

Registrando O DIREITO

Edição nº 28 – Maio/Junho de 2022

ENTREVISTA

Fernando
José da
Costa

*Secretário da
Justiça e Cidadania do
Estado de São Paulo*

ARTIGO

Condomínio de Lotes:
Fracionamento da Propriedade
e Matrícula do Imóvel

Por Marlon José Gonçalves de Freitas



4

ENTREVISTA

Fernando José da Costa

Secretário da Justiça e Cidadania do Estado de São Paulo

8

ARTIGO

Condomínio de Lotes:
Fracionamento da Propriedade
e Matrícula do Imóvel*Por Marlon José Gonçalves de Freitas*

32

ENUNCIADOS DO
REGISTRO CIVIL

40

DECISÕES
ADMINISTRATIVAS

70

DECISÕES
JURISDICIONAIS

A Revista Acadêmica Registrando o Direito é uma publicação bimestral da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo.

Praça Dr. João Mendes, 52
conj. 1102 – Centro
CEP: 01501-000
São Paulo – SP

URL: www.arpensp.org.br

Fone: (11) 3293 1535
Fax: (11) 3293 1539

Presidente
Karine Maria Famer Rocha Boselli

1º Vice-Presidente
Gustavo Renato Fiscarelli

2º Vice-Presidente
Daniela Silva Mroz

3º Vice-Presidente
Kareen Zanotti De Munno

1ª Secretária
Eliana Lorenzato Marconi

2ª Secretária
Júlia Cláudia Rodrigues
da Cunha Mota

1ª Tesoureira
Andréia Ruzzante Gagliardi

2ª Tesoureira
Milena Guerreiro

Jornalista Responsável
Alexandre Lacerda Nascimento

Edição:
Larissa Luizari

Redação:
Larissa Luizari

Diagramação e Projeto Gráfico
Mister White

Ações que garantem cidadania



“Para nós, do Registro Civil, essas ações de cidadania reforçam o trabalho do registrador civil como braço importante do Poder Judiciário e viabilizador de direitos básicos dos cidadãos.”

No fim do mês de junho, os cartórios extrajudiciais, em especial o Registro Civil, ganharam significativas mudanças com o texto da MP 1085/2021 transformado na Lei nº 14.382. O objetivo da nova legislação é modernizar, desburocratizar e facilitar os atos registrares, reduzindo custos e conferindo maior flexibilidade e agilidade aos atos.

Para o Registro Civil, a Lei garantiu maior autonomia ao Oficial de Registro, bem como possibilitou àqueles que procuram a realização de serviços - como a alteração de nome e de sobrenomes - pela via extrajudicial sem a necessidade de se recorrer ao Judiciário.

Os grandes avanços proporcionados pelas alterações da Lei nº 14.382/2022 foram recebidos com grande satisfação, uma vez que garantem acesso à cidadania e tornam realidade inúmeros direitos com rapidez e segurança jurídica.

E em falar em ações de cidadania, esta edição da **Revista Registrando o Direito** traz entrevista com o secretário da Justiça e Cidadania do Estado de São Paulo, Fernando José da Costa, que fala sobre as prioridades de sua pasta, como garantir o fácil acesso à justiça e à cidadania, assim como a oferta de serviços de orientação jurídica e psicossocial à população.

E o Registro Civil paulista também participa dessas ações. No mês de junho, a Secretaria da Justiça e Cidadania organizou, em parceria com a Associação de Registradores das Pessoas Naturais do Estado de São Paulo (Arpen/SP), casamento comunitário para 300 casais, e nós, registradores civis, realizamos o planejamento da habilitação dos casais e o preparo das certidões de casamento.

Para nós, do Registro Civil, essas ações de cidadania reforçam o trabalho do registrador como braço importante do Poder Judiciário e viabilizador de direitos básicos dos cidadãos.

Karine Maria Famer Rocha Boselli
Presidente da Arpen/SP

“A justiça é ferramenta essencial e indispensável para reinserção social, igualdade e condições dignas de vida”

Secretário da Justiça e Cidadania do Estado de São Paulo, Fernando José da Costa fala sobre sua gestão à frente da pasta com foco em ações para a promoção de cidadania



O secretário da Justiça e Cidadania do Estado de São Paulo, Fernando José da Costa, fala sobre a importância de ações que promovam o acesso à justiça e à cidadania

Nascido em São Paulo, em 19 de agosto de 1972, o secretário da Justiça e Cidadania do Estado de São Paulo, o advogado criminalista Fernando José da Costa, assumiu o cargo em outubro de 2020, substituindo Paulo Dimas de Bellis Mascaretti, ex-presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que ocupava o cargo desde o início da atual administração.

Apaixonado pelo Direito penal, o secretário trabalhou com seu pai, Paulo José da Costa Júnior, até sua morte. A mãe, Maria Helena, também advogada, conheceu o pai na Faculdade de Direito e, até hoje, com seus mais de oitenta anos, exerce a profissão.

Costa é advogado, professor em Direito Penal e Processual Penal, mestre e doutor em Direito Penal pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP), doutor em Direito Penal pela Università Degli Studi di Sassari, na Itália. O criminalista foi também Conselheiro Seccional da OAB de São Paulo, Presidente da Comissão de Direito Criminal e vice-presidente da Comissão de Direito Ambiental da OAB de São Paulo, além de ser autor de livros jurídicos.

Em entrevista à **Revista Registrando o Direito**, Costa fala sobre suas prioridades à frente da pasta, como ampliar o acesso à justiça e à cidadania e oferecer, à população, serviços de orientação jurídica e psicossocial, assim como ações sociais voltadas para grupos de maior vulnerabilidade, como o casamento comunitário realizado em parceria com os Cartórios de Registro Civil.

“Recentemente lançamos mais um programa de atendimento aos mais vulneráveis: Cidadania Itinerante para expandir e descentralizar a atuação das coordenações, programas e serviços da Secretaria da Justiça e Cidadania, muitas vezes concentradas na Capital e na Região Metropolitana do Estado de São Paulo”

Registrando o Direito - Como foi assumir a pasta da Secretaria da Justiça e Cidadania do governo do Estado de São Paulo?

Fernando José da Costa - Um desafio que me estimula diariamente. Como advogado criminalista, professor de Direito Penal e Processo Penal e autor de vários livros de Direito Penal, foi uma honra assumir uma pasta que tem por finalidade promover o acesso à justiça e à cidadania.

Registrando o Direito - Desde que assumiu esse cargo, quais têm sido as prioridades elencadas na sua gestão?

Fernando José da Costa - Ampliar o acesso à justiça e à cidadania, estreitando a interlocução e as parcerias com entidades, órgãos públicos e instituições que compõem o sistema de justiça, além de oferecer à população serviços de orientação jurídica e psicossocial. Ampliamos, nesses três anos, o número de CRAVIs (Centro de Referência e Apoio à vítima) de 5 para 13 unidades; do CICS (Centro de Integração da Cidadania), de 17 para 18; foi regulamentado decreto e instalada comissão que passa a apurar e punir infrações administrativas decorrentes de qualquer forma de discriminação contra a mulher. Avançamos no combate ao racismo com Lei administrativa que dispõe sobre as penalidades administrativas a serem aplicadas pela prática de atos discriminatórios por motivo de raça ou cor. Criamos o atendimento online, assim hoje atendemos à população presencialmente e a distância, o que ampliou significativamente o número de atendimentos. Também ampliamos a defesa do consumidor, com iniciativas como a Operação Combustível Limpo (25 etapas realizadas com 110 postos fiscalizados, dos quais 60 irregulares), e inauguramos, entre 2021 e 2022, quatro unidades do CAM – Centros de Auxílio à Mulher, dentro dos CICS Ferraz de Vasconcelos, Oeste, Norte e Leste, que têm como objetivo acolher vítimas de violência doméstica. Outra pauta importantíssima dessa gestão é a edição da Lei n.º 17.157 de 2019, de autoria da deputada estadual Lecy Brandão, e, atualmente, com base na Lei Estadual da Liberdade Religiosa n.º 17.346/2021, de autoria da deputada estadual Damaris Moura, que também integra o Fórum Inter-religioso da SJ. O Fórum é o responsável por receber denúncias de atos de discriminação e intolerância religiosa via Ouvidoria, como também pela análise e encaminhamento. Por meio de convênio com o Tribunal de Justiça, alguns casos

são encaminhados para sessões de mediação. Nos casos em que não é possível a conciliação, pode-se instaurar processo administrativo com aplicação de sanções de advertência até multas administrativas que podem chegar até 3 mil UFESPs. Recentemente lançamos mais um programa de atendimento aos mais vulneráveis: Cidadania Itinerante para expandir e descentralizar a atuação das coordenações, programas e serviços da Secretaria da Justiça e Cidadania, muitas vezes concentradas na Capital e na Região Metropolitana do Estado de São Paulo. Os veículos móveis da iniciativa estão levando o acesso à justiça e à cidadania para as populações quilombolas, ribeirinhas, assentamentos e comunidades vulneráveis.

Registrando o Direito - No mês de junho a Secretaria da Justiça e Cidadania organizou um casamento comunitário para 300 casais e contou com a parceria da Arpen/SP, que realizou o planejamento da habilitação dos casais e o preparo das certidões de casamento. Qual a importância desta ação para a sociedade?

Fernando José da Costa - No dia 12 de junho, o casamento comunitário contou com 233 casais de noivos, sendo seis casais homoafetivos, mas, somados aos convidados, o evento ultrapassou 3 mil pessoas. É um evento de grandes proporções, importante para os noivos, seus familiares e os amigos também. Por ser gratuito, sem dúvida, trata-se de uma oportunidade relevante para a população, especialmente a mais vulnerável, oficializar uma união, que às vezes já existe há anos. Muitos têm até filhos. É a concretização de um sonho para muitos casais, de constituir, perante a lei, uma família, envolvendo aspectos emocionais, afetivos e legais. A parceria com a Arpen foi valiosa, nesse aspecto, especialmente, ao cuidar da avaliação de toda a documentação e da efetivação dos casamentos dentro da legislação para casais com renda total de até três salários mínimos. Foram inscritos, até o dia 13 maio, 648 casais, sendo que 300 comprovaram renda e atenderam à exigência de documentação, tornando-se habilitados a participar do evento. Desde 2004, o CIC já realizou 63 cerimônias de casamento comunitário, num total de 6.197 casais. Com a pandemia da Covid-19, a tradição foi interrompida em 2020, mas foi retomada no fim do ano passado, respeitando todos os cuidados sanitários, inclusive a exigência de comprovação da vacinação. Em 2021, 60 casais se casaram em evento organizado apenas pelo CIC Norte/Centro de Tradições Nordestinas.

“A parceria com a Arpen foi valiosa, nesse aspecto, especialmente, ao cuidar da avaliação de toda a documentação e da efetivação dos casamentos dentro da legislação para casais com renda total de até três salários mínimos”

“Destaco que o Estado de São Paulo foi pioneiro na adoção de políticas de enfrentamento à LGBTfobia, com a criação da Lei Estadual n.º 10.948/2001, um exemplo seguido por outros estados do País”

Registrando o Direito - A SJC também promove ações voltadas para a comunidade LGBTQ+ desenvolvidas pela Coordenação de Políticas para a Diversidade Sexual (CPDS). Como avalia as recentes conquistas de direito dessa população, como a mudança de nome e gênero por pessoas trans diretamente nos cartórios?

Fernando José da Costa - A população LGBTQ+ é uma das prioridades do Governo do Estado e da Secretaria da Justiça e Cidadania. E esse cuidado tem se mostrado, ao longo dos últimos anos, em ações firmes no combate à discriminação, à intolerância e à violência contra essa camada da sociedade. Ações reforçadas pela criação, em 2009, da Coordenação de Políticas para a Diversidade Sexual (CPDS), da Secretaria, que tem um trabalho muito efetivo tanto no combate quanto nas ações educativas contra a intolerância. Destaco que o Estado de São Paulo foi pioneiro na adoção de políticas de enfrentamento à LGBTfobia, com a criação da Lei Estadual n.º 10.948/2001, um exemplo seguido por outros estados do País. Uma legislação importantíssima, que pune administrativamente a discriminação em razão de orientação sexual e/ou identidade de gênero. E seguimos construindo, a cada dia, o respeito à população LGBTQ+. O Estado de São Paulo conta ainda com mais uma importante política pública para as pessoas trans: o Decreto nº 55.588, de 17 de março de 2010, que dispõe sobre o tratamento nominal das pessoas transexuais e travestis nos órgãos públicos do Estado de São Paulo e dá providências correlatas. Além deste decreto, decisão do Supremo Tribunal Federal, de março de 2018, dispõe que a alteração do nome nos cartórios não precisa de autorização judicial, laudo médico ou comprovação de cirurgia de redesignação sexual. Na decisão, a maioria dos ministros invocou o princípio da dignidade humana para assegurar o direito à adequação das informações de identificação civil à identidade autopercebida pelas pessoas trans. Sem dúvida, a decisão do STF é uma conquista fundamental de garantia de direito à cidadania, pois qualquer pessoa que se autodeclare transexual pode solicitar a retificação de seu nome nos documentos oficiais, não havendo mais a possibilidade de recusa ou necessidade de laudos médicos. Entre janeiro e 31 de maio de 2022, a Ouvidoria da Secretaria da Justiça recebeu 137 denúncias de discriminação homofóbica. Em 2021, foram 268, em 2020, 94. Com 153 advertências aplicadas, 30 multas de 1.000 UFESPs, duas multas de 3.000 UFESPs e uma multa de 5.000 UFESPs. De 2021 e até junho de 2022, foram instaurados 44 processos administrativos.

Registrando o Direito - A SJC possui ainda a Coordenação de Políticas para a Mulher e a Coordenação de Políticas para a População Negra e Indígena (CPPNI). Quais têm sido as ações desenvolvidas para essas populações?

Fernando José da Costa - O Estado de São Paulo é pioneiro na adoção de políticas de combate ao racismo e mantém o maior Programa de combate à discriminação racial do Brasil, o “São Paulo contra o racismo”. A iniciativa acolhe denúncias de discriminação racial com base na Lei Estadual nº 14.187, de 19 de julho de 2010, e contempla ações contínuas, como campanhas publicitárias para conscientizar a população de que qualquer forma de discriminação é crime. A Ouvidoria da Secretaria da Justiça recebe as denúncias e a Coordenação de Políticas para População Negra e Indígena (CPPNI) é responsável pela análise e encaminhamento. A SJC também implementou o Plano Estadual de Promoção Igualdade Racial no Estado de São Paulo, e visa nortear as políticas públicas voltadas à população negra, indígena, cigana e povos de comunidades tradicionais, quilombolas. Consolidou parceria com o Centro de Equidade Racial em Celebração ao mês da Consciência com o “Fórum SP Afro Brasil 2021”, e com a Faculdade Zumbi dos Palmares e o curso EAD “A Contribuição da Comunidade Negra para o Desenvolvimento do Estado de São Paulo e do Brasil”. A Coordenação de Políticas para a Mulher é o órgão do Governo do Estado de São Paulo responsável pelas políticas relativas à defesa dos direitos da mulher e à promoção da igualdade de gênero. Neste sentido, a Coordenação vem desenvolvendo uma série de iniciativas destinadas ao público feminino por meio da articulação intersetorial com as demais secretarias e órgãos estaduais. Destacamos, a seguir, as principais ações estruturantes em curso para a consolidação da política estadual para mulheres: Comissão Especial de Discriminação contra a Mulher, Comitê Intersecretarial de Defesa da Mulher, Câmara Técnica Estadual de Implementação do Pacto Nacional pelo Enfrentamento à Violência Contra a Mulher, Implantação de Casas da Mulher em São Paulo, Elaboração do Plano Estadual de Políticas Públicas Para as Mulheres e Dossiê Mulher Paulista. A Coordenação também idealizou a cartilha Enfrentamento à Violência contra a Mulher. Um guia orientador que contém definições dos diferentes tipos de violência e como elas são praticadas, bem como legislações protetivas e direitos. Além disso, estão elencados diversos locais de orientações, e de equipamentos públicos de atendimentos gratuitos. A cartilha foi viabilizada por meio de emenda parlamentar da deputada estadual Marina Helou em 2020, no valor de R\$ 100.000,00. A primeira tiragem foi de 50 mil cartilhas e a segunda de 80 mil, todas já distribuídas.

“Decisão do Supremo Tribunal Federal, de março de 2018, dispõe que a alteração do nome nos cartórios não precisa de autorização judicial, laudo médico ou comprovação de cirurgia de redesignação sexual. Sem dúvida, a decisão do STF é uma conquista fundamental de garantia de direito à cidadania.”

Registrando o Direito - Quais serão os próximos passos da sua gestão à frente da Secretaria da Justiça e Cidadania do Estado de São Paulo?

