

**DESINCORPORAÇÃO - BEM IMÓVEL - ITBI - ESCRITURA PÚBLICA - EXIGIBILIDADE -  
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - ALTERAÇÃO - PROCEDIMENTO PRÓPRIO - REGISTRO PÚBLICO -  
PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE**

- A desincorporação de bens sociais só dispensa a escritura pública e o ITBI se os bens forem devolvidos ao alienante.

- Pelo princípio da continuidade do registro, não se pode alterar descrição de divisas e confrontações de imóvel, contratual ou unilateralmente, devendo ser mantida a fidelidade ao título transcrito, só modificável através de procedimento específico.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0325.04.911216-3/001 - Comarca de Itamarandiba - Relator: Des. ERNANE FIDÉLIS

### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 15 de fevereiro de 2005.  
- *Ernane Fidélis* - Relator.

### **Notas taquigráficas**

O Sr. Des. *Ernane Fidélis* - Apesar de aparentemente complexa, a dúvida suscitada me parece de fácil solução.

Sem análise mais pormenorizada, exatamente porque a própria documentação referente à alteração contratual não traz maiores esclarecimentos, as questões levantadas pelo oficial do Registro de Imóveis e completadas pela própria

Procuradora de Justiça, no que diz respeito à exigência de escritura pública para o ato, são, além desta última nomeada, as seguintes:

a) incidência do imposto de transmissão sobre bens imóveis, quando há desincorporação, ou seja, devolução do bem incorporado;

b) discordância de descrição de limites com o título representativo do Registro de Imóveis.

As duas questões, a primeira referente à escritura pública, e a segunda, ao ITBI, em princípio, têm permissão de dispensa e imunidade tributária. No entanto, para que tais ocorram, mister se faz a comprovação inequívoca dos requisitos respectivos.

Na verdade, ainda que se possa considerar excessiva, a digna Procuradora de Justiça tem razão, quando afirma a necessidade da escritura pública na devolução, mas muito mais razão existe quando por demais

duvidosa é que a desincorporação está sendo feita em benefício dos antigos proprietários, que se serviram dos bens na incorporação.

Muito mais se pode dizer com relação ao ITBI, pois, se o parágrafo único do art. 36 do CTN o dispensa na desincorporação, faz, no entanto, expressa previsão de que esta deverá ser para os próprios alienantes. E, no caso dos autos, conforme bem argüido pelo oficial do registro, não há nenhuma indicação de tal identidade.

Quanto à questão da descrição dos imóveis, bem é de ver que qualquer título de transferência deve atender rigorosamente ao princípio da continuidade do registro. Qualquer alteração, inclusive de esclarecimento, só poderá ser feita através de procedimento

próprio, nunca em forma contratual ou por ato unilateral, em razão do interesse público que tal identificação exige.

Com tais considerações, nego provimento ao recurso, confirmando a bem-lançada sentença de primeiro grau.

Custas, pela apelante.

É o meu voto.

*O Sr. Des. Manuel Saramago - De acordo.*

*O Sr. Des. Edilson Fernandes - De acordo.*

*Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.*

-:-:-