



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
VARA DE REGISTROS PÚBLICOS E CORREGEDORIA DO FORO EXTRAJUDICIAL DE
LONDRINA - PROJUDI

Avenida TIRADENTES, 1575 - veraliz - Londrina/PR - CEP: 86.070-545 - Fone: (43) 3572-3214
- Celular: (43) 3572-3214 - E-mail: lon-21vj-s@tjpr.jus.br

Autos nº. 0089622-56.2025.8.16.0014

Processo: 0089622-56.2025.8.16.0014

Classe Processual: Processo Administrativo

Assunto Principal: Bloqueio de Matrícula

Valor da Causa: R\$1.518,00

Requerente(s): • daniel barbosa velosa

Requerido(s): • PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE LONDRINA,
PARANÁ

1. Trata-se de suscitação de dúvida registral inversa apresentada por **Daniel Barbosa Velosa** em face de exigência formulada pela Oficiala do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Londrina, consistente na apresentação de certidão de quitação ou de não incidência de ITBI referente a cessão de direitos mencionada em escritura pública de compra e venda levada a registro.

Sustenta o suscitante, em síntese, que o título apresentado a registro é escritura pública de compra e venda celebrada diretamente com os proprietários tabulares, não podendo o registro ser condicionado ao recolhimento de tributo relativo a cessão de direitos anterior, não registrada, da qual não figura como sujeito passivo.

A registradora apresentou informações, defendendo a legalidade da exigência, sob o fundamento do dever de fiscalização tributária previsto na legislação de regência.

O Ministério Público manifestou-se pela procedência da dúvida, com a intimação do Município para ciência da cessão mencionada no título.

É o relatório. Decido.

2. O procedimento de dúvida registral, previsto nos arts. 198 e seguintes da Lei nº 6.015/73, possui natureza administrativa e tem por finalidade dirimir dissenso entre o interessado e o registrador quanto à qualificação do título.

No caso concreto, a controvérsia cinge-se à possibilidade de se condicionar o registro de escritura pública de compra e venda à comprovação do recolhimento (ou declaração de não incidência) de ITBI relativo a cessão de direitos anterior, não registrada, mencionada no corpo do título.

É certo que incumbe ao Oficial de Registro de Imóveis proceder à rigorosa fiscalização do recolhimento dos tributos incidentes sobre os atos que praticar (art. 289 da Lei nº 6.015/73 e art. 134, VI, do CTN). Todavia, tal dever deve guardar pertinência com o título apresentado e com o sujeito passivo da obrigação tributária correspondente.

No caso, o título submetido à qualificação é escritura pública de compra e venda outorgada pelos proprietários constantes da matrícula diretamente ao suscitante. A cessão de direitos referida no instrumento não foi objeto de registro e constitui negócio jurídico antecedente, do qual o atual adquirente não participou na qualidade de sujeito passivo da eventual obrigação tributária.



A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Paraná tem entendido que é indevida a exigência de comprovação de recolhimento de ITBI relativo a cessão anterior quando o apresentante do título não integra a respectiva relação jurídico-tributária, sob pena de impor-lhe encargo que não lhe compete e de inviabilizar o exercício do direito ao registro de título formalmente hígido.

Ainda que, em tese, possa haver incidência de ITBI sobre cessão de direitos aquisitivos — matéria inclusive objeto do Tema 1.124 da repercussão geral do STF —, a eventual exigência do crédito tributário deve ser direcionada aos efetivos sujeitos passivos, pelas vias próprias, não podendo o registro do título translativo posterior ser obstado por obrigação tributária de terceiro.

Assim, a exigência formulada extrapola os limites da qualificação registral do título apresentado, impondo condicionamento relativo a negócio jurídico diverso e anterior, não submetido a registro neste momento.

Nada impede, por outro lado, que o Município, ciente da cessão mencionada na escritura, adote as providências administrativas ou judiciais que entender cabíveis para apuração e cobrança de eventual crédito tributário.

3. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a presente suscitação de dúvida registral inversa para:

a) afastar a exigência contida na Diligência Registral nº 18541/2025, relativa à apresentação de certidão de quitação ou de não incidência de ITBI referente à cessão de direitos anterior; e

b) determinar o prosseguimento da qualificação e, estando o título em conformidade com os demais requisitos legais, que se proceda ao registro da escritura pública apresentada.

Oficie-se ao Município de Londrina, dando-lhe ciência da cessão de direitos mencionada no título, para que, se entender cabível, adote as medidas pertinentes quanto à fiscalização e eventual cobrança do tributo.

Sem honorários, dada a natureza administrativa do procedimento. Custas de expedição pela parte autora.

Publicações e registros automáticos, via Projudi.

Oportunamente, arquivem-se, com as cautelas de praxe.

Diligências necessárias. Intimem-se.

Londrina, datado e assinado eletronicamente.

Ana Maria Ortega Macedo

Juíza de Direito