Fernando José da Costa - Intensificar, ainda mais, o acesso da população, sobretudo a mais vulnerável, à justiça e a promoção da cidadania. Ouvir, receber, acolher e seguir implementando ações e programas que permitam levar justiça e cidadania a um número de pessoas e comunidades cada vez mais abrangentes. A justiça é ferramenta essencial e indispensável para reinserção social, igualdade e condições dignas de vida. Nossa atuação seguirá na defesa intransigente (com aplicação de sanções /multas) das mulheres, negros e índios, na defesa dos direitos da população LGBTQIA+, contra violência de crianças e adolescentes, contra o tráfico de pessoas, a favor dos consumidores e com atendimento gratuito no nosso instituto de medicina e de criminologia. Também seguiremos com o atendimento multidisciplinar, focado na educação e no apoio psicossocial, com o objetivo de buscar a desejada e necessária reintegração de adolescentes infratores. O acesso à justiça é condição básica para o exercício pleno da cidadania e, assim, para a construção efetiva de uma sociedade democrática, igualitária e justa. E, assim, vamos buscar democratizar mais e mais os canais de acesso da Secretaria da Justiça e Cidadania: www.justica.sp.gov.br ou (11) 3291-2600



Artigo



Condomínio de Lotes: Fracionamento da Propriedade e Matrícula do Imóvel

Por Marlon José Gonçalves de Freitas*



Sumário: 1. Introdução - 2. Conceitos e Regulamentações - 2.1. Loteamento e Lote - 2.2. Incorporação Imobiliária e Unidade Autônoma - 2.3. Condomínio Edifício e Unidade Imobiliária - 2.4. Condomínio Urbano Simples - 2.5. Condomínio de Lotes - 3. Aspectos Registros - 3.1. Parcelamento do Solo Urbano e Licenciamento - 3.2. Fracionamento da Propriedade - 3.3. Documentação Exigível - 4. Abertura de Matrícula - 4.1. Provimentos nºs 2/83 e 28/83 da CGJSP - 4.2. Código Civil de 2002 - 4.3. Lei Federal nº 10.931 de 2004 - 4.4. Normas Técnicas - NBR 12.721/2006 - 4.5. Lei Federal nº 11.977 de 2009 - 4.6. CNJ, Provimento nº 65/2017 - 4.7. Medida Provisória nº 1.085 de 2021 - 5. Considerações Finais - 6. Referências Bibliográficas.

RESUMO/ABSTRACT

RESUMO: Este estudo teve por escopo abordar a questão do critério adotado para determinação da fração ideal no solo atribuída e vinculada às unidades imobiliárias autônomas lotes de terreno em condomínio especial, sendo que o problema de pesquisa foi o de identificar, a partir do fracionamento da propriedade imobiliária, qual o exato campo de aplicabilidade do condomínio de lotes, buscando-se, desta forma, entender e explorar quais os pontos de semelhança e diferenciação entre os institutos que deram origem ao condomínio de lotes. A premissa inicial era a de que para que o lote de terreno possa integrar um condomínio especial, há a necessidade da adoção de um critério que traduza a real quantidade de propriedade do lote em si, com relação ao todo do empreendimento imobiliário. Verificou-se análise exploratória através da revisão bibliográfica da literatura, decisões judiciais e legislação disponível sobre o tema, levando-se à conclusão de que o lote de terreno em condomínio especial é espécie de imóvel criado como ficção jurídica, e portanto representativo de um direito real existente e válido em sua origem, o que repercute no ato de abertura de matrícula dessas unidades e de unidades com natureza jurídica semelhantes.

Palavras-chave: Registro de Imóveis. Condomínio de Lotes. Fracionamento da Propriedade. Matrícula do Imóvel.

ABSTRACT: This study aimed to address the issue of the criterion adopted to determine the ideal fraction in the soil attributed and linked to the autonomous real estate units plots of land in a special condominium, and the research problem was to identify, from the fractionation of the real estate property, which is the exact field of applicability of the condominium of lots, seeking, in this way, to understand and explore the points of similarity and differentiation between the institutes that gave rise to the condominium of lots. The initial premise was that for the plot of land to be part of a special condominium, there is a need to adopt a criterion that translates the real quantity of ownership of the plot itself, in relation to the whole real estate development. An exploratory analysis was performed out through a bibliographic review of the literature, judicial decisions and legislation available on the subject, leading to the conclusion that the plot of land in a special condominium is a kind of property created as legal fiction, and therefore representative of a right real existing and valid at its origin, which affects the act of opening registration of these units and units with similar legal nature.

Keywords: Real Estate Registry. Condominium of Lots. Fractionation of Property. Property Registration.

¹FREITAS, Marlon José Gonçalves de. O processo de registro de incorporação imobiliária e especificação de unidades autônomas no Cartório de Registro de Imóveis. Revista de Direito Imobiliário. vol. 89. ano 43. p. 217-288. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2020.

1. Introdução

O fracionamento da propriedade, especialmente aquela localizada em área urbana, tem sido objeto de estudos e análises voltadas ao melhor aproveitamento, seja ambiental, ou visando a sustentabilidade, seja econômico-financeiro, tornou-se assunto de caráter extremamente desafiador, pois requer soluções para problemas que atingem a coletividade e todos os níveis de gestão pública.

O problema de pesquisa deste trabalho é identificar, a partir do estudo dos conceitos dos diversos institutos jurídicos voltados ao parcelamento do solo e fracionamento da propriedade imobiliária, qual o exato campo de aplicabilidade do condomínio de lotes e sua relação com os demais institutos, e quais as mudanças que causaram alterações significativas na interpretação da legislação que trata de temas como a incorporação imobiliária e o condomínio edilício, assim como a repercussão nos procedimentos registrários possivelmente afetados.

Como objetivo geral busca-se detectar a existência de atos procedimentais que eventualmente sofreram impacto direto decorrente da mudança de paradigma causado pela regulamentação da propriedade do lote de terreno como parte integrante de um todo, de forma inseparável e indivisível, as soluções encontradas para viabilizar a funcionalidade dos loteamentos de acesso controlado, e, qual o critério de cálculo das frações ideais no solo que melhor representaria o fracionamento da propriedade.

Traz-se como hipótese de estudo a premissa de que para que o lote de terreno possa integrar um condomínio especial, inicialmente sem edificação, o critério a ser adotado para o cálculo da fração ideal de terreno deverá corresponder à quantidade de propriedade da unidade imobiliária edificada em relação ao todo do terreno em maior área, incluídas as instalações e demais áreas de uso comum.

Complementarmente, em decorrência da hipótese aventada, busca-se demonstrar que haverá implicações quanto a abertura de matrícula para a unidade imobiliária autônoma lote de terreno em virtude de uma eventual e necessária singularidade do condomínio de lotes em relação aos institutos precusores, quais sejam, o condomínio edilício decorrente de incorporação imobiliária e o loteamento.

Para tanto, fez-se necessária a conceituação dos institutos jurídicos com base na mais ampla interpretação dos preceitos legais, apoiadas na revisão da bibliografia especializada, de modo a visualizar a evolução sistêmica dos atos e aspectos registrários, especialmente quanto à matrícula do imóvel, perante os Oficiais de Registro de Imóveis, decorrente do parcelamento do solo urbano e licenciamento, assim como o fracionamento da propriedade, e respectiva documentação autorizadora da prática dos atos.

Passou-se então ao estudo da matrícula e sua relação com o imóvel originário do condomínio especial, evidenciando-se a evolução jurídica da unidade autônoma e as formas como foram publicizadas suas características e vinculação com o terreno em maior área, em que acedida a construção e levado

a cabo a edificação.

Buscou-se apontar os eventos jurídicos transformadores e causadores das mudanças de paradigma, a partir do encadeamento histórico dos fatos, que poder-se-á apontar, em virtude da “potencial multiplicidade de interpretações e singularidade dos eventos humanos sendo estudados, com variações metodológicas disponíveis dentro da pesquisa qualitativa” (YIN, 2016, p.10), como sendo a causa de uma possível modificação de entendimento da fração ideal no solo e sua relação com a matrícula do imóvel.

2. Conceitos e regulamentações

Com o propósito de se atingir a plena compreensão do condomínio de lote, mister se faz estudar sua origem, qual seja, o parcelamento do solo a partir da subdivisão da gleba, bem como a evolução que os institutos que se seguiram sofreram ao longo do tempo, e neste sentido, nada mais oportuno do que os ensinamentos do mestre Vicente de Abreu Amadei, ao afirmar que:

Com o tempo - especialmente em razão do processo de urbanização e do novo perfil regulador, diretivo e intervencionista do Estado, para além do âmbito contratual civil e da propriedade privada -, cresceu e fixou-se a visão publicista sobre o fenômeno do parcelamento do solo urbano, que, então, passou a ser compreendido, não só naquela sua dimensão jusprivada, mas também como operação de desenvolvimento urbano e, adiante, como subsistema do microsistema das cidades, no foco do equilíbrio ambiental dos espaços públicos e privados da *urb* (AMADEI, 2020, p. 120).

Tem-se a gleba como figura inicial, que requer compreensão para a sequência do estudo, e neste sentido importante definição encontra-se nos apontamentos do mestre e professor Afrânio de Carvalho (1998), ao asseverar que:

Ao aludir à gleba, a lei usa uma palavra antiquíssima, que, desde a origem latina, sempre significou um pedaço de terra e, por extensão, de outra coisa. Assim, tem em vista um trato de terra que se caracteriza para servir de objeto a parcelamento na zona urbana. No enunciado legal, a gleba consiste em proporção de terra divisível em lotes, vale dizer, maior do que o lote. Na zona rural, a palavra se emprega para designar uma parte identificável do imóvel, uma porção característica deste, que, por sua vez, se define como espaço de limites determinados na superfície terrestre (CARVALHO, 1998, p. 65).

O direito real de propriedade, tanto no parcelamento do solo quanto em outros meios de regulamentação, como, a título de exemplo, no condomínio edilício, é limitado pelo Poder Público no ato de aprovação do projeto, fazendo com que o exercício dos direitos passem a ter como contraparte, pelo menos inicialmente, a coletividade formada por eventuais e potenciais adquirentes, mercedores da atenção e proteção estatal, fazendo com que os regimes jurídicos, embora distintos e inconfundíveis, sejam interdependentes e relacionais, de modo a se complementarem e dar suporte uns aos outros.

Compreensível, portanto, a afirmativa do professor AMA-

DEI (2020, p. 120) quanto a mudança de posicionamento do proprietário frente a noção de parcelamento do solo, de meramente subjetiva, para uma “compreensão como processo de fracionamento ordenado e sustentável de terreno (gleba) na vida estática e dinâmica da cidade”, atraindo o interesse e a participação de muitos e variados atores, tanto de direito privado quanto de direito público, dentre eles, de maneira principal, o proprietário e a municipalidade.

A partir desta visão geral é possível perceber com mais clareza o surgimento de institutos decorrentes das relações humanas formadoras de negócios jurídicos imobiliários, dentre eles o loteamento, sendo considerado como o mais importante instituto jurídico relativo ao parcelamento do solo urbano.

2.1. Loteamento e Lote

O legislador optou por dar uma definição legal aos institutos do loteamento, desmembramento e lote de terreno, de modo a facilitar a extensão interpretativa e a integração e interdependência entre eles, fazendo com que a partir do estudo e entendimento conceitual originário possa-se alcançar a exata compreensão dos demais institutos que decorram da base jurídico-espacial da subdivisão da gleba e as diversas aplicações daí decorrentes.

A partir desse mister é que a lei de parcelamento do solo urbano (Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), trouxe diversos conceitos, dentre eles o loteamento e o lote de terreno, nos seguintes termos:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. (g.n)

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 4º Considera-se **lote** o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (g.n.)

O mestre Afrânio de Carvalho (1998, p. 66) observa que “a lei de parcelamento do solo urbano distingue dois modos de realizá-lo, o loteamento e o desmembramento, esclarecendo que, embora se destinem ambos à edificação, o loteamento se faz *fora* do sistema viário da cidade e o desmembramento *dentro* desse sistema”.

Assevera o professor Vicente de Abreu Amadei que o “parcelamento do solo urbano é processo de fracionamento

“O direito real de propriedade, tanto no parcelamento do solo quanto em outros meios de regulamentação, como, a título de exemplo, no condomínio edilício, é limitado pelo Poder Público no ato de aprovação do projeto”

ordenado e sustentável de terreno (gleba) na vida civil e das cidades, gênero das espécies loteamento e desmembramento, que se distinguem conforme haja, ou não, nesse fracionamento, interferência no sistema viário existente” (AMADEI, 2020, p. 121).

Bernardo Amorim Chezzi (2020) faz importantes apontamentos conceituais e doutrinários acerca da gleba, dizendo que a doutrina a reconhece como uma área não parcelada, mas que, o autor prefere defini-la como sendo “um terreno que não possui infraestrutura apta a gerar edificações (2020, p. 32).

CHEZZI (2020, p. 33) também tece comentários a respeito de loteamento, assegurando que “correspondeu ao principal modo de gerar cidade, com gênese de bairros, durante o século XX, sendo, portanto, uma forma típica de parcelamento do solo urbano, cujas obrigações ao empreendedor são definidas em lei municipal”.

Quanto ao lote, propriamente dito, o professor Bernardo Amorim Chezzi (2020, p. 33) atribui dois valores dimensionais ao instituto, classificando-o quanto a sua dimensão urbanística, como sendo o “terreno urbano com infraestrutura necessária que o torne apto à edificação, obedecendo aos parâmetros urbanísticos definidos por legislação municipal”, e quanto a dimensão civil, assim dispondo:

LOTE (DIMENSÃO CIVIL) - A expressão lote como característico de uma unidade Imobiliária pode ser fruto de um fracionamento por loteamento ou por condomínio de lotes. O lote do loteamento é uma unidade imobiliária independente, como o típico imóvel urbano. O lote do condomínio de lotes é uma unidade autônoma envolvida pelo vínculo condominial especial do condomínio edilício. Portanto, em sua dimensão civil, o lote do loteamento e o lote do condomínio são essencialmente distintos (CHEZZI, 2020, p. 33).

Feitas estas importantes distinções, impende verificar, a partir da análise do conceito e características da incorporação imobiliária, a possibilidade de amoldar-se o condomínio de lotes dentro da atividade incorporativa.

2.2. Incorporação Imobiliária e Unidade Autônoma

A incorporação imobiliária² é uma espécie de atividade com-

²FREITAS, Marlon José Gonçalves de. O processo de registro de incorporação imobiliária e especificação de unidades autônomas no Cartório de Registro de Imóveis. Revista de Direito Imobiliário. vol. 89. ano 43. p. 217-288. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2020.

plexa exercida pelo incorporador (e/ou empreendedor), normalmente uma pessoa jurídica, titular de direito real sobre o imóvel acerca do qual se desenvolverá o empreendimento, ou ainda o construtor ou corretor de imóveis, atividade de caráter dúplice, que gera obrigações e direitos ao incorporador, consistentes na idealização, execução e negociação dos produtos e serviços decorrentes do empreendimento imobiliário, gerando direitos e obrigações aos consumidores ou terceiros adquirentes não consumidores, contratantes desses produtos e serviços consubstanciados em unidades (imobiliárias) autônomas de condomínios edilícios (FREITAS, 2020, p. 222), acrescentando-se os condomínios urbano simples e de lotes.

A Lei de Incorporações trouxe o conceito de incorporação imobiliária, consoante se observa no parágrafo único do artigo 28, com a seguinte redação:

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Daí tem-se que o incorporador, que inicialmente tinha uma posição de intermediário entre o proprietário do terreno e o construtor ou prestadores de serviço de mão de obra para consecução do empreendimento, buscando no mercado terceiros adquirentes, interessados na compra de fração ideal atreladas a futuras unidades em construção, assumindo riscos financeiros e jurídicos, passa a exercer essa atividade de maneira progressiva e complexa ao longo do tempo, celebrando negócios jurídicos de toda espécie e monta, inclusive com o mercado financeiro de fomento à construção civil, que requer garantias cada vez mais especialíssimas para o aporte seguro de capitais aos empreendimentos imobiliários.

Para o eminente Professor José Marcelo Tossi Silva, a incorporação imobiliária pode ser conceituada, em sentido estrito, como sendo a

atividade que, sob a coordenação e responsabilidade do incorporador, tendo por finalidade a instituição de condomínio edilício, é promovida para a construção de edificação ou de conjunto de edificações que constituirão ou que serão compostas por unidades autônomas destinadas à alienação antes do início ou término da obra (SILVA, 2010, pág. 27).

O Professor Mario Pazutti Mezzari (2010, p. 88) conceitua a incorporação imobiliária como sendo “uma modalidade empresarial por excelência” que

constitui-se na atividade de um empresário que viabiliza

o projeto de um determinado empreendimento, submetendo-o ao regime especial da Lei nº 4.591, de 1964, e faz oferta pública para alienação das unidades futuras, acompanhando e responsabilizando-se pelo empreendimento até seu final (MEZZARI, 2010, p. 88).

