diz que tal registro independe da averbação prévia mencionada. A alternativa “B” está incorreta, pois o §3º do Art. 44 citado diz que o registro da CRF dispensa a comprovação de tal pagamento. A alternativa “D” está incorreta, pois diz o Art. 47, parágrafo único, da Lei em estudo, que “Não serão exigidos reconhecimentos de firma nos documentos que compõem a CRF ou o termo individual de legitimação fundiária quando apresentados pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou entes da administração indireta”.

Questão 4. Assinale a alternativa correta com relação aos atos de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros.

(A) Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça, ainda que inaplicáveis as restrições estabelecidas na Lei no 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974.

(B) Na hipótese de inexistência de aquisição de imóvel rural por estrangeiro,

fica dispensada a comunicação negativa à Corregedoria Geral da Justiça.

(C) A aquisição de imóvel rural por pessoa estrangeira, física ou jurídica, está sujeita às mesmas regras do art. 108 do Código Civil.

(D) Para adquirir imóvel rural, a pessoa física estrangeira, casada com brasileiro(a), residindo no Brasil e com filhos brasileiros, não se sujeita às exigências da Lei no 5.709/71, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/74.

Gabarito: A

Comentários: A alternativa correta encontra justificativa no Item 98, Cap. XX, Tomo II, das NSCGJSP, que diz que “Todas as aquisições de imóveis rurais por estrangeiros deverão ser obrigatória e trimestralmente comunicadas ao INCRA e à Corregedoria Geral da Justiça, ainda que inaplicáveis as restrições estabelecidas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974”. O item “B” é incorreto, pois, conforme o item 98.1, na hipótese de inexistência de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, a comunicação negativa também é obrigatória e será feita trimestralmente à Corregedoria Geral da Justiça. A alternativa “C” é incorreta, pois a Lei 5.709/71, em seu art. 8º, exige escritura pública para todos os imóveis rurais adquiridos por estrangeiros, independentemente do valor, diferentemente do art. 108, que a exige para atos acima de trinta salários-mínimos. A alternativa “D” é incorreta, por contrariar o respectivo item 101: “A pessoa física estrangeira, ainda que casada com brasileiro(a) e mesmo residindo no Brasil e com filhos brasileiros, para adquirir imóvel rural, submete-se às exigências da Lei nº 5.709/71, regulamentada pelo Decreto nº 74.965/74”.

Questão 5. Levando-se em consideração os princípios da continuidade, exposto no art. 195, o da obrigatoriedade, previsto no art. 169, e o da instância, tratado no art. 217, todos da Lei nº 6.015/73, é possível afirmar que

(A) a averbação da alteração do nome por casamento será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente.

(B) o registro do penhor rural depende do consentimento do credor hipotecário.

(C) o registro e a averbação poderão ser provocados exclusivamente pelos interessados, incumbindo-lhe as despesas respectivas.

(D) o terceiro prejudicado deve obter autorização judicial para cancelamento do registro de ônus, ainda que munido de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular.

Gabarito: A

Comentários: A alternativa correta justifica-se na Lei nº 6.015/1973, que diz: “Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: (...) II - a averbação: (...) 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis; 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas. Art.

246. (...) § 1º *As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil". A alternativa "B" está incorreta, pois o Art. 219 da LRP diz que tal registro independe do consentimento mencionado. A alternativa "C" está incorreta, pois o Art. 217 da LRP diz: "Art. 217 - O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas". A alternativa "D" está errada, pois estabelece a LRP: "Art. 251 - O cancelamento de hipoteca só pode ser feito: I - à vista de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular; II - em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado; III - na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias. Art. 253 - Ao terceiro prejudicado é lícito, em juízo, fazer prova da extinção dos ônus, reais, e promover o cancelamento do seu registro".*

Questão 6. A carta de sentença decorrente de ação de separação ou divórcio, formada em Tabelião de Notas, deverá conter cópia ao menos das seguintes peças:

(A) da petição inicial; da decisão que tenha deferido o benefício da assistência judiciária gratuita, do plano de partilha, da sentença homologatória e do seu trânsito em julgado, e manifestação do Município concordando com o valor recolhido

a título de Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, sempre que haja pagamento em dinheiro da diferença entre os quinhões dos herdeiros.

(B) da petição inicial; da decisão que tenha deferido o benefício da assistência judiciária gratuita, do plano de partilha, da sentença homologatória, independentemente do seu trânsito em julgado, e manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, pela respectiva Procuradoria, concordando com o recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Causa Mortis e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro.

(C) da petição inicial; do plano de partilha, da sentença homologatória, da certidão de interposição de recurso recebido com efeito suspensivo, e da manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, pela respectiva Procuradoria, acerca da incidência e do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Causa Mortis e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro.

(D) da petição inicial; da decisão que tenha deferido o benefício da assistência judiciária gratuita, do plano de partilha, da sentença homologatória e do seu trânsito em julgado, e manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, pela respectiva Procuradoria, acerca da incidência e do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Causa Mortis e Doações (ITCMD), bem sobre

eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro.

Gabarito: D

Comentários: A questão correta encontra justificativa no Item 217, Cap. XVI, Tomo II, das NSCGJSP, que diz que “Em se tratando separação ou divórcio, a carta de sentença deverá conter, ainda, cópia das seguintes peças: I – petição inicial; II – decisões que tenham deferido o benefício da assistência judiciária gratuita; III – plano de partilha; IV – manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, pela respectiva Procuradoria, acerca da incidência e do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Causa Mortis e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro; V – manifestação do Município, pela respectiva Procuradoria, se o caso, acerca da incidência e recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, e sobre eventual pagamento em dinheiro da diferença entre os quinhões dos herdeiros, e sobre a incidência do tributo; VI – sentença homologatória; VII – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado)”. O Item 216 da mesma norma diz que “Em se tratando de inventário, sem prejuízo das disposições do art. 655 do Código de Processo Civil/15, o formal de partilha deverá conter, ainda, cópias das seguintes peças: I – petição inicial; II – decisões que tenham deferido o benefício da assistência judiciária gratuita; III – certidão de óbito; IV – plano

de partilha; V – termo de renúncia, se houver; VI – escritura pública de cessão de direitos hereditários, se houver; VII – auto de adjudicação, assinado pelas partes e pelo juiz, se houver; VIII – manifestação da Fazenda do Estado de São Paulo, pela respectiva Procuradoria, acerca do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Causa Mortis e Doações (ITCMD), bem sobre eventual doação de bens a terceiros, e sobre eventual recebimento de quinhões diferenciados entre os herdeiros, nos casos em que não tenha havido pagamento da diferença em dinheiro; IX – manifestação do Município, pela respectiva Procuradoria, se o caso, acerca do recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos, e sobre eventual pagamento em dinheiro da diferença entre os quinhões dos herdeiros, e sobre a incidência do tributo; X – nos processos que tramitam sob o rito de arrolamento sumário (CPC, arts. 659 e 663 CPC/15) não é necessário manifestação da Fazenda Pública, bastando comprovação da intimação para o lançamento dos tributos incidentes; XI – sentença homologatória da partilha; XII – certidão de transcurso de prazo sem interposição de recurso (trânsito em julgado)”.

Questão 7. O registro de loteamento ou desmembramento, requerido apenas com o cronograma de execução das obras de infraestrutura, deve contar com a seguinte providência:

(A) se o registro do loteamento ou desmembramento for requerido apenas com o cronograma de execução das obras de infraestrutura, o oficial certificará tal situação no corpo do registro, ficando o loteador dispensado de oferecer outras garantias.

(B) sempre que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras de infraestrutura, o oficial exigirá o registro da garantia real oferecida pelo loteador, com averbação remissiva na matrícula mãe, ou mencionará no texto do registro outro tipo de garantia aceita pelo Município.

(C) sempre que o registro do loteamento estiver segurado por garantia real ou outro tipo de garantia aceita pelo Município, o Oficial de Registro de Imóveis está dispensado de comunicar a Prefeitura Municipal e o Curador de Registros Públicos a falta de apresentação do termo de verificação de execução de obras, mesmo após o decurso do prazo do cronograma de obras e eventual prorrogação.

(D) os loteamentos e desmembramentos habitacionais que obtenham prévio Certificado de Aprovação do GRAPROHAB estão dispensados de apresentar competente instrumento de garantia para a execução das obras, ainda que o registro tenha sido requerido apenas com o cronograma de execução das obras de infraestrutura.

Gabarito: B

Comentários: A alternativa correta reflete o ditame do Item 182, Cap. XX, Tomo II, das NSCGJSP, que diz que “Sempre que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras de infraestrutura, o oficial exigirá o registro da garantia real oferecida pelo loteador, com averbação remissiva na matrícula mãe, ou mencionará no texto do registro outro tipo de garantia aceita pelo Município”.

Questão 8. O Oficial de Registro de Imóveis deve impedir o registro de loteamento se o exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, previsto no art. 18 da Lei nº 6.766/79, contiver a seguinte informação:

(A) da taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses.

(B) indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado.

(C) que a venda ou a promessa de venda está na dependência do prévio registro formal do loteamento.

(D) as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, no qual tenham sido destacadas as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente.

Gabarito: C

Comentários: A justificativa do gabarito correto é a dicção da Lei nº 6.766/1979, ao aduzir: “Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: [...] VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de

cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei. Por sua vez, dispõe o art. 26 da Lei 6.766/1979: “Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações: (...) V – taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses; VI – indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado. Além disso, diz o art. 26-A, V: “as consequências do desfazimento do contrato, seja mediante distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do loteador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente”. Por fim, a incorreção da alternativa “C” refere-se ao fato de que, se há “dependência do registro formal” do loteamento, se está diante de loteamento irregular e ato proibido pelo art. 37 da Lei 6.766/1979.

Questão 9. Quando do registro de alterações na propriedade de imóvel, ocorridas em virtude de transmissão “causa mortis”, os Oficiais de Registro de Imóveis deverão exigir os seguintes documentos:

(A) III – na hipótese de transmissão realizada por meio de inventário extrajudicial, processado em tabelião localizado

no Estado de São Paulo, deverá ser exigida a cópia da Declaração de ITCMD em que constem os imóveis objetos da transmissão, devidamente avaliados, e a certidão de homologação, expedida pela Secretaria da Fazenda e Planejamento, referente ao número da Declaração de ITCMD apresentada.

(B) na hipótese de transmissão realizada por meio de inventário judicial, deverá ser exigida a cópia da Declaração de ITCMD em que constem os imóveis objetos da transmissão, devidamente avaliados, e respectiva certidão de homologação, expedida pela Secretaria da Fazenda e Planejamento, referente ao número da Declaração de ITCMD apresentada, confirmando o pagamento dos débitos indicados na referida declaração.

(C) na hipótese de transmissão realizada por meio de inventário extrajudicial, processado em tabelião localizado em outra Unidade da Federação, deve ser exigida a cópia da Declaração de ITCMD em que constem os imóveis objetos da transmissão, devidamente avaliados, o comprovante de pagamento dos débitos declarados na referida Declaração de ITCMD e a certidão de homologação, expedida pela Secretaria da Fazenda e Planejamento, referente ao número da Declaração de ITCMD apresentada.

(D) na hipótese de transmissão realizada por meio de inventário judicial, deverá ser exigida a cópia da Declaração de ITCMD em que constem os imóveis objetos da transmissão, devidamente avaliados, e o comprovante de pagamento dos débitos declarados na referida Declaração de ITCMD, ficando dispensada a apresentação da certidão de homologação do referido pagamento.

Gabarito: B

Comentários: Justifica-se a opção correta com base na Portaria CAT-89, de 26 de outubro de 2020, que diz: “Art.12 – Quando do registro de alterações na propriedade de imóvel, ocorridas em virtude de transmissão “causa mortis”, os Cartórios de Registro de Imóveis deverão exigir os seguintes documentos: I – na hipótese de transmissão realizada por meio de inventário judicial: a) cópia da Declaração de ITCMD em que constem os imóveis objetos da transmissão, avaliados conforme o capítulo IV da Lei 10.705/2000; b) certidão de homologação, expedida pela Secretaria da Fazenda e Planejamento, referente ao número da Declaração de ITCMD apresentada e, tratando-se de “Certidão de Homologação – Sem Pagamento”, comprovante de pagamento dos débitos declarados na referida declaração de ITCMD”.

Questão 10. Em caso de apresentação de título complexo para exame e registro, envolvendo questões de alta indagação jurídica, pode o Oficial, a expresso requerimento do interessado, submeter o caso em consulta doutrinária ao juízo competente, nos termos do art. 198 da Lei nº 6.015/1973?

(A) A consulta é sempre admitida em sede estritamente administrativa, pois incumbe ao Poder Judiciário a fiscalização hierárquica dos serviços registrares com vistas a orientar os agentes, cabendo ao Juiz Corregedor “zelar para que os registros sejam prestados de modo eficiente” (art. 38 da Lei no 8.934/1994).

(B) Tratando-se de título complexo, que envolve questões de alta indagação jurídica e envolvendo graves repercussões

econômicas e sociais, pode o registrador, em homenagem à segurança jurídica preventiva, promover consulta ao juízo corregedor, em sede de dúvida doutrinária, figura admitida pelo Eg. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.

(C) A dúvida doutrinária deve ser suscitada e solvida por registradores congregados em órgãos revisores do registrador singular, reconhecidos pelo Poder Judiciário. Dirimida a dúvida, far-se-á o registro ou a devolução fundamentada.

(D) Não cabe dúvida doutrinária ou consulta prévia ao Juiz Corregedor Permanente relativas à admissibilidade da prática de ato de registro considerado em seu sentido estrito ou mesmo ao modo como deve fazê-lo.

Gabarito: D

Comentários: A justificativa da opção correta vem da jurisprudência: “É sabido que ao Oficial incumbe examinar e qualificar o título que lhe é apresentado para registro e, caso o considere inapto a tanto, é seu dever indicar em nota devolutiva as razões da recusa. E na hipótese de o interessado não se conformar com as razões da recusa, pode requerer ao Oficial que suscite dúvida, como previsto no art. 198 e seguintes da Lei de Registros Públicos. No caso em tela, contudo, o Oficial expressamente afirmou que sequer conseguiu proceder ao exame e cálculo do título. Além disso, protocolou o título, mas não emitiu nota devolutiva, e suscitou dúvida, mas formulou requerimento ao MM. Juiz Corregedor para que determine como deve proceder. Ora, ao Oficial de Registro de Imóveis não é possível substituir a qualificação dos títulos que lhe são apresentados para registro mediante prévia consulta ao Juiz Corregedor Permanente,

relativa à admissibilidade da prática de ato de registro considerado em seu sentido estrito ou mesmo ao modo como deve fazê-lo. Não se enfeixa no âmbito das funções administrativo-judiciais da Corregedoria Permanente das Serventias Extrajudiciais e da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo “o múnus de responder a consultas de caráter genérico, sequer o de, preventivamente, qualificar atos específicos, julgando de sua subsunção a determinada hipótese normativa, a cujo propósito dúvida possua serventário incumbido de sua realização. (CGJSP – Processo nº 81.013/87. Voto nº 31.590. Apelação Cível nº 0000689-27.2020.8.26.0169. Corregedor Geral da Justiça de São Paulo Ricardo Anafe).

Questão 11. Instrumento particular de dissolução de sociedade, firmado e assinado pelos sócios e testemunhas com todas as firmas reconhecidas, com atribuição de patrimônio imobiliário aos sócios. Considere as alternativas a seguir, e assinale a alternativa correta.

(A) Não cabe ao registrador requalificar o instrumento particular submetido ao Registro do Comércio, o que representaria um bis in idem redundante e anti-econômico, ferindo o princípio da função social das pessoas jurídicas (parágrafo único do art. 49-A do Código Civil).

(B) A transmissão de bem imóvel da sociedade para o sócio, ainda que a título de pagamento dos haveres decorrentes da dissolução e posterior liquidação da empresa, tem como requisito de validade a escritura pública, salvo se o imóvel tiver valor inferior a trinta salários-mínimos, como previsto no art. 108 do Código Civil.

(C) A qualificação registral, em face de contratos submetidos a registro na Junta Comercial, limita-se tão-somente à verificação de aspectos fiscais e tributários (art. 289 da LRP).

(D) Nenhuma das alternativas acima são corretas.

Gabarito: B

Comentários: A desintegralização do capital social, ainda que com nome diverso, exige escritura pública. Nesse sentido, afirma a jurisprudência: “Processo 1001918-81.2021.8.26.0100 Dúvida – Registro de Imóveis – Jairo Tacci – Vistos. Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 7º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Jairo Tacci, após negativa de registro de instrumento particular de desconstituição da proprietária Vic Copiadora Rápida EIRELI na matrícula de nº 29.982 da serventia. Aduz o Oficial que, sendo o valor do imóvel superior ao previsto no Art. 108 do CC, a desconstituição, por representar transferência do bem, deve ser feita por escritura pública, sendo que o instrumento particular somente é aceito para conferência de bens, e não desconstituição da pessoa jurídica. Aduz, ainda, que não haveria isenção do ITBI já que não houve desincorporação da pessoa jurídica com transferência do bem ao mesmo alienante, e que eventual isenção em razão da extinção da pessoa jurídica depende de reconhecimento administrativo de isenção. Documentos às fls. 06/38. O suscitado impugnou a dúvida às fls. 43/61. Argumenta, em síntese, que o instrumento particular de desconstituição da pessoa jurídica é suficiente para o registro da transferência dos bens aos sócios, aduzindo ainda que a certidão da Junta Comercial é instrumento público e supre a exigência do