O ilustre Professor Melhim Namem Chalhub (2019, p. 08) conceitua incorporação imobiliária como sendo “a atividade de coordenação e consecução de empreendimento imobiliário, compreendendo a alienação de unidades imobiliárias em construção e sua entrega aos adquirentes, depois de concluídas, com a adequada regularização no registro de imóveis competente”³.

Ana Paula P. L. ALMADA e Alberto GENTIL de Almeida Pedroso (2019, p.681), de maneira assertiva, dispõem que a “incorporação imobiliária, registrariamente, é também uma ficção criada para possibilitar a existência jurídica do condomínio, enquanto ele ainda não existe fisicamente”, trazendo a ideia de efemeridade e transitoriedade da fase incorporativa do empreendimento, ou seja, um instituto intermediário⁴, situado entre o uso e ocupação do solo, seu parcelamento e a instituição em condomínio, seja edilício ou de lotes, ou até mesmo o urbano simples.

A unidade autônoma ou imobiliária, neste contexto, de acordo com a definição constante da NBR 12.721/2006 da ABNT, é tida como sendo “parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação, destinada a fins residenciais ou não, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação” (A.B.N.T., p.29).

Poder-se-á, assim dizer, que o todo do terreno será subdividido ou fracionado em porções denominadas frações ideais de terreno ou do solo, as quais serão vinculadas a partes certas e determinadas dentro do todo, denominadas unidades autônomas, sendo que, em relação a esse todo, serão indivisíveis e inseparáveis, e portanto, juridicamente dependentes umas das outras.

Diante dos conceitos apreendidos, poder-se-á, a partir da análise dos requisitos e meandros do condomínio de lotes, afirmar-se ou não a possibilidade de submissão e aplicação daquele instituto ao regime de incorporação imobiliária, com o que passa-se ao estudo do condomínio edilício.

2.3. Condomínio Edilício e Unidade Imobiliária

MALUF e MARQUES⁵ (2009, p.14) asseveram que “o condomínio é uma ficção jurídica existente na órbita do direito”, paradigma decorrente da coexistência e “junção de propriedade

³Qualquer que seja a roupagem de que se revista, a incorporação tem como elemento central a figura de um incorporador, que é o formulador da ideia da edificação, o planejador do negócio, o responsável pela mobilização dos recursos necessários à produção e comercialização de unidades imobiliárias integrantes de edificações coletivas, bem como pela sua regularização no Registro de Imóveis, depois de prontas (CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 09).

⁴A razão desse instituto jurídico é simples, visa permitir ao incorporador a negociação de unidades autônomas antes de o empreendimento estar pronto e com isso alcançar os recursos suficientes para erguer a edificação (ALMADA, Ana Paula P. L. et al. Registros Públicos. Coordenador: Alberto Gentil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2021, p. 681).

⁵MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. Condomínio edilício. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

individual e de propriedade comum, cuja fruição é concomitante” fazendo surgir um novo direito real a partir da combinação do exercício do direito sobre essas propriedades (exclusiva e comuns), qual seja, o condomínio edilício (RIZZARDO, 2021, p. 16).

O eminente professor Bernardo Amorim Chezzi (2020, p. 31) conceitua o condomínio edilício a partir da diferenciação com o condomínio voluntário e de características peculiares do instituto, assim dispondo:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - é a nomenclatura dada pelo Código Civil ao “condomínio especial por unidades autônomas”. Chama-se especial porque se diferencia do condomínio ordinário, em que, neste, os condôminos não podem individualizar o seu direito de propriedade sobre nenhuma parte do imóvel (o condomínio ordinário é chamado pelo código civil de “voluntário”). No condomínio edilício, o direito de propriedade é exercido com exclusividade pelo proprietário de cada unidade autônoma sobre a área privativa que lhe corresponder, respeitando-se as regras condominiais. Cada unidade autônoma terá, também, uma fração ideal, que significa a proporção da participação daquela unidade nas áreas comuns do empreendimento. O condomínio edilício é um modo de organização imobiliária e de fracionamento da propriedade urbana. Poderá ser um condomínio de casas, de prédio, de grupo de prédios, de lotes, admitindo-se a combinação dessas tipologias em condomínios edilícios de maior complexidade (CHEZZI, 2020, p. 31).

Para o brilhante registrador Marinho Dembinski Kern (2019, p.16) “no condomínio edilício se conjuga a propriedade exclusiva, que é exercida sobre a unidade autônoma, com a propriedade comum sobre o solo⁶ e as partes comuns da edificação”, ressaltando a interdependência existente entre as diversas partes do todo, em que se destaca a autonomia sobre o exercício e poder de disponibilidade sobre as áreas privativas e a obrigatoriedade de compropriedade sobre as áreas comuns.

O insigne professor Arnaldo Rizzardo (2021, p. 10) ao trabalhar o conceito de condomínio edilício o fez a partir de sua estrutura e utilidade, dispondo estar “o edifício dividido em pavimentos superpostos em planos horizontais”, sobre o qual opera ou incide a “vontade dos titulares, tendo como uma das causas mais diretas o melhor aproveitamento econômico do solo”, e desta ideia convencionou-se denominar o “condomínio de edifício de apartamentos, havendo a convivência de uma propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas, ou as partes ideais de cada titular, e uma propriedade comum sobre o conjunto de partes destinadas ao proveito de todos os condôminos”.

O professor Marinho Dembinski Kern assevera que “o condomínio edilício é instituído por ato *inter vivos* ou por testamento ou deve ser inscrito no Registro de Imóveis (artigo

“A incorporação imobiliária é uma espécie de atividade complexa exercida pelo incorporador (e/ou empreendedor), normalmente uma pessoa jurídica, titular de direito real sobre o imóvel acerca do qual se desenvolverá o empreendimento”

1.332 do Código Civil e artigo 167, I, 17, da Lei nº 6.015/1973), bem como deve possuir uma convenção, a qual regulamentará a forma de administração, de uso das partes comuns, as contribuições condominiais, as sanções, enfim, regulará os aspectos da vida em comum no âmbito do condomínio conforme se depreende dos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil” (KERN, 2019, p. 17).

Para RIZZARDO (2021, p. 11) a instituição do condomínio edilício “equivale a expressar uma realidade nova que surge na propriedade, e que consiste na sua subdivisão em várias porções, à semelhança com o que se dá com o loteamento”, esclarecendo a afirmação com a seguinte linha argumentativa:

Não resulta a criação de direitos reais, eis que nada se transmite, nem se onera, e muito menos se altera a titularidade. Permanecem os direitos reais existentes, que emigram para as novas matrículas que serão abertas para cada unidade que surge. Há, sim, modificação no regime jurídico, pois a propriedade assentar-se-á sobre cada unidade, e não sobre o todo. Nada se transferindo, o instrumento escrito distribuirá as frações para o mesmo ou os mesmos proprietários. Essa distribuição de partes se manifestará através da convenção ou mesmo outro documento equivalente (RIZZARDO, 2021, p. 11).

ALMADA e GENTIL (2021) salientam que o ato de especificação ou instituição em condomínio pode ser operacionalizado de formas diversas, ou seja, pode ocorrer “em momento posterior ao registro da incorporação, uma vez que será efetivada quando o empreendimento já estiver pronto e acabado, total ou parcialmente” (2021, p. 693); ou “sem ter havido prévio registro da incorporação”, sendo cabível neste caso apenas se “o proprietário do terreno construir com recursos próprios e sem proceder à nenhuma negociação de unidade durante a obra” (2021, p. 694); ou ainda, com o intuito de extinguir o condomínio civil existente entre os proprietários de uma edificação já construída, com a finalidade de “extremar as partes de uso privativo das de uso comum e, no mesmo ato, a atribuição⁷ de unidades autônomas aos titulares de parte ideal” (2021, p. 696).

⁶Sobre o solo e as partes comuns há uma compropriedade, de modo que são utilizados em comum pelos condôminos, sem a possibilidade de alienar ou gravar separadamente (KERN, Marinho Dembinski. Condomínios de Lotes e Loteamentos Fechados. São Paulo: Coleção Cadernos IRIB, 2019, p.16).

⁷A atribuição funciona como uma divisão amigável, atribuindo a cada condômino do terreno uma unidade autônoma que corresponde ao percentual que o condomínio tinha sobre o imóvel todo (ALMADA, Ana Paula P. L. et al. Registros Públicos. Coordenador: Alberto Gentil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2021, p. 696).

Desta subdivisão jurídica do todo da edificação, origina-se a unidade imobiliária, de forma autônoma como um imóvel em si, quanto ao direito real de propriedade a ser exercido sobre ela, mas de maneira vinculada e inseparável ao todo, quanto ao direito ao compartilhamento e uso das coisas comuns a todos os condôminos.

2.4. Condomínio Urbano Simples

Uma questão bastante conturbada se estabeleceu ao longo do tempo quanto a possibilidade de parcelamento do solo urbano com medidas inferiores ao mínimo legal⁸, e a subsunção de projetos desta natureza, mesmo com a aprovação municipal, ao regramento do condomínio edilício, num primeiro momento ao artigo 7º da Lei nº 4.591/1964, e posteriormente ao artigo 1.331, §1º, do código civil. Neste sentido, ALMADA e GENTIL (2021, p. 702), afirmam que o instituto parecia ter sido concebido para regulamentar exatamente tal circunstância, “dentro outras opções, dar forma legal às casas geminadas, situação comum nas cidades, mas que até então eram inadmitidas juridicamente por não se enquadrar no conceito de condomínio edilício”, bem como “desrespeitar a fração mínima de parcelamento, podendo ser visto como burla à lei de parcelamento”.

O professor Afrânio de Carvalho (1998, p. 66) ensina que “a lei de incorporação favorece a formação de “vilas”, admitindo condomínio em unidades isoladas térreas destinadas a fins residenciais ou não”.

O nobre oficial registrador Marinho Dembinski Kern afirma que “a Lei nº 4.591/1964, em seu artigo 8º, alínea “a”, deixa expressa essa possibilidade, sendo que, nesse caso, o condômino terá propriedade exclusiva sobre sua casa e o terreno do jardim e do quintal, assim como terá uma fração ideal nas partes/áreas comuns e no terreno total do condomínio” (KERN, 2019, p. 17).

Já para o professor Arnaldo Rizzardo (2021, p. 55) as disposições quanto ao condomínio urbano simples estão mais inclinadas à regularização fundiária urbana (Reurb), em que se procura “regularizar as ocupações, delimitando os espaços comuns dos ocupados individualmente”, a partir da possibilidade de se “implantar um condomínio, destacando as áreas comuns daquelas utilizadas para moradia, desde que não ofendidos os parâmetros urbanísticos locais”⁹.

Na cidade de São Paulo restou vedada a instituição em condomínio edilício de empreendimentos consistentes em casas geminadas, mesmo com aprovação municipal, o que autorizava a construção em um único terreno, de duas ou mais casas, de forma única, como um todo, mas que a qualificação registrária restava negativa, sob o argumento de lhe faltar os requisitos mínimos para a submissão à regulamentação do

condomínio edilício, especialmente a existência de áreas verdadeiramente comuns, de fato existentes, reais e compartilhadas entre os condôminos, consoante se observa em diversos julgados, que se colaciona.

Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível. Processo nº 1.066.651-03.2014.8.26.0100. Julgado em 30 de junho de 2015. Registro de Imóveis. Condomínio Edilício. Ausência de elementos caracterizadores. Precedentes exigindo a existência de reais pontos comuns. Existência, no caso, de três casas autônomas. Recurso não provido. (DJ: 08/09/2015).

Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível. Processo nº 0.000.041-55.2010.8.26.0506. Julgado em 27 de outubro de 2011. Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de registro de ato de instituição, especificação e convenção de condomínio. Terreno com casas geminadas que têm saídas independentes para a via pública. Inexistência de áreas efetivamente comuns, suficientes para caracterizar o condomínio edilício. Construções independentes. Recurso não provido. (DJ: 18/01/2012).

Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível. Processo nº 990.10.512995-1. Julgado em 02 de junho de 2011. Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de registro de ato de instituição, especificação e convenção de condomínio. Terreno com casas geminadas que têm saídas independentes para a via pública. Inexistência de áreas efetivamente comuns, suficientes para caracterizar o condomínio edilício. Construções independentes. Recurso não provido. (DJ: 27/07/2011).

Juízo de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Processo nº 0.019.678-46.2010.8.26.0100. Julgado em 25 de novembro de 2010. Para o registro de casas geminadas em regime jurídico de condomínio edilício, aprovadas pelo Município de São Paulo, deverão os Oficiais de Registro de Imóveis da Capital observar, ao menos: a) é possível instituir condomínio edilício em casas geminadas, desde que presentes seus elementos caracterizadores; b) as regras contidas nos arts. 1.331 a 1.346, do Código Civil, e na Lei nº 4.591/64 (na parte em que não revogada pelo Código Civil) devem ser observadas integralmente; c) é mister que haja vinculação entre o terreno e a construção que constitui a unidade autônoma; d) a parede divisória comum das casas geminadas, isoladamente, não constitui área comum para fins de instituição de condomínio edilício, sendo de rigor a existência de outras partes de propriedade comum; e) o local destinado a comportar as caixas de

⁸Lei nº 6.766/1979. Art. 4o. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

⁹Levada a termo individualização, através de planta e mesmo de um memorial, havendo a concordância da unanimidade dos ocupantes, procede-se ao registro, para a averbação, dos espaços ocupados pelas edificações, dos destinados para o uso comum e dos reservados para as passagens e outros equipamentos públicos e de uso comunitário (RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 8ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 55).

correspondência, as entradas de água e de energia elétrica e de coleta de lixo, isoladamente, não constituem propriedade comum apta a configurar condomínio edilício; f) jardim frontal e quintal dos fundos podem constituir área de uso exclusivo, desde que mantidos como propriedade comum dos condôminos; e, g) a averbação da edificação é pressuposto e condição para o registro da instituição, especificação e convenção de condomínio. (DJ: 10/12/2010). A Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, insere no ordenamento jurídico o instituto do condomínio urbano simples, com a seguinte previsão legal:

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si. ALMADA e GENTIL (2021, p. 701) assinalaram as características básicas para que se configure o condomínio urbano simples, assim dispondo:

Para configurar um condomínio urbano simples, deve o imóvel contar com as seguintes características: a) conter mais de uma construção de casas, ou uma casa, com vários cômodos; b) cada imóvel que pretende se constituir como unidade autônoma deve ter acesso independente para as vias públicas ou para as unidades entre si; c) existência de partes de uso comum, mas que podem se resumir exclusivamente às vias de passagem, às estruturas da construção e ao próprio terreno em que se situa a edificação (ALMADA e GENTIL, 2021, p.701).

O Decreto que regulamentou a Lei nº 13.465/2017, com a intenção de limitar a aplicabilidade do instituto, acabou por impor restrições quase que no limiar da inaplicabilidade, regando questões que necessitam de esclarecimentos, consoante se verifica nos incisos do §2º do artigo 69 do Decreto nº 9.310/2018, com o seguinte teor:

§ 2º Não constituem condomínio urbano simples:

I - as situações contempladas pelo direito real de laje;

II - as edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964;

III - aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso às unidades imobiliárias autônomas; e,

IV - aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

Com base nas restrições mencionadas, faz-se uma breve e oportuna reflexão e explanação quanto ao real alcance das vedações constantes do dispositivo legal.

“O Decreto que regulamentou a Lei nº 13.465/2017, com a intenção de limitar a aplicabilidade do instituto, acabou por impor restrições quase que no limiar da inaplicabilidade, regando questões que necessitam de esclarecimentos”

De fato não há que se submeter edificações com características próprias de direito de laje à instituição de condomínio edilício urbano simples, porquanto de natureza diversa e tratamento legal específico no ordenamento jurídico.

A edificação de unidades isoladas, requer de certa forma, a observância da fração mínima de parcelamento do solo, ou a utilização de institutos como loteamento, condomínio de lotes, ou o condomínio edilício¹⁰ de casas ou em planos verticais, regramento oposto ao condomínio urbano simples, reforçando-se a ideia de sua aplicabilidade para casas geminadas, ou construções de forma unitária com um só bloco edificado e subdividido em cômodos.

Também não há que se confundir sistema viário interno, contendo vias de circulação de veículos, áreas de lazer (playground, brinquedotecas), de convívio social (salão de festas, coliving, coworking), e outras que dão amplitude e complexidade ao empreendimento em oposição à simplicidade do condomínio urbano simples, com pequenas vias de circulação para pronto acesso ao cômodo ou unidade imobiliária autônoma, formada de um pequeno hall ou corredor de circulação de acesso das unidades, entre si, e com a via pública.

Quanto aos condomínios em que as unidades autônomas possuem acesso independente ao logradouro público, revela-se o requisito mais importante quanto ao combate a burla ao parcelamento legal do solo, uma vez que contempla apenas os empreendimentos que verdadeiramente contenham áreas comuns interligando as unidades imobiliárias autônomas à via pública de circulação, que parece ser o escopo do condomínio urbano simples, que imagina-se, a grosso modo e a título meramente exemplificativo, uma edificação com uma porta de entrada, com acesso a um pequeno hall, dois apartamentos no térreo, escada de acesso ao 1º pavimento, onde existe outro hall e outros dois apartamentos.

2.5. Condomínio de Lotes

O instituto do condomínio de lotes trouxe de forma bastante objetiva regramentos e diretrizes cuja aplicação integrada aos outros dispositivos legais que regulamentam os demais institutos de parcelamento do solo, complementam e solucio-

¹⁰Lei nº 4.591/1964, art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. (g.n.)

nam diversas questões para as quais se tem buscado respostas e adequações legais. É neste sentido que o artigo 1.358-A do Código Civil insere a ideia de terreno, como sendo uma porção de área de múltipla dimensionalidade, podendo-se aplicar conceitos como a possibilidade jurídica de subdivisão de uma gleba em lotes, diretamente, ou a partir da unificação de lotes dentro de uma quadra, ou até mesmo de quadras dentro de um loteamento, a partir da desafetação de áreas públicas entre elas, e a implementação de um novo regime jurídico sobre a área criada, assim dispondo:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (g.n.)

ALMADA e GENTIL (2021, p. 720) salientam que “há muito tempo esse assunto (condomínio de lotes) é tema de discussões no meio jurídico, ante a necessidade imposta pela sociedade¹¹ e pelo mercado imobiliário em dar forma jurídica à figura de uma unidade autônoma sem edificação”.

Impende salientar que uma antevisão do lote como unidade autônoma de um condomínio já havia sido objeto de regulamentação por parte do legislador, consoante se observa no Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, especialmente em seu artigo 3º, com a seguinte disposição:

Art 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.

§ 2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

A compreensão a respeito de cada um dos institutos individualmente e sua interoperabilidade é de extrema necessidade e importância para se demonstrar quais seriam os problemas passíveis de resolução com a utilização do instituto, e como interpretar e extrair definições e soluções para questões que afloram do condomínio de lotes, como o estabelecimento da área de cada unidade, sua proporcionalidade em relação ao potencial construtivo, assim como, quais critérios poderiam ser adotados para fazer a correlação entre a área nua do terreno e o limite máximo de construção a ser permitido pela municipalidade.

Na esteira de se buscar as distinções existentes entre os institutos, o professor e registrador Marinho Dembinski Kern (2019, p. 23) salienta a importância de não confundir o condomínio de lotes “com o condomínio fechado (atualmente regulamentado sob o *nomen juris* de loteamento com acesso controlado, conforme art. 2º, §8º, da Lei nº 6.766/1979)”, dizendo que

constitui modalidade de parcelamento do solo, em que, portanto, são criadas, modificadas ou prolongadas ruas, mas seu perímetro é cercado, murado, havendo uma portaria ou guarita de acesso que permite o controle de quem irá circular pelas referidas vias públicas. O fechamento desse loteamento não se dá de pleno direito como ocorre nos condomínios, que, por se tratar de áreas privadas, são livremente cercados (KERN, 2019, p. 23).

Em importante contribuição, quanto à conceituação do condomínio de lotes, o professor Bernardo Amorim Chezzi (2020, p. 31) assim define o instituto:

CONDOMÍNIO DE LOTES - modo de organização da propriedade urbana e de seu fracionamento, espécie de condomínio edilício, também chamado de “condomínio de terrenos”, em que cada terreno é uma unidade autônoma, cujo direito de propriedade é exercido com exclusividade pelo proprietário da unidade sobre sua área privativa, podendo nela construir conforme normas condominiais e municipais. O exercício do direito de propriedade do condômino deverá observar as regras condominiais estabelecidas na lei, na convenção e em demais normas de convivência. Cada terreno desse condomínio terá uma participação, também, nas áreas comuns do empreendimento, chamada de “fração Ideal” (CHEZZI, 2020, p. 31).

Ao comentar a diferença existente entre o regramento quanto ao condomínio de casas e o de lotes, em relação à obrigatoriedade de realização das acessões ou construções, KERN (2019, p. 19) assevera que no primeiro caso “a unidade autônoma corresponde ao terreno e à construção, diferentemente do que se passa no condomínio de lotes, em que a unidade autônoma corresponde ao lote, sendo seu adquirente livre para construir como melhor lhe aprouver desde que respeitadas as eventuais restrições, as posturas municipais e a legislação urbanística”.

Para o ilustre professor Arnaldo Rizzardo (2021, p. 51) existirá o condomínio de terrenos, embora não haja estabelecimento do planejamento para a construção de casas, asseverando que:

A unidade autônoma será o próprio terreno condominial, ficando garantido ao proprietário do mesmo erigir a casa segundo seus interesses pessoais, respeitadas, obviamente, as limitações impostas pela Municipalidade e pelo próprio instituidor do condomínio. Cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e coisas comuns, sendo que nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum. Não se confunde esta modalidade com o loteamento fechado, porque a propriedade do sistema viário e os equipamentos comunitários não se transferem ao Município, como se dá

¹¹Ao longo dos anos, a sociedade demonstrou a necessidade de um imóvel que não existia juridicamente; algo que fosse juridicamente desenhado utilizando regras do loteamento e do condomínio edilício, mas com vias internas como bens privados, de uso privativo dos condôminos, ao mesmo tempo que o proprietário tenha liberdade para construir no seu imóvel, conforme sua vontade, e que tal responsabilidade não caiba ao instituidor do condomínio, que somente colocará no mercado terrenos (e não casas construídas ou a construir) dentro de um ambiente fechado com cercas ou muros, com áreas de uso comum, como espaços recreativos e serviços internos (ALMADA, Ana Paula P. L. et al. Registros Públicos. Coordenador: Alberto Gentil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2021, p. 720).

com o loteamento. A titularidade permanece como propriedade dos condôminos (RIZZARDO, 2021, p. 51/52).

O nobre registrador Marinho Dembinski Kern (2019, p. 21) trouxe importante contribuição doutrinária, ao conceituar o condomínio de lotes, afirmando que “consiste em uma modalidade de condomínio edilício fechado em que os lotes (porções de terra individualizadas e demarcadas) constituem as unidades autônomas, e as vias públicas, praças e outros espaços livres constituem propriedade comum dos condôminos”, arrematando o raciocínio jurídico ao asseverar que:

Representam vantagem sobre os condomínios deitados previstos no artigo 8º da Lei nº 4.591/1964, porque não estão vinculados a eventuais construções erigidas no lote, de modo que o condômino tem plena liberdade para construir como lhe aprouver sem necessidade de observar projeto de construção previamente definido pelo incorporador e sem necessidade de se alterar a especificação condominial cada vez que haja alteração na área construída no lote (KERN, 2019, p. 21).

Para ALMADA e GENTIL (2021, p. 726) “o condomínio de lotes é uma espécie de condomínio regido pelas regras previstas no Código Civil para o condomínio edilício, à exceção da vinculação imediata existente entre a fração ideal e a edificação”, esclarecendo-se que, neste sentido, “no condomínio de lotes, a unidade autônoma é o lote, sendo o terreno correspondente à área privativa e as demais áreas do empreendimento serão áreas de uso comum, na forma como estabelecer o memorial descritivo”.

O condomínio de lotes, percebe-se, nasce como remédio corretivo, com a finalidade de dar existência jurídica e legal a uma prática arraigada nos negócios imobiliários em que se pretende adquirir um lote de terreno integrante de loteamento, com a possibilidade e facilidade de contratação da construção da edificação a ser realizada no lote, de antemão ou previamente, ou vir a fazê-lo futuramente, por si ou por outrem, que não o empreendedor ou incorporador, com o diferencial de se ter em um loteamento, além da infraestrutura que lhe é peculiar, a segurança, própria do condomínio edilício, e o exercício da posse e do direito real de propriedade de forma privada sobre áreas lançadas como de uso e propriedade comum a todos os condôminos, que seriam destinadas ao domínio público, não fosse o caráter especial do condomínio.

Claramente esbarra-se em um ponto importante quando se unifica os conceitos de lote e condomínio edilício, qual seja, o momento da construção da edificação, sua vinculação à fração ideal de terreno e, os limites máximos autorizados pela municipalidade para cada lote, pré ou pós aprovação do projeto. Essas questões, por sua natureza, requerem um aprofundamento e detalhamento quanto ao estudo do fracionamento do solo ou atribuição de fração ideal no solo às unidades imobiliárias autônomas.

3. Aspectos registrais

Importante observar os institutos e respectivos conceitos jurídicos, a fim de se identificar a etapa em que se encontra o

“A compreensão a respeito de cada um dos institutos individualmente e sua interoperabilidade é de extrema necessidade e importância para se demonstrar quais seriam os problemas passíveis de resolução com a utilização do instituto”

empreendimento, e os requisitos mínimos legais exigíveis para a inscrição na tábua registrária.

Extraí-se desta análise inicial quais medidas jurídicas são necessárias para o cumprimento do princípio da continuidade e da especialidade objetiva, num primeiro momento, como, por exemplo, estar-se diante de uma gleba, e em sua totalidade, ou mesmo em parte, registrar uma incorporação imobiliária de condomínio de lotes.

Caso se tenha um loteamento registrado e se pretenda, a partir da unificação de vários lotes de terreno, formar uma maior área, e então o registro da incorporação imobiliária com o objetivo de instituir um condomínio de lotes.

Todas essas questões são suscitadas a partir da apresentação do projeto para análise e aprovação pelo ente público competente, como a necessidade de desdobro da gleba, procedimento de retificação de área e fusão de matrículas, ou até mesmo procedimentos que demandam desafetação de área pública, licitação, aquisição e unificação dos terrenos.

Pode-se dizer que as possibilidades registrárias são complexas e múltiplas, a exigir grande capacidade técnica das equipes de qualificadores dos registros de imóveis, desde a aplicabilidade de legislações federais, estaduais e, especialmente, municipais, cumuladas com os regulamentos contidos nas normas de serviço extrajudiciais das corregedorias gerais de justiça, com a finalidade de efetivação dos atos registrários pertinentes (registros e averbações), bem como os respectivos arquivamentos e anotações que se fizerem necessários.

Há que se destacar a importância da fase de incorporação imobiliária, em virtude de sua anterioridade e temporariedade ou transitoriedade, uma vez que se inicia com o registro do ato e arquivamento da documentação perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, e se encerra com a averbação da construção e a instituição e especificação do condomínio edilício.

Em virtude do alto risco decorrente de negócios dessa natureza, em que a unidade futura existe apenas no projeto, é exigido a prévia apresentação e registro da documentação, a fim de dar transparência às operações de venda de frações ideais vinculadas a futuras unidades imobiliárias, de modo a possibilitar um mínimo de segurança e certeza jurídica aos adquirentes, ao contratar a compra de unidades na planta.

Assim, poder-se-á dizer que em relação ao condomínio de lotes, em que a unidade imobiliária autônoma lote de terreno

já possua existência física desde o primeiro momento, especialmente nos casos em que não houver a contratação da construção, mas apenas a obrigação do empreendedor/incorporador de entregar a construção e implantação das obras relativas a infraestrutura do empreendimento, há uma mitigação dos riscos por parte dos adquirentes, pois a fração ideal adquirida representará uma porcentagem considerável do valor total da unidade autônoma, diferentemente dos condomínios edilícios em planos horizontais, em que o valor da fração ideal no solo é ínfimo em relação ao valor total da unidade.

3.1. Parcelamento do Solo Urbano e Licenciamento

O parcelamento do solo pode ser caracterizado como um fracionamento, uma divisão e subdivisão de uma determinada área, com o escopo de viabilizar seu uso adequado, de modo legal e ambientalmente sustentável, a partir do exercício consciente das funções urbanísticas, respeitada a função social da propriedade, e com isto, a implementação de habitações sanitariamente seguras e otimizadas.

É a partir do parcelamento do solo que se dá a mudança da natureza jurídica da terra nua, ou gleba, passando a área a ter novas características jurídicas e funcionais, seja como uma porção fracionada de área como um lote de terreno decorrente de um loteamento, seja em virtude de um desdobro da área já urbanizada.

Assim, é pacífico o entendimento que, em qualquer dos casos, seja para implementar um loteamento ou um condomínio de lotes, será imprescindível a prévia aprovação do projeto pelo poder público, de modo a satisfazer todos os requisitos ambientais e urbanísticos estabelecidos pela legislação Municipal, observadas também, eventuais limitações impostas pela União, Estados ou Distrito Federal, a fim de serem levados ao Registro Imobiliário e lá arquivados.

O licenciamento da área passa, basicamente, pelo atendimento ao disposto na lei de parcelamento do solo, e das diretrizes definidas pela Municipalidade, bem como ao atendimento dos requisitos quanto ao projeto e às vedações em relação a áreas não edificáveis¹².

Previsão interessante encontra-se nas normas de serviço extrajudiciais da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, ao possibilitar a utilização de ferramenta tecnológica, ampla e acessível, ao registro imobiliário a fim de combater o parcelamento ilegal do solo urbano, qual seja, os itens 166 e 166.1 do Capítulo XX do Provimento CG nº 56/2019, com a

seguinte redação:

166. É vedado o registro de alienação voluntária de frações ideais com localização, numeração e metragem certas, ou a formação de condomínio voluntário, que implique fraude ou qualquer outra hipótese de descumprimento da legislação de parcelamento do solo urbano, de condomínios edilícios e do Estatuto da Terra. A vedação não se aplica à hipótese de sucessão causa mortis.

166.1 Para comprovação de efetivação de parcelamento irregular, poderá o oficial valer-se de imagens obtidas por satélite ou aerofotogrametria.

3.2. Fracionamento da Propriedade

Com relação ao fracionamento da propriedade, em decorrência do parcelamento regular do solo urbano, o Código Civil trouxe um critério expresso para o cálculo da fração ideal no solo, qual seja, a proporcionalidade com relação ao valor da unidade imobiliária.

A redação do §3º do Artigo 1.331 do Código Civil foi alterada posteriormente, entretanto, a ideia e o princípio quanto à necessidade de um critério permaneceram de forma tácita no texto da lei.

O critério amplamente adotado é o do cálculo do coeficiente de proporcionalidade que tem por base o cálculo do custo de construção da unidade imobiliária.

ALMADA e GENTIL (2021, p. 680) assim dispõem sobre fração ideal no terreno:

é uma ficção jurídica criada pelo legislador para excepcionar o princípio da acessão e da copropriedade, delimitando a participação que cada unidade autônoma terá no terreno onde construído o empreendimento e para possibilitar a coexistência de áreas privativas e áreas comuns, ligadas proporcionalmente à fração no terreno correspondente. A fração ideal constitui uma expressão numérica (em percentual ou decimais) que pode ser estabelecida por diversos critérios, como considerando a área da unidade, ou seu valor, ou outra forma de cálculo, a critério do incorporador (ALMADA e GENTIL, 2021, p. 680).

Asseveram também, ALMADA e GENTIL (2021, p. 722), que o regramento técnico quanto ao fracionamento da propriedade, utilizado para os empreendimentos submetidos ao condomínio edilício, não podem ser alterados por mera convenção, por trata-se de regras de natureza cogente, fazendo a seguinte observação:

¹²Lei nº 6.766/1979, Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos: I - as divisas da gleba a ser loteada; II - as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal; III - a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes; IV - a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada; V - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina; VI - as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas. Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei.

Quando uma unidade autônoma pretende realizar uma ampliação, se a fração ideal foi determinada pela área construída, a consequência primeira é o aumento de sua fração, em detrimento das frações dos demais condôminos. A ampliação de uma unidade deve, pois, ser precedida de aprovação de novo projeto do empreendimento todo, com alteração do quadro de áreas e anuência de todos os condôminos (ALMADA e GENTIL, 2021, p. 722).

KERN (2019, p. 69) salienta que as unidades imobiliárias podem optar pelo tamanho ou área do solo para se determinar a proporcionalidade das frações ideais, sendo este o critério mais comum a ser adotado, mas que

as frações ideais podem ser proporcionais ao potencial construtivo, isto é, à sua possibilidade construtiva definida prévia e independentemente da construção efetiva que se faça no lote. Caso se vinculasse à construção - e não ao potencial construtivo, que é pré-definido e fixo - surgiriam os problemas clássicos do condomínio deitado (ou de casas), pois o incorporador deveria, de plano, elaborar os projetos de todas as construções e a eventual alteração da construção ensinaria redefinição das frações ideais, com necessidade de modificação da especificação condominial, procedimento burocrático e difícil pela necessidade de anuência de todos os titulares de direitos reais (KERN, 2019, p. 69).

A importância da estipulação da fração ideal é notória, e se torna ainda mais crucial no caso do condomínio de lotes, quando consideramos sua relevância para assuntos de interesse econômico dos condôminos, uma vez que, segundo ALMADA e GENTIL (2021, p. 680), “é desse percentual que são extraídos os cálculos para unidade autônoma concorrer nas despesas condominiais, participar do rateio do seguro, contribuir para eventuais obras, receber indenização em caso de desapropriação ou **destruição do edifício** etc.” (g.n.)

Calcular a fração ideal dos lotes apenas quanto a metragem nua de cada terreno, sem considerar a área construída de cada um deles, pode causar grandes dificuldades e discussões caso venha a ocorrer a destruição total do empreendimento, ou seu desfazimento ou extinção, gerando o condomínio civil por fração ideal do todo.

O cálculo pela área construída real, ou coeficiente de proporcionalidade com relação à área construída, também não seria uma boa técnica jurídica, pois levaria a constantes retificações¹³ na instituição e especificação do condomínio de lotes, a requerer a unanimidade dos condôminos a cada vez que houvesse alteração, o que viria a contrariar o escopo do instituto e a paz social.

Neste sentido colaciona-se importante julgado da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo:

CGJSP. Pedido de Providências. Processo nº 1.000.761-87.2016.8.26.0152. Julgado em 16 de março de 2017. CON-

O condomínio de lotes, percebe-se, nasce como remédio corretivo, com a finalidade de dar existência jurídica e legal a uma prática arraigada nos negócios imobiliários em que se pretende adquirir um lote de terreno integrante de loteamento”

DOMÍNIO HORIZONTAL. Pretensão de averbação, na matrícula de uma unidade condominial, do aumento da área construída. Necessidade de obtenção da aprovação da totalidade dos condôminos e de apresentação de instrumento de alteração da instituição do condomínio assinado por todos os condôminos, assim como quadro de cálculo das áreas das edificações com observância dos padrões da ABNT. Condomínio de casas que não se confunde com loteamento. Unidade condominial que se identifica com a própria construção. Modificação na área construída com reflexos na instituição condominial, por interferir no cálculo das frações ideais de cada condômino. Pedido de Providências julgado improcedente. Recurso improvido. (DJ: 25/05/2017).

Desta feita, a partir dos argumentos e considerações expostos, afirmar-se-á que atribuir a fração ideal ao lote, levando-se em consideração um limite máximo possível de área a ser construída no local, ou pelo seu potencial construtivo pré-aprovado pelo ente público competente (normalmente a Municipalidade), embora também possa vir a causar alguns transtornos, é um critério admissível, até que surja no cenário jurídico uma fórmula de cálculo mais condizente com a nova realidade trazida pelo instituto condomínio de lotes.

3.3. Documentação Exigível

Embora a tendência registrária nacional seja a de operabilidade do sistema totalmente de forma eletrônica e digital, a apresentação para arquivamento da documentação dos processos de loteamento, incorporação imobiliária e instituição direta de condomínio edilício ainda seguem sendo feitas de forma física perante as serventias, especialmente em virtude da falta de previsão normativa quanto ao formato eletrônico de apresentação do material gráfico, ou plantas do projeto aprovado do empreendimento, e aqui faz-se referência às normas de serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, consoante se observa na Seção VIII, do Capítulo XX, do Provimento nº 58/2019.

Diferente tratamento dispensou-se às plantas que instruem os procedimentos de registro de Regularização Fundi-

¹³Registrado sob o regime do condomínio edilício, não podem suas regras ser alteradas pela convenção, uma vez que são normas cogentes. Assim, quando uma unidade autônoma pretende realizar uma ampliação, se a fração ideal foi determinada pela área construída, a consequência primeira é o aumento de sua fração, em detrimento das frações dos demais condôminos. A ampliação de uma unidade deve, pois, ser precedida de aprovação de novo projeto do empreendimento todo, com alteração do quadro de áreas e anuência de todos os condôminos (ALMADA, Ana Paula P. L. et al. Registros Públicos. Coordenador: Alberto Gentil. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2021, p. 722).

ária Urbana (Reurb), que embora de mesma natureza jurídica das plantas que instruem os demais procedimentos, contam com previsão expressa nas normas de serviço extrajudicial, conforme se verifica no subitem 273.2 do Capítulo XX das NSCGJ-SP, com o seguinte teor:

273.2. Os documentos, **plantas** e projetos que não sejam documento eletrônico nativo serão encaminhados **em forma de PDF/A**, com certificação digital. (g.n.).

Na recepção dos requerimentos e pedidos de registro de incorporação imobiliária, por exemplo, feitas de forma eletrônica e digital, a partir do SAEC (Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado), as serventias imobiliárias estariam autorizadas a efetuar o download da documentação, inclusive as plantas no formato PDF/A, aplicando-se por analogia, ou mesmo a partir de sua interpretação sistêmica, o quanto disposto no subitem 273.2 do Capítulo XX do Provimento nº 58/2019, realizando-se a inscrição no livro 1 de protocolo de títulos e a prenotação da documentação, para análise, qualificação e registro. Contudo o entendimento tem sido da necessidade de apresentação dos documentos de forma física¹⁴, consoante se tem procedido na Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Quanto à documentação a ser arquivada, ou memorial de incorporação em sentido lato, o amparo legal encontra-se no artigo 25 da Lei nº 6.015/1973, e no §1º da Lei nº 4.591/1964, que determinam que os documentos devem ser “arquivados em cartório mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, facultada a utilização de microfilmagem e de outros meios de reprodução autorizados em lei”.

A Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, determina em suas normas de serviço extrajudicial¹⁵, que os requerimentos de registro de loteamentos, desmembramentos e incorporação imobiliária, devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei.

Desta feita, verifica-se que o título apto a registro e arquivamento perante o Oficial de Registro de Imóveis é formado por um requerimento instruído com diversos outros documentos, dentre eles o instrumento particular de especificação

do empreendimento (memorial *stricto sensu*), a minuta da convenção de condomínio, provas de representação, cópia do título aquisitivo, certidões, alvará de aprovação, projeto aprovado, quadros de áreas e demais declarações.

O memorial de incorporação *stricto sensu* não possuía previsão legal até o advento da Medida Provisória nº 1.085¹⁶, de 27 de dezembro de 2021, que deu nova redação à alínea “i” do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, tendo sido criado e utilizado até então com fundamento na praxe registrária, conforme já asseverou MEZZARI (2010, p. 96), e BRANDELLI (2020, p. 367), dentre outros renomados autores.

KERN (2019, p. 41) salienta que o memorial de incorporação *stricto sensu* consiste em um documento narrativo contendo a descrição do empreendimento¹⁷.

O instrumento de minuta de convenção de condomínio edilício, mencionado na alínea “j” do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, deve conter os requisitos do artigo 1.334 e seguintes do Código Civil, que trouxe ao ordenamento jurídico importante alteração e mudança de paradigma, pois de maneira legal e expressa, ou seja, a suplantam usos, costumes e praxes, determinou que a especificação do empreendimento imobiliário fosse feita diretamente no instrumento de convenção de condomínio, assim dispondo:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

- I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II - sua forma de administração;
- III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno.

§1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

Desta feita, é possível afirmar que a convenção de condomínio, já quando da feitura de sua minuta, deve concentrar

¹⁴1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo. Pedido de Providências. Processo Digital nº 0037670-34.2021.8.26.0100. Ementa não oficial: “trata-se de reclamação enviada pela Egrégia Corregedoria Geral da Justiça [...] por falha no atendimento à solicitação de registro de incorporação imobiliária por meio da plataforma do Registro de Imóveis do Brasil, uma vez que os documentos não foram prenotados (protocolo eletrônico nº AC000991265), sendo apresentado questionamento à Central de Registradores - Registro de Imóveis do Brasil (protocolo nº 0002940). Após protocolo, seguiu-se a devolução do título com nota de exigência contendo indicação de apresentação dos documentos de forma física, contra o que a parte se opõe, entendendo que há previsão normativa que possibilita encaminhamento digital. Pedido Julgado Improcedente. Data do julgado: 13/12/2021.

¹⁵Provimento CGJ 56/2019. Capítulo XX. Item 171. Os requerimentos de registro de loteamentos ou desmembramentos, uma vez prenotados, devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei. Item 207. Os requerimentos de registro de incorporação devem ser autuados em processos que terão suas folhas numeradas e rubricadas, figurando os documentos pertinentes na ordem estabelecida na lei.

¹⁶Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: [...] i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão.

¹⁷KERN, Marinho Dembinski. Condomínio de lotes e loteamentos fechados. São Paulo: Coleção Cadernos do IRIB, 2019, p. 41. [...] a) o incorporador e seus dados; b) o imóvel objeto da incorporação; c) o título aquisitivo do imóvel; d) a denominação do empreendimento; e) regime jurídico a que se submeterá, fazendo referência à legislação incidente e às aprovações municipais e, se o caso, metropolitanas e estaduais; f) destinação das unidades (comercial, residencial, mista etc.); g) o valor dado ao terreno e o custo global da obra atualizado (de acordo com o orçamento apresentado e exigido pelo art. 32, “h”, da Lei nº 4.591/1964); g) a completa discriminação das partes comuns e exclusivas, bem como as frações ideais atribuídas às unidades; e, h) a descrição e a confrontação das unidades (os lotes), indicando-se também a sua designação, numérica e alfabética.

todas as disposições, características, divisões, cláusulas especiais, peculiaridades e particularidades relativas ao empreendimento, compreendendo todos os assuntos de forma detalhada e exaustiva, e, portanto, deve o instrumento ser elaborado com base em todas essas minúcias e de acordo com o modelo de negócio pretendido, respeitadas e observadas a integralidade das disposições legais aplicáveis.

Quanto à apresentação das certidões, tem-se que, aplicar-se-ia o disposto na lei de parcelamento do solo urbano (art. 18 da Lei nº 6.766/1979), e não aquelas arroladas na lei de incorporações (artigo 32, “b”, da Lei nº 4.591/1964), uma vez que ao condomínio de lotes, por caracterizar-se como de regime jurídico híbrido, iniciando-se como um parcelamento do solo especial e executando-se com atributos de incorporação imobiliária, haveria de se exigir as mesmas certidões exigíveis ao loteamento.

Para ALMADA e GENTIL (2021, p. 684/685) serão expedidas todas as certidões em nome da incorporadora e ainda as criminais em nome dos representantes legais da pessoa jurídica, quais sejam:

- a) Certidões negativas de débitos fiscais - incorporadora:
 - a.1) Receita Federal do Brasil;
 - a.2) Fazenda Estadual - todos os tributos da competência do Estado;
 - a.3) Fazenda Municipal - todos os tributos da competência do Município.
- b) Justiça Federal - incorporadora (últimos 10 anos).
- c) Justiça Federal - representantes legais da incorporadora (últimos 10 anos).
- d) Justiça Estadual - ações cíveis, fiscais estadual e municipal, falência, concordata e criminal da incorporadora (últimos 10 anos).
- e) Justiça Estadual - ações criminais dos representantes legais da incorporadora (últimos 10 anos).
- f) Distribuidor do Fórum Trabalhista - Incorporadora (últimos 10 anos).
- g) Tabelião de Protestos de Letras e Títulos - incorporadora (últimos 5 anos).
- h) Certidão Negativa de Débitos Municipais do imóvel (poderá ser aceita certidão positiva com efeito de negativa, porém deverá ser instruída com relatório da dívida ou cópia do processo de parcelamento na Prefeitura Municipal, visando dar publicidade de seu andamento e valor).

De acordo com o artigo 18 da Lei nº 6.766/1979, as certidões exigidas para viabilizar o registro de lotes decorrentes de loteamento, são as seguintes:

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:

[...]

III - certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

“O parcelamento do solo pode ser caracterizado como um fracionamento, uma divisão e subdivisão de uma determinada área, com o escopo de viabilizar seu uso adequado, de modo legal e ambientalmente sustentável, a partir do exercício consciente das funções urbanísticas”

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de cinco anos (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021);

b) de ações cíveis relativas ao loteador, pelo período de dez anos (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021);

c) da situação jurídica atualizada do imóvel (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021); e,

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de dez anos (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021).

[...]

§1º - Os períodos referidos nos incisos III, alínea “b”, e IV, alíneas “a” e “d”, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§2º - A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

Percebe-se que com o advento da Medida Provisória nº 1.085, de 2021, deixou de existir diferença quanto ao período de abrangência das certidões, especialmente quanto as de protestos de títulos, passando a ser de cinco anos no caso de loteamento, como as requeridas para o registro da incorporação imobiliária.

Em virtude da facilidade com que se obtém as certidões na atualidade, muito diferente de há 50 anos, é reconhecido um aumento da proteção aos terceiros adquirentes de unidades imobiliárias em construção, e de certa forma uma mitigação da proteção obtida pelo arquivamento das certidões no registro de imóveis, uma vez que, além de atestar a saúde finan-

ceira imediata do incorporador, loteador ou empreendedor, a apresentação das certidões tem por escopo a verificação da existência de ônus fiscais ou reais relevantes, até o momento do registro, e que devam ser expressamente publicizados com a menção expressa no corpo do registro do ato na matrícula do imóvel.

O nobre registrador Flauzilino Araújo dos Santos (2012, p. 219) sustenta que:

A cautela instituída em benefício dos futuros adquirentes ou compromissários compradores reside na prova de quitação dos tributos federais, estaduais e municipais que dizem respeito ao imóvel, da liquidez de domínio do imóvel, além da prova de idoneidade dos alienantes e do incorporador, representada por certidões de procedimentos cíveis e criminais contra eles e pelas certidões de protestos que vislumbram seu grau de solvabilidade e evidenciam sua qualidade no cumprimento de obrigações cambiárias (SANTOS, 2012, pág. 219).

Com relação às certidões de distribuição de ações cíveis, família e sucessões, falência, concordatas e recuperações judiciais e extrajudiciais, execuções fiscais e juizados especiais cíveis, merecem cuidadosa análise de seu conteúdo, isto quando houver distribuição de ação, uma vez que em virtude do crescente aumento de proteção patrimonial decorrente das operações guarda-chuva, em que, normalmente, é constituída uma SPE (sociedade de propósito específico), tais certidões restam negativas.

Desta feita, pode-se afirmar que embora o arquivamento das certidões no registro imobiliário, como requer a legislação, possa trazer alguma segurança jurídica aos adquirentes de unidades em construção, certo é que tal entendimento deve ser relativizado, e em virtude da maior facilidade de acesso, tais certidões deveriam ser de apresentação obrigatória ao terceiro adquirente no estande de vendas, como requisito prévio à assinatura do contrato de compromisso de venda e compra, bem como com menção expressa nos instrumentos particulares de compra e venda com força de escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária, de que tais certidões foram obrigatoriamente entregues aos adquirentes das unidades imobiliárias, ou lotes de terreno decorrentes de loteamento.

Dentre as declarações, encontra-se aquela relativa ao prazo de carência, merecedor de breve comentário, pois relacionada a uma faculdade do incorporador, de modo a possibilitar-lhe o estudo e a verificação do mercado, quanto a aceitação do produto, a demonstrar o resultado alcançado dentro dos primeiros 180 dias do lançamento público, ou seja, se este resultado se mostra positivo ou negativo.

Neste sentido, assevera ALMADA e GENTIL (2021, p. 692) que “dentro do prazo fixado, que é improrrogável, poderá o incorporador apresentar requerimento de desistência da incorporação, a qual será averbada na matrícula-mãe e terá o efeito de cancelar o registro da incorporação”.

Trata-se de cláusula que visa a proteger o terceiro adquirente, assim, não tendo havido celebração de compromissos ou contratos definitivos de venda de fração ideal, o que se

pode verificar a partir da declaração neste sentido, feita pelo incorporador, quer parecer que não haveria óbice quanto a estipulação de novo prazo de carência quando da revalidação do registro da incorporação imobiliária, o que não se confunde com a prorrogação, vedada pelo §6º do artigo 34 da Lei nº 4.591/1964.

Além dos citados, existem outros documentos mencionados da legislação, cuja apresentação deve ser feita como requisito ao registro do título, como o título aquisitivo da propriedade, a demonstrar a inexistência de restrição ao domínio ou à disponibilidade do proprietário (ALMADA e GENTIL, 2021, p. 684), o histórico vintenário dos títulos de propriedade, e o atestado de idoneidade financeira, tendo sido a apresentação deste último afastada pela Medida Provisória nº 1.085 de 2021.

4. Abertura de Matrícula

O fracionamento do solo, como visto no estudo e análise dos diversos institutos jurídicos dele decorrente, implica em repercussão direta sobre a forma de registro da propriedade imobiliária, e sob esta perspectiva, se faz necessário entender a matrícula e sua relação com o imóvel nela publicizado.

Neste sentido, a matrícula se caracteriza por ser um livro registrário, eletrônico ou físico, em que são realizados registros e averbações sobre um determinado direito imobiliário, de modo a garantir a plena publicidade dos atos incidentes e sobre particularidades a ele relativos, com segurança jurídica, embora relativizada, mas com alto grau de confiabilidade.

A cada matrícula corresponderá um único imóvel, é o que dispõe a lei de registros públicos (Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973) em seu artigo 176, com a seguinte redação:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação. (g.n.)

Tem-se, portanto, que diferencia o imóvel no sentido real, do imóvel tido como uma ficção jurídica. No primeiro caso a matrícula representará o terreno propriamente dito, com as acessões físicas que a ele serão aderidas e darão origem a construção da edificação como um todo.

No segundo caso, diferentemente, ter-se-á o imóvel ficto, ou criado juridicamente como uma ficção, cuja existência no mundo jurídico se dá por presunção legal, qual seja, a unidade imobiliária autônoma, composta por uma parte delimitada tridimensionalmente, e localizada dentro da estrutura arquitetônica como uma parcela de área privativa, ligada indissolvelmente ao todo, a partir de um coeficiente de proporcionalidade em relação às áreas de uso e propriedade comuns, que representam, de uma maneira uniforme e indivisível, uma fração ideal do todo daquele terreno ou solo, e edificação, ou edificações nele construídas.

Parte da doutrina sustenta que em relação ao condomínio

é utilizada a técnica do duplo fôlio registral, em que coexistem a matrícula do terreno, chamada matrícula-mãe, em que são praticados os atos de registro da incorporação imobiliária e da instituição e especificação de condomínio edilício, relatando as diferentes partes e divisões da edificação, como as áreas de uso e propriedade comuns e as que são de uso exclusivo; e, as matrículas-filhas das unidades imobiliárias autônomas, caracterizadas pela fração ideal no solo, representativa da quantidade de propriedade em relação ao todo do empreendimento, e as áreas reais e equivalentes em relação ao coeficiente de proporcionalidade, tendo como parâmetro, em regra, a área total de construção.

Neste sentido, levando-se em consideração o lote, poder-se-á afirmar que tendo origem no loteamento, será constituído como imóvel autônomo (real), por outro lado, originário do condomínio de lotes, será constituído sob a forma de unidade imobiliária (imóvel ficto) porquanto vinculado às demais unidades imobiliárias e áreas de uso e propriedade comuns a todos os condôminos, conforme se verifica na Lei nº 6.766/1979:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes [...]

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de **imóvel autônomo** ou de **unidade imobiliária** integrante de condomínio de lotes. (g.n.)

No loteamento não há que se falar em duplo fôlio registral, uma vez que os lotes de terreno decorrentes deste instituto serão imóveis reais, havendo o esgotamento e exaurimento da disponibilidade da matrícula do terreno em área maior, a partir da transmissão ao domínio da municipalidade, das áreas consideradas de natureza pública, compostas pela infraestrutura, arruamento e calçamento, espaços livres e equipamentos urbanos, dentre outras de mesma natureza; e, da abertura de matrícula para cada um dos lotes, que possuem autonomia absoluta em relação ao terreno em maior área, caracterizando-se também como imóveis reais.

A partir da apreensão desta conceituação torna-se possível visualizar com maior precisão a evolução de interpretação que se tem feito doutrinária e jurisprudencialmente a respeito da relação matrícula/imóvel, especialmente quanto ao registro da incorporação imobiliária, inclusive em virtude das limitações decorrentes da análise de plantas de projetos confeccionadas em formato 2D (bidimensional), e arquivadas fisicamente,

para um instituto que há muito requer uma interpretação e visualização em formato 3D (tridimensional), o que somente poderá ocorrer, de forma plena, no mundo virtual e digital.

4.1. Provimentos nºs 2/83 e 28/83 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo

No Estado de São Paulo, tão logo se deu a vigência da Lei nº 6.015/1973, com a substituição do sistema do fôlio pessoal pelo fôlio real, e a adoção do princípio da unitariedade da matrícula, surgiram dúvidas sobre o procedimento a ser adotado quanto a abertura de matrícula das unidades autônomas ainda em construção.

O entendimento predominante propugnava pela inexistência jurídica das unidades autônomas, em virtude de ainda estarem em construção, não tendo, portanto, existência física, o que ocorreria apenas a partir da averbação da construção e do registro da instituição e especificação do condomínio edilício na matrícula do imóvel que tinha por objeto o terreno. Neste sentido acórdãos prolatados pelo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, nos autos das Apelações Cíveis nº 286.693, de 17 de dezembro de 1979; nº 1.176-0, de 28 de junho de 1982; nº 2.145-0, de 04 de abril de 1983; e, nº 1.846-0, de 19 de abril de 1983.

Com a finalidade de orientar os oficiais registradores e regulamentar os procedimentos registrários, padronizando os atos que seriam praticados nas matrículas, a Corregedoria Geral de Justiça verificou a necessidade de atualizar as normas de serviço extrajudiciais¹⁸, e procedeu a edição do Provimento nº 2, de 07 de janeiro de 1983, inserindo o item 214 no Capítulo XX das referidas normas, dispondo que “antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio, será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas”.

Ainda assim, seguiu-se muitos questionamentos e posicionamentos divergentes¹⁹, consoante se pode observar no Acórdão prolatado pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, nos autos da Apelação Cível nº 2.964-0, de 07 de novembro de 1983, e, nos autos do processo CGJSP nº 68.392/83, dando origem à edição do Provimento nº 28, de 20 de dezembro de 1983, que possibilitou a adoção de ficha complementar, integrante da matrícula-mãe, que seria aberta quando do ingresso de cada contrato relativo a direitos de aquisição de fração ideal do terreno e da correspondente unidade autônoma.

¹⁸Em virtude da grande quantidade de questionamentos, e da premente necessidade de orientação aos Oficiais Registradores do Estado de São Paulo, a Corregedoria Geral da Justiça, considerando a imprescindibilidade de serem mantidas atualizadas as Normas de Serviço; considerando em especial, reclamar atualização e complementação, para melhor atendimento de seus fins normativos, o Capítulo XX; considerando fornecer subsídios mais amplos que os seguidos no Provimento anterior; considerando a necessidade de atuação funcional uniforme por todos os Cartórios de Registro de Imóveis do Estado e, paralelamente, a inconveniência de orientações dissonantes, emanadas dos diversos Juízos Corregedores Permanentes; dentre outras considerações, resolveu substituir e reescrever todo o Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, editando o Provimento nº 2, de 07 de janeiro de 1983 (Publicado no D.O., em 31 de maio de 1983), acrescentando, dentre outros, o item 214 (FREITAS, Marlon José Gonçalves de. O processo de registro de incorporação imobiliária e especificação de unidades autônomas no Cartório de Registro de Imóveis. Revista de Direito Imobiliário. vol. 89. ano 43. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2020, p. 258).

¹⁹Após a publicação do Provimento nº 2/83, se deu o Acórdão prolatado pelo CSMSJP, nos autos da Apelação Cível nº 2.964-0, de 07 de novembro de 1983, com a seguinte ementa: “1. Não se conforma a apelante com a respeitável decisão que, acolhendo dúvida, denegou o registro de compromisso de compra e venda de quatro apartamentos em construção, sob o fundamento de que ainda não se concretizaram o registro da instituição do condomínio e a averbação das edificações [...] e da própria desconformidade entre o título e as cláusulas do contrato-padrão arquivado em Cartório. O recurso proclama a viabilidade do registro, exatamente porque o contrato objetiva unidade em construção, sendo, assim, completamente infundados os motivos que levaram a procedência da dúvida; e, 2. O apelo não merece prosperar” (FREITAS, Marlon José Gonçalves de. O processo de registro de incorporação imobiliária e especificação de unidades autônomas no Cartório de Registro de Imóveis. Revista de Direito Imobiliário. vol. 89. ano 43. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2020, p. 258)

4.2. Código Civil de 2002

Mister se faz uma breve regressão temporal para se atingir uma análise mais qualificada quanto ao fracionamento da propriedade das edificações de prédios em pavimentos superpostos, e neste sentido, o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, que dispunha sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares, tendo sido alterado pela Lei nº 285, de 1948, assim determinava nos artigos 1º, 2º e 4º:

Art. 1º Os edifícios de dois ou mais pavimentos construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, que conviverem cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residências particulares, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada apartamento propriedade autônoma sujeita às limitações estabelecidas nesta Lei. (g.n.)

Art. 2º O terreno em que assentem o edifício e suas instalações e o que lhe sirva a qualquer dependência de fim proveitoso e uso comum dos condôminos ou ocupantes, constituirão coisa inalienável e indivisível de domínio de todos os proprietários do prédio.

Art. 4º O condomínio por meação de paredes, soalhos e tetos dos apartamentos, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Percebe-se nitidamente uma visão tridimensional da edificação como um todo e, uma segmentação em partes, sendo uma delas consideradas como propriedades autônomas, separadas umas das outras por paredes de meação, soalhos e tetos, e outra composta por instalações e dependências de uso comum dos condôminos ou ocupantes.

O Decreto nº 5.481/1928 trazia em seu bojo dois critérios quanto ao fracionamento da propriedade, sendo um deles em relação a indenização em caso de desapropriação, utilizando-se como base de cálculo o valor de locação (art. 7º), e outro quanto à divisão de despesas do condomínio geral (art. 9º), tendo por base o valor da propriedade do apartamento, consoante se observa na redação dos referidos artigos do decreto:

Art. 7º No caso de desapropriação, será a indenização de cada proprietário regular pelo valor locativo de seu apartamento no ano anterior ao decreto que o declarar de utilidade ou necessidade pública.

Art. 9º Anualmente, os proprietários de apartamentos votarão, por maioria, a verba para as despesas comuns de conservação do edifício, concorrendo cada interessado, dentro do primeiro mês do trimestre, com a quota que lhe tocar para o custeio, de acordo com o valor de sua propriedade. As decisões da maioria em relação ao orçamento

dessas despesas serão comunicadas aos interessados ausentes por meio de carta registrada e edital.

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentou o condomínio em edificações e inseriu no ordenamento jurídico uma nova modalidade de negócio imobiliário, qual seja, a possibilidade de negociação de imóveis ainda em construção por meio da incorporação imobiliária, criando-se uma ficção jurídica representativa da quantidade de propriedade que o módulo denominado unidade autônoma, composto pela área delimitada por meação de paredes, soalhos e teto, teria em relação ao todo da edificação, composta pelas demais áreas e instalações que seriam utilizadas em comum por todos os condôminos, então denominada juridicamente de fração ideal do terreno e coisas comuns. Assim dispondo:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Inicialmente, como se observa na alínea “i” do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, coube ao incorporador, a seu exclusivo critério, estabelecer as frações ideais de terreno que corresponderiam a cada uma das unidades autônomas da edificação, o que, num primeiro momento, levou-se à opção pela forma quantitativa de divisão, ou fracionamento pela quantidade de unidades da edificação.

A Lei também determinou, em seu artigo 53²⁰, que a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) estabelecesse normas padronizadas contendo diversos critérios para elaboração de cálculos da edificação, culminando com a elaboração do Projeto PNB 140 da ABNT, de 1965, resultando na criação da NB 140, de 16 de novembro de 1965, cujos quadros de áreas traziam como resultado do custo de construção das unidades autônomas, um coeficiente de proporcionalidade (proporção entre a área equivalente em área de custo padrão total da unidade autônoma e a área equivalente em área de custo padrão global da edificação).

Desta feita o incorporador passou a utilizar o coeficiente de proporcionalidade indicado nos quadros de áreas, tendo por critério o custo de construção, como sendo a fração ideal de

²⁰Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

III - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

V - critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

terreno correspondente a cada unidade autônoma, representativa da quantidade de propriedade que determinada unidade tinha em relação ao todo do terreno e demais áreas comuns.

Poder-se-ia negociar, em um primeiro momento, qualquer quantidade de fração ideal de terreno, como forma de captação de recursos no mercado imobiliário, a fim de fomentar a construção do empreendimento, devendo, o incorporador, assim que concedido o habite-se, requerer a averbação da construção, para efeito de individualização e discriminação das unidades (art. 44 da Lei nº 4.591/1964) e a instituição e especificação do condomínio edilício²¹ (art. 7º da Lei nº 4.591/1964), com o escopo de vincular a fração ideal alienada com a unidade pronta e acabada.

Com a modificação do sistema registrário, implementado pela Lei nº 6.015/1973, e com a evolução dos negócios imobiliários, especialmente os decorrentes das Leis nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispuseram, respectivamente, sobre a constituição dos fundos de investimento imobiliário e o sistema de financiamento imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, o mercado imobiliário passou a exigir que houvesse uma pré-vinculação das frações ideais de terreno com suas respectivas unidades autônomas em construção.

Nesta esteira de transformações e alterações ideológicas, o código civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002) é finalmente modificado e, dentre muitas novidades, adota a teoria da empresa, insere no ordenamento o fundamento legal para as sociedades de propósito específico (art. 981, par. único, CC), regulamenta o condomínio edilício (arts. 1.331 e seguintes, CC), e, com maior importância para o estudo, determinou expressamente o critério que haveria de ser utilizado para o cálculo das frações ideais no solo cabente a cada unidade imobiliária autônoma, assim dispondo:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. [...]

§3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

Consoante se verifica, com as novas disposições do código civil, a unidade autônoma passou a ser denominada de unidade imobiliária, assim como, alterou o entendimento do dispositivo da alínea “i” do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, indicando a existência de um critério para o cálculo da fração ideal, bem como qual seria este critério.

4.3. Lei Federal nº 10.931 de 2004

Outro importante dispositivo legal, que modificou os rumos do mercado imobiliário, merecedor de destaque, foi a promulgação da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, implicando

“A Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, na esteira do quanto tratado neste estudo, altera o artigo 44 da Lei nº 4.591/1964, excluindo a tese da necessidade de individualização e discriminação das unidades”

em alterações legais que interessam ao presente estudo, dentre elas, a nova redação dada ao §3º do artigo 1.331 do Código Civil; e ao §2º do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964.

O professor Melhim Namem Chalhub (2019, p. 74) dispôs a respeito da fração ideal, e de suas alterações, dizendo que:

A regulamentação da propriedade condominial por unidades autônomas instituída pela Lei nº 4.591/1964 não impunha qualquer critério para definição da fração ideal de terreno; deixava a escolha do modo de calcular a carga das partes interessadas, tendo se consagrado, na prática, como critério mais utilizado, o da área de construção de cada unidade, não sendo incomum, entretanto, a adoção, como referencial, do valor comercial de cada unidade; pode-se, por exemplo, atribuir peso maior às unidades localizadas em pavimentos superiores, em relação àquelas localizadas em pavimentos inferiores, assim como atribuir fração ideal maior às unidades localizadas na frente do edifício, em comparação com as de meio ou de fundos. O Código Civil rompeu com essa tradição, na redação original, que determinava fosse a fração ideal do terreno calculada unicamente em função do valor das unidades imobiliárias, mas a Lei nº 10.931/2004 veio a restaurar a regra anteriormente estabelecida pela Lei nº 4.591/1964 (CHALHUB, 2019, pág. 74).

Apesar da modificação do texto do dispositivo, quer parecer que não houve reforma quanto ao entendimento da necessidade de um critério para o cálculo da fração ideal no solo atribuída à unidade imobiliária, o que deveras ficou implícito no código civil, fazendo com que o incorporador optasse, em regra, como tem optado ao longo do tempo, por estabelecer e discriminar as frações ideais com base no coeficiente de proporcionalidade, adotando o critério do valor do custo de construção da edificação.

Nos condomínios de lotes, percebe-se que a adoção deste critério não se afigura pertinente, especialmente nos casos em que não haja a contratação da edificação. Num primeiro momento parece mais aceitável o critério da proporcionalidade em relação à área do solo de cada unidade autônoma, que também trará discrepâncias assim que forem levadas a cabo edificações nos lotes de terreno, e, a depender da diferença de áreas, a

²¹Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 44. Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

fração ideal no solo atribuída à unidade imobiliária não representará a quantidade de propriedade proporcional em relação ao todo do terreno em maior área. Contudo, há que se aprofundar os estudos no sentido de adoção do critério com relação ao potencial construtivo pré-aprovado, ou seja, a uma área máxima de construção previamente permitida pela municipalidade, em cada unidade imobiliária autônoma lote de terreno.

A alteração da redação do §2º do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, também fora considerado um marco histórico-legal, pois veio a reafirmar a tese de que as unidades autônomas, mesmo em construção, ou seja, pendente da consecução da acessão física consubstanciada na construção da edificação a ser implementada no terreno, com a vinculação e atribuição de uma fração ideal no solo, já em sua origem, com o registro da incorporação imobiliária no registro de imóveis, tinham como atributo a natureza de direito real, os quais eram irradiados, ou oponíveis a terceiros, quando do registro dos contratos considerados irretroatáveis.

Afirmar-se a existência de uma unidade imobiliária autônoma, dotada de direito real, constituída de uma fração ideal no solo, a ela vinculada, cuja acessão física a ser empreendida, nos termos e de acordo com as características constantes do projeto, é obrigação do incorporador, ainda que tal unidade transmuta-se em uma ficção jurídica, retirando, assim, do artigo 44 da Lei nº 4.591/1964, seu objeto, sua finalidade precípua, qual seja, o caráter de individualização e discriminação das unidades, restando apenas a obrigação²² de levar a registro a notícia da conclusão das obras, com o fim de colocar termo final à fase de incorporação, e dar continuidade ao condomínio edilício, com a instituição em condomínio.

A instituição de condomínio, diante dessa premissa, como ato autônomo (instituição direta), implica na especificação e divisão das partes da edificação (partes de uso e propriedade exclusiva e partes de uso comum dos condôminos), tendo, portanto, natureza jurídica de ato constitutivo e declaratório, que se perfaz mediante registro na matrícula.

Por outro lado, comprovada a hipótese de alteração sustentada, poder-se-ia dizer que, quando a instituição de condomínio decorrer de incorporação imobiliária, considerar-se-á como ato acessório, uma vez que a especificação e divisão das partes da edificação se deu no momento do registro da incorporação, tendo portanto, natureza jurídica de ato modificativo, extintivo e complementar, que se perfaz mediante averbação na matrícula do terreno.

É ato modificativo porque altera o status do condomínio edilício e marca a passagem da fase de incorporação ou construção, para a fase pós conclusão ou fase de habitabilidade com a permissão legal de uso e posse direta sobre o bem; é extintivo em virtude de colocar termo final à fase de incorporação das acessões; e, complementar uma vez que se última os

ajustes jurídicos necessários para que a edificação possa ser definitivamente habitada e o condomínio especial, então exercido em relação à frações ideais, passe a sê-lo presencialmente em relação ao todo edificado.

4.4. Normas Técnicas - NBR 12.721/2006

As normas técnicas instituídas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.), com relação à construção civil, visam estabelecer os critérios para diversos cálculos necessários para a orientação do empreendimento imobiliário, bem como especificam os memoriais descritivos dos acabamentos a serem implementados na edificação.

A NB nº 140 da ABNT, foi publicada em 16 de novembro de 1965 e passou a vigor a partir de 16 de dezembro de 1965, ou seja, um ano após a promulgação da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Essa norma técnica, porquanto ainda muito primária, deveria sofrer atualizações periódicas, o que em verdade não ocorreu, uma vez que a primeira atualização somente se deu com a publicação da NBR 12.721/92, publicada em 01 de agosto de 1992, com validade a partir de 01 de janeiro de 1993.

Em 1999 houve uma revisão de emergência e foi publicada a NBR 12.721/99, datada de 30 de novembro de 1999, com validade a partir de 29 de fevereiro de 2000, contendo importantes mudanças, dentre elas a alteração da unidade monetária; pequenas correções nos quadros III e IV; inclusão de novos projetos construtivos e nomenclaturas para designação dos projetos padrões; e, os Sindicatos Estaduais da Construção (SINDUSCON) decidiram, cada um adotando critérios próprios, escolher o custo unitário básico padrão de construção (CUB-padrão) para seus Estados.

Seguiu-se uma nova atualização, essa de grande importância técnico-jurídica, pois realizada na esteira do Código Civil de 2002, e após as alterações determinadas pela Lei nº 10.931/2004, dando origem à NBR 12.721/2006, publicada em 28 de agosto de 2006, com validade a partir de 01 de fevereiro de 2007.

A NBR nº 12.721/2006²³ trouxe como principais alterações novos projetos padrão; critérios para criação dos projetos-padrão regionalizados; introdução de metodologia orientadora para coleta de preços e cálculo unitário básico por metro quadrado de construção; orçamento dos novos projetos-padrão; introdução de alterações nos quadros já existentes para explicitação obrigatória da numeração ou identificação das unidades autônomas; criação dos novos quadros “informações preliminares” e “resumo das áreas reais”, a serem utilizados nos atos de registro e escrituração (Quadro IV.B); e, desmembramento do conceito de área privativa, que passou a ser área privativa principal e área privativa provisória.

Trouxe também a obrigatoriedade de menção expressa das unidades imobiliárias a serem sub-rogadas²⁴ no preço de aquisição do terreno, devendo constar nos quadros da NBR/

²²Com a devida vênia, acreditamos que a nova redação mitigou o disposto no artigo 44 da lei de incorporações, retirando-lhe o caráter de requisito formal ad substantiam, uma vez que a averbação da construção passa a ser uma mera obrigação do incorporador, pois, em regra, a individualização e discriminação das unidades já se opera desde logo com o registro do memorial de incorporação e com a identificação das unidades autônomas que se vinculam a fração ideal nos contratos de venda e compra e compromisso de compra e venda dessas unidades (FREITAS, Marlon José Gonçalves de. O processo de registro de incorporação imobiliária e especificação de unidades autônomas no Cartório de Registro de Imóveis. Revista de Direito Imobiliário. vol. 89. ano 43. p. 254. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2020).

ABNT a identificação das unidades pelo seu número e valor do custo de construção, com o objetivo não só de informar, mas especialmente dar transparência aos negócios imobiliários celebrados entre terreno, incorporador e terceiros adquirentes de unidades imobiliárias autônomas em construção e respectiva fração ideal no solo.

As alterações acima referidas, alinhadas às novas tecnologias, não apenas quanto a construção e utilização de materiais em si, mas sobretudo quanto a elaboração de projetos, criados a partir de softwares e aplicativos que demonstram detalhadamente cada parte da edificação, e que funcionam plenamente no ambiente virtual, mas que perdem muita informação quando são convertidos em plantas em 2D, para arquivamento físico, quando deveriam ser arquivados e acessados em ambiente digital.

4.5. Lei Federal nº 11.977 de 2009

A legislação que se seguiu, veio a corroborar todo o processo de transformação explanado, como se verifica na Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, decorrente da conversão da Medida Provisória nº 459 de 2009, que dispôs sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, além de alterar diversos dispositivos legais, dentre eles a Lei nº 6.015/1973, a partir da inserção do artigo 237-A e parágrafos, aos quais se faz referência:

Art. 237-A. **Após o registro** do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, **até a emissão da carta de habite-se**, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou **demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento** serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas. (g.n.)

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput **serão considerados como ato de registro único**, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. (g.n.)

[...]

§ 3º O registro da instituição de condomínio **ou da especificação do empreendimento** constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos. (g.n.)

O artigo de lei não deixa dúvida quanto à possibilidade de abertura de matrícula para as unidades autônomas ainda em construção, embora sustente-se que a eventualidade da abertura da matrícula diga respeito aos Estados da Federação que adotem

e permitam a prática do ato, o que não se coaduna com o caráter de regulamento federal da lei de registros públicos, que prima pela uniformização dos atos registrários no âmbito nacional.

A alteração legislativa reforça a argumentação quanto a inclinação no sentido de uma unicidade procedimental, em decorrência, pode-se afirmar, do deslocamento do momento da vinculação da fração ideal do terreno à acessão que corresponderá a unidade autônoma, que ocorria ao término da fase de incorporação, passando a ocorrer concomitantemente ao seu nascedouro, com o registro do ato de incorporação imobiliária.

Quanto a obrigatoriedade da prática de ato único, colaciona-se jurisprudência abalizada do Conselho Nacional de Justiça, nos autos do Pedido de Providências nº 000600050.2017.2.00.0000:

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIMÕES FILHO - BA. DIREITO REGISTRAL. ARTIGO 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (LEI FEDERAL Nº 6.015/73). APLICAÇÃO. CUSTAS E EMOLUMENTOS DE AVERBAÇÕES E REGISTROS. ÚNICO ATO DE REGISTRO. NORMA DE ÂMBITO GERAL. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.

1. Nos termos do art. 237-A da LRP, a cobrança de custas e emolumentos de averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referente a direitos reais de garantia ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão considerados ato único de registro. 2. O referido dispositivo legal não confere tratamento apenas e tão-somente às Incorporações, mas abrange todas as averbações e registros relativos aos negócios jurídicos atrelados ao mesmo empreendimento como ato de registro único para efeito de cobrança de custas e emolumentos. Precedentes do CNJ e do STJ. 3. Recurso Administrativo conhecido e ao qual se nega provimento. Data do julgamento: 16/11/2018 (DJ: 23/11/2018).

Assim, avigora-se o entendimento de que o ato de instituição de condomínio edilício, quando decorrente do ato de incorporação imobiliária e especificação do empreendimento, ter-se-á natureza jurídica de ato de averbação, porquanto ato acessório, que se traduz em mero cumprimento de obrigação do incorporador.

Além da mencionada mudança de paradigma a referida lei também “passou a ser o marco inicial para a adoção do sistema de registro eletrônico ao estabelecer expressamente o formato a ser adotado para consideração de um documento eletrônico” (ALMADA e GENTIL, 2021, p. 419), consoante se observa no texto do artigo 38 da referida lei²⁵, mas que não será objeto de aprofundamento de estudo.

²³A NBR 12.721/2006 foi atualizada recentemente, de acordo com a Versão Corrigida nº 3/2021, em vigência desde 19 de janeiro de 2021.

²⁴Primeiramente vale ressaltar que, caso se trate de área a ser sub-rogada, ou seja, o custeio da construção das unidades a serem entregues em pagamento ao terreno será suportado pelos adquirentes das demais unidades autônomas, deverá constar expressamente na NBR 12.721/2006 a menção a esta sub-rogação, bem como quais serão estas unidades, o que a nosso ver caracteriza uma pré atribuição (FREITAS, Marlon José Gonçalves de. O processo de registro de incorporação imobiliária e especificação de unidades autônomas no Cartório de Registro de Imóveis. Revista de Direito Imobiliário. vol. 89. ano 43. p. 246. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2020).

²⁵Lei nº 11.977/2009, texto original do Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento. Texto atualizado de acordo com a nova redação dada pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021. Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização de assinatura eletrônica avançada ou qualificada, conforme definido no art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

4.6. CNJ, Provimento nº 65/2017

Com o escopo de regulamentação e padronização dos procedimentos de usucapião extrajudicial, visando a uniformização procedimental, em todo território nacional, o Conselho Nacional de Justiça, através do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, estabeleceu diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, tendo tratado em seu artigo 20 da abertura de matrícula para o imóvel usucapido, dispondo no §4º²⁶, que em se tratando de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, ou seja, unidade imobiliária em construção ou decorrente de edificação irregular, pendente de regularização, ainda assim será registrada a usucapião da unidade, cuja abertura da matrícula se efetuará com base na fração ideal no solo da referida unidade imobiliária.

Em uma análise superficial, pode-se dizer que houve uma edificação que se encontra em situação irregular perante o Registro de Imóveis, e neste caso, ainda assim, será aberta a matrícula para a fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere, de forma a mitigar o cumprimento dos requisitos e tornar possível a continuidade registrária.

Na prática abrir-se-á matrícula para a unidade autônoma em construção, composta de suas áreas escriturais e respectiva fração ideal no solo, consoante descrita e caracterizada na incorporação imobiliária e no memorial de incorporação arquivado na Serventia, especialmente no material gráfico (plantas) e nos quadros de áreas da NBR nº 12.721/2006 da ABNT. Neste sentido, ALMADA e GENTIL (2021, p. 794) ao dispor que “é admitida a abertura de matrícula nova para o imóvel, baseada na descrição constante do memorial descritivo apresentado”.

Referida abertura de matrícula encontra respaldo nas normas de serviço extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, consoante se verifica no subitem 423.4 do Capítulo XX do Provimento nº 56/2019, o que colide com o disposto no item 221 das citadas normas de serviço:

423.4. Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

221. Antes de averbada a construção e registrada a instituição do condomínio, será irregular a abertura de matrículas para o registro de atos relativos a futuras unidades autônomas.

4.7. Medida Provisória nº 1.085 de 2021

A Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021, na esteira do quanto tratado neste estudo, altera o artigo 44 da Lei nº 4.591/1964, excluindo a tese da necessidade de in-

dividualização e discriminação das unidades, confirmando-se que tal discriminação vinculativa entre a fração ideal no solo e a unidade imobiliária autônoma, já ocorrera em momento anterior, de acordo com a matrícula do terreno.

Embora tenha revogado o §2º do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, acrescentou o §1º-A, ao citado artigo da lei, conservando o entendimento de que à unidade imobiliária é atribuído direito real oponível a terceiros, e de que a incorporação imobiliária, com o seu registro, caracteriza-se como regime condominial especial consistente na vinculação indissolúvel da fração ideal no solo com as acessões a serem obrigatoriamente inseridas no terreno, dando origem às unidades, de forma autônoma e prévia, perfeitamente descritas e caracterizadas.

A maioria da doutrina ainda sustenta que o condomínio edilício está adstrito a efetiva conclusão da edificação para que o imóvel tenha existência jurídica plena, o que ampara a negativa de abertura de matrícula das unidades autônomas anteriormente à averbação da construção e o registro da instituição em condomínio edilício. Ainda assim, há que se considerar opiniões abalizadas que discordam, sustentando que houve uma mudança de paradigma, no sentido da obrigatoriedade de entrega das acessões como contratado, ou seja, a existência jurídica do condomínio edilício está voltada a uma capacidade construtiva que engloba a fase de incorporação.

A partir desta construção doutrinária, visualiza-se dois momentos distintos quanto ao fracionamento da propriedade em unidades imobiliárias autônomas, sendo um deles, originário, com base no fôlio pessoal, em que se vendia uma fração ideal do terreno em que seria edificada uma construção; e, um segundo momento, transformador, alicerçado no sistema do fôlio real, em que o terreno é inicialmente dividido em frações ideais predeterminadas e vinculadas a suas respectivas unidades imobiliárias, cuja edificação se faz por intermédio da inserção de acessões que aderem a uma propriedade preexistente.

Desta feita, a inserção das acessões por meio da construção da edificação não está no plano da existência do negócio jurídico, mas no plano da eficácia, subordinada a evento futuro e certo, com termo para entrega das obras prontas e acabadas, predeterminado no contrato, sujeito a penalidades legais e convencionais em caso de inadimplemento das obrigações.

Neste sentido, considerando que a unidade imobiliária autônoma decorrente de condomínio edilício é uma ficção jurídica, esta tem existência como direito real desde a primeira fase do condomínio especial, antes mesmo do início da edificação, qual seja, a incorporação imobiliária, e desta forma poder-se-á afirmar que trata-se de um imóvel criado juridicamente (imóvel ficto) a partir da vinculação de uma fração ideal no solo às acessões que serão implantadas no terreno (imóvel real), inexistindo, por consequência, qualquer óbice para que

²⁶Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 65/2017. Art. 20. O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de nova matrícula. [...] §4º Tratando-se de usucapião de unidade autônoma localizada em condomínio edilício objeto de incorporação, mas ainda não instituído ou sem a devida averbação de construção, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.

este imóvel consistente em uma unidade imobiliária autônoma em condomínio edilício possa vir a ter uma matrícula própria a qualquer tempo, inclusive no momento do registro da incorporação imobiliária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.

5. Considerações finais

O presente estudo objetivou identificar qual o exato campo de aplicabilidade do condomínio de lotes e sua relação com os demais institutos, e quais as mudanças que causaram alterações significativas na interpretação da legislação que trata de temas como a incorporação imobiliária e o condomínio edilício, assim como a repercussão nos procedimentos registrários possivelmente afetados.

O lote de terreno integrante de um condomínio especial, face a sua vinculação inseparável ao todo da área maior, a partir da estipulação criteriosa de uma fração ideal no solo representativa da quantidade de propriedade naquele todo, mostrou-se como espécie de imóvel especialíssimo, composto de parte como um imóvel real e parte como uma ficção jurídica de propriedade.

A revisão bibliográfica a partir da realização de pesquisa qualitativa (YIN, 2016) revelou que de acordo com o critério adotado para a determinação da fração ideal no solo, a repercussão registrária se modifica requerendo adaptações procedimentais demonstrando que o critério utilizado para se conceber as frações ideais de terreno, além de prévios, devem ser perenes.

A análise e revisão minuciosa da literatura composta por doutrina, leis e decisões judiciais pesquisadas, possibilitou assentar que em virtude das características da fração ideal no solo de cada uma das unidades imobiliárias autônomas lotes de terreno, necessitem de um caráter de perpetuidade, e de uma estipulação originária, coincidente com o registro da incorporação imobiliária perante o oficial de registro de imóveis, o imóvel, concebido como uma ficção jurídica, tem existência e validade incontestes, e portanto passíveis de atribuição de matrículas próprias, pendente apenas o cumprimento da obrigação de averbação da construção da edificação, termo final da etapa de incorporação das acessões físicas ao terreno, caracterizadora da plena eficácia do negócio jurídico.

Certamente as análises e resultados a que se chegou neste estudo poderão favorecer um amplo debate, não somente no meio acadêmico, mas principalmente no âmbito notarial e registrário, o que poderá levar a mudança de paradigmas e alterações procedimentais e estruturais, inclusive quanto a forma de prática dos atos, o que viabiliza, de certa forma, o funcionamento do sistema eletrônico de registro de imóveis em sua plenitude.

*Marlon José Gonçalves de Freitas é substituto do 5º Tabelião de Notas de São Paulo. Consultor Imobiliário. Especialista em Memorial de Incorporação. Executivo da Área Jurídica. Gestor de Pessoas. MBA em Gestão de Pessoas pela FMU-SP. Pós-graduado em Advocacia do Direito Negocial e Imobiliário pela EBRADI. Pós-graduado em Direito Notarial e Registral pela CP-IURIS Registrando com Gentil. E-mail: marlon.5tensp@gmail.com

Referências bibliográficas

- A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 12721/2006. Disponível em: <https://engenhariacivilfsp.files.wordpress.com/2014/09/aula-nbr-12721_2006.pdf> Acesso em 09 set. 2021.
- AMADEI, Vicente Celeste e AMADEI, Vicente de Abreu. Como lotear uma gleba: o parcelamento do solo urbano em seus aspectos essenciais - loteamento e desmembramento. 2. ed. Campinas-SP: Millennium, 2002.
- AMADEI, Vicente de Abreu. Registro de Imóveis e Parcelamento do Solo: registro especial de loteamento e desmembramento. Coleção Direito Imobiliário; vol. IV. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedrosa. 1ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.
- BRANDELLI, Leonardo, et al. Condomínio e Incorporação Imobiliária. Coleção Direito Imobiliário; vol. VII. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedrosa. Outros autores: Celso Mazitelli Neto, Enéas Costa Garcia, José Marcelo Tossi Silva. 1ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.
- Cartório: normas e provimentos anotados - São Paulo. Organização: Anderson Scherner Kist. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedrosa. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2021.
- CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1998.
- CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação Imobiliária. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- CHEZZI, Bernardo Amorim. Condomínio de Lotes: aspectos civis, registrares e urbanísticos. São Paulo: Quartier Latin, 2020.
- Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Autores: Anderson Schreiber, Flávio Tartuce, José Fernando Simão, Marco Aurélio Bezerra de Melo, Mário Kluz Delgado. 3. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- DIAS, Rodrigo Antonio, et al. Loteamento e Condomínio de Lotes: aspectos contratuais, societários, regulatórios e fiscais. Coordenação: Rodrigo Antonio Dias e Vinícius Martins Ribeiro. São Paulo: Quartier Latin, 2019.
- FREITAS, Marlon José Gonçalves de. O processo de registro de incorporação imobiliária e especificação de unidades autônomas no Cartório de Registro de Imóveis. Revista de Direito Imobiliário - RDI. vol. 89. ano 43. p. 217-288. São Paulo: Ed. RT, jul.-dez. 2020.
- GENTIL, Alberto, et al. Registros Públicos. Coordenação: Alberto Gentil de Almeida Pedrosa. Outros autores: Ana Paula P. L. Almada, Andrea Gigliotti, Bianca M. C. Rizato, Daniela Mróz, Izolda Andrea Ribeiro, Jussara Citroni Modaneze, Karine Boselli, Mario Camargo Neto. 2. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021.
- KERN, Marinho Dembinski. Condomínios de Lotes e Loteamentos Fechados. São Paulo: Coleção Cadernos IRIB, 2019.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus e MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. Condomínio Edilício. 3ª ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009.
- MARQUES FILHO, Vicente de Paula, et al. Incorporação Imobiliária & Patrimônio de Afetação. [coordenado por Vicente de Paula Marques Filho e Marcelo de Lima Castro Diniz]. 1ª ed. (2005), 5ª tir. Curitiba: Juruá, 2009.
- MEZZARI, Mário Pazutti. Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis. 3. ed. Porto Alegre: Norton, 2010.
- RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária. 8. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012.
- SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário; teoria e prática. 16. ed. rev. atual. ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- SILVA, Gilberto Valente da. A matrícula. XX encontro dos oficiais de registro de imóveis do Brasil. Blumenau. Santa Catarina. set. 1993. Disponível em: <http://www.ggv.com.br/a_matricula.pdf> Acesso em 09 set. 2021.
- SILVA, José Marcelo Tossi. Incorporação Imobiliária. São Paulo: Atlas, 2010.
- TARTUCE, Flávio. Direito civil: lei de introdução e parte geral. vol. 1. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.
- YIN, Robert K. Pesquisa qualitativa do início ao fim [tradução: Daniel Bueno; revisão técnica: Dirceu da Silva]. Porto Alegre: Penso, 2016.



*Enunciados do
Registro Civil*



I Jornada de Direito Notarial e Registral avaliará enunciados propostos pelos serviços extrajudiciais

Conheça as propostas enviadas pelo Registro Civil brasileiro

O Conselho da Justiça Federal (CJF), por intermédio do Centro de Estudos Judiciários (CEJ), realizará entre os dias 4 e 5 de agosto de 2022 a “I Jornada de Direito Notarial e Registral”, na sede do Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF5), localizado em Recife (PE).

No encontro, serão formadas seis comissões de trabalho, todas presididas por ministros do Superior Tribunal de Justiça (STJ), com os seguintes temas: Registro Civil das Pessoas Naturais; Registro de Imóveis; Registro de Títulos e Documentos e Cíveis de Pessoas Jurídicas; Tabelionato de Notas;

Protesto de Títulos e Juiz e a atividade notarial e registral.

No âmbito do Registro Civil, a Comissão é presidida pelo ministro Moura Ribeiro, com relatoria do juiz de Direito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Alberto Gentil de Almeida Pedroso - as propostas aprovadas inicialmente pelo colegiado nomeado pelo CJF serão deliberadas e votadas no evento com o propósito de consolidação de entendimentos doutrinários e acadêmicos, experimentados por vezes pela própria jurisprudência.

Conheça as propostas de enunciados do Registro Civil que serão avaliadas.



1 ID: 5212

Artigo: 32

Parágrafo: 1º

Diploma Legal: Lei Federal 6.015/1973; Constituição Federal de 1988 e Resolução 155/2012 do CNJ

Enunciado Proposto:

É possível trasladar os registros civis estrangeiros de nascimento, casamento e óbito de brasileiros naturalizados no livro E do Office de Registro Civil das Pessoas Naturais competente mediante apresentação do certificado de naturalização e dos demais documentos exigidos na Resolução nº. 155/2012 do CNJ para o ato pretendido em decorrência da interpretação sistemática do §1º do artigo 32 da Lei Federal 6.015 de 1973 com o § 2º do artigo 12 da Constituição Federal e do princípio registral do *tempus regit actum*.

2 ID: 5560

Artigo: 53

Diploma Legal: Lei nº 6.015/73

Enunciado Proposto:

Não obstante a ausência de previsão legal, em homenagem ao princípio da dignidade da pessoa humana, é facultado aos pais a atribuição de nome ao natimorto, a ser incluído no registro a ser realizado no Livro C-Auxiliar.

3 ID: 5630

Artigo: 0

Diploma Legal: Prov. 62/CNJ, Resolução 228 CNJ e Convenção da Haia

Enunciado Proposto:

Peças processuais, inclusive sentenças e demais decisões judiciais, podem ser objeto de apostilamento pelos serviços notariais e de registro, após a análise formal do documento apresentado, aferindo a autenticidade de todas as assinaturas apostas, do cargo ou função do signatário, por qualquer meio que confira segurança jurídica. Fundamento: arts. 1º, § único, 4º e 5º do Prov. 62/CNJ, art. 6º, II, Resolução 228 CNJ e art. 1º da Convenção da Haia, promulgada pelo Decreto nº 8.660/2016 e art. 9º, §2º do Provimento 62 CNJ.

4 ID: 5633

Artigo: 0

Diploma Legal: Lei nº 13.709/2018

Enunciado Proposto:

Tendo em vista a LGPD, as informações do edital de proclamas que deve ser afixado na serventia e publicado no jornal local (quando for o caso) ou em meio eletrônico, conforme autorização da Corregedoria do Estado respectivo, devem ser apenas as essenciais, como nome completo dos nubentes, estado civil, município de residência e filiação.

5 ID: 5655

Artigo: 12

Parágrafo: 4º

Diploma Legal: Constituição Federal de 1988 e Provimento CNJ 63/2017

Enunciado Proposto:

A pedido do registrado, de seu representante legal ou bastante procurador, poderá ser averbado, no assento de nascimento e nos subsequentes registros, a aquisição de nacionalidade originária pelo registrado, com apresentação de documentação comprobatória, bem como de atributos relacionados a títulos universitários, inscrição em órgão de classe profissional, e outros dados relacionados à sua identificação completa, do registrado.

6 ID: 5672

Artigo: 0

Diploma Legal: Provimento 63 CNJ

Enunciado Proposto:

Nas certidões de breve relato deverão constar somente as informações previstas nos modelos dos Anexos I, II e III do Provimento nº 63/2017 do CNJ, sendo que qualquer outra informação solicitada pela parte constante do registro deverá ser fornecida por meio de certidão por quesitos ou por inteiro teor.

7 ID: 5675

Artigo: 0

Diploma Legal: Provimento 63 CNJ

Enunciado Proposto:

A emissão de certidão de inteiro teor para o próprio registrado maior e capaz não necessita de autorização judicial em nenhuma hipótese. O registrado terá acesso ao seu registro ainda que nele haja dados constrangedores, como exclusão de nome de genitor ou substituição de nome de genitor, reconhecimento de paternidade, averbação de adoção ou registro cancelado por adoção e também nos casos de proteção à testemunha. Para tanto, deve ser exigido requerimento assinado pelo registrado perante o Oficial do registro ou com firma reconhecida ou ainda assinado eletronicamente, por certificado do ICP-Brasil ou pelo e-notariado, que deverá ser arquivado, podendo também ser apresentada procuração, pública ou particular com firma reconhecida, com poderes específicos.

8 ID: 5683**Artigo: 1.597****Diploma Legal: Código Civil****Enunciado Proposto:**

É assegurado o registro de nascimento diretamente no registro civil das pessoas naturais, independentemente de autorização judicial, em nome das mães do(a)(s) registrado(a)(s), ainda que não tenham se utilizado de reprodução assistida, desde que comprovem o vínculo de casamento ou da união estável, nos termos do art. 1.597, I, do Código Civil.

9 ID: 5693**Artigo: 227****Parágrafo: 6****Diploma Legal: Constituição Federal****Enunciado Proposto:**

É possível a transcrição no Livro E do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, do assento de nascimento de registrado estrangeiro que foi adotado por brasileiro(s), assegurando desta forma ao adotado a nacionalidade brasileira e o direito de opção ao atingir a maioridade.

10 ID: 5701**Artigo: 11****Parágrafo: 6****Diploma Legal: Provimento 63 do Conselho Nacional da Justiça****Enunciado Proposto:**

O procedimento de reconhecimento de filiação socioafetivo não deve ser encaminhado para a análise do Judiciário, quando a ausência de consentimento do(a) genitor(a) biológico(a) ocorrer em razão de seu falecimento prévio, desde que constem dos autos a coleta da manifestação de vontade de todas as partes vivas interessadas: mãe ou pai biológico vivo; mãe ou pai socioafetivo e filho(a) socioafetivo(a) a ser reconhecido.

11 ID: 5702**Artigo: 18****Diploma Legal: Lei 6015/73****Enunciado Proposto:**

É possível a emissão de certidão em inteiro teor de pessoas já falecidas, sem a necessidade de autorização judicial, se o pedido tiver sido formulado por um parente seu em linha reta.

12 ID: 5715**Artigo: 12****Diploma Legal: Constituição Federal de 1988****Enunciado Proposto:**

Enquanto não realizada a opção pela nacionalidade brasileira, pelo maior de idade, não poderá ser ele identificado com brasileiro nato em quaisquer atos e/ou procedimentos requeridos perante o registro civil das pessoas naturais como se brasileiro o fosse devendo constar, em sua identificação, como apátrida ou como titular de outra nacionalidade originária, se assim o ostentar.

13 ID: 5722**Artigo: 226****Parágrafo: 6º****Diploma Legal: Constituição Federal****Enunciado Proposto:**

Proposta de enunciado (Divórcio Unilateral): O divórcio é direito potestativo dos cônjuges, razão pela qual independe de consentimento do outro cônjuge, possibilitando a dissolução do vínculo matrimonial pela manifestação unilateral de vontade perante o Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais.

14 ID: 5723**Artigo: 1.583****Parágrafo: Não se aplica****Diploma Legal: Lei 10.406/2002 - Código Civil****Enunciado Proposto:**

Averbação da Guarda Compartilhada ou Unilateral: a guarda compartilhada ou unilateral, deferida em favor de quaisquer dos genitores, poderá ser averbada no assento de nascimento dos filhos para que seja devidamente provada, por meio da Certidão de Nascimento, sem a exigência de apresentação de outros títulos ou documentos judiciais para tanto.

15 ID: 5725**Artigo: 0****Diploma Legal: Provimento 63 CNJ****Enunciado Proposto:**

Nos casos de adoção formalizada mediante escritura pública sob a égide do Código Civil de 1916, a certidão deverá ser expedida sempre em inteiro teor. Assim, NÃO DEVE SER EXPEDIDA CERTIDÃO EM RESUMO. A certidão em inteiro teor pode ser expedida a pedido do próprio registrado maior e capaz (conforme decisão proferida pelo CNJ no Pedido de Providências nº 0011062-37.2018.2.00.0000), ou, não sendo o caso, deverá ser exigida ordem judicial, nos termos do art. 525, parágrafos 2º e 3º do Provimento Conjunto 93/PR-CGJ (Código de Normas de MG).

16 ID: 5739

Artigo: 85

Parágrafo: 1

Diploma Legal: 13.146

Enunciado Proposto:

É assegurado às pessoas com deficiência, ainda que curateladas, o direito à alteração de prenome e gênero.

17 ID: 5745

Artigo: 1.597

Diploma Legal: CODIGO CIVIL

Enunciado Proposto:

A presunção de paternidade prevista no art. 1.597, do Código Civil, aplica-se aos conviventes em união estável, desde que esta esteja previamente registrada no Livro E, do Registro Civil das Pessoas Naturais da Sede, ou, onde houver, no 1º Subdistrito da Comarca, nos termos do Provimento nº 37/2014 - CNJ.

18 ID: 5799

Artigo: 30

Parágrafo: 1

Diploma Legal: LEI 6.015/73

Enunciado Proposto:

Não se aplica a isenção de custas às certidões em inteiro teor, pois o direito à certidão gratuita (art.30 e seu par. 1o, da Lei 6.015/1973) refere-se a sua forma em breve relato.

19 ID: 5822

Artigo: 236

Diploma Legal: Lei 8.935/94 e artigo 236 da Constituição Federal

Enunciado Proposto:

A estipulação de novo benefício ou gratuidade para a prática de atos notariais ou de registro está condicionada à prévia fixação, na lei de emolumentos, da correspondente contrapartida econômica que compense os custos a serem suportados pelos delegatários em razão do novo benefício ou gratuidade criados, sob pena de rompimento do equilíbrio econômico-financeiro existente no regime de delegação - análogo ao de concessão de serviços públicos.

20 ID: 5853

Artigo: 33

Parágrafo: único

Diploma Legal: Lei 6.015/1973

Enunciado Proposto:

É possível o registro da naturalização no Livro E do Registro Civil das Pessoas Naturais, após sua concessão pelo Ministério da Justiça e Segurança Pública, tendo em vista ser o rol de atos ali registráveis meramente exemplificativo, conforme se depreende da interpretação do art. 33, parágrafo único, da Lei n. 6.015/1973, para inscrição dos demais atos relativos ao estado civil.

21 ID: 5859

Artigo: 16

Parágrafo: 1º e 2º

Diploma Legal: Lei 6.015/1973

Enunciado Proposto:

A prova do estado civil de solteiro pode ser feita a partir de declaração prestada diretamente no Registro Civil de Pessoas Naturais a que deve se somar, além da certidão de nascimento atualizada, resultado negativo de existência de casamento a partir da Central de Informações de Registro Civil CRC.

22 ID: 5865

Artigo: 100

Parágrafo: parágrafo único;

Diploma Legal: Leis Federais nºs 13.105/17 e art. 30, §3º da 6.015/73

Enunciado Proposto:

“ A declaração de hipossuficiência prestada junto ao Registro Civil das Pessoas Naturais não tem caráter absoluto, podendo ser questionada pelo Oficial se houver dúvidas sobre sua veracidade. Em caso de dúvida ou suspeita de má-fé, deve o responsável encaminhar ao Juízo Competente para análise e aplicação do art. 100, parágrafo único, da Lei 13.105/2015 e art. 30, parágrafo terceiro, da Lei 6.015/73.”

23 ID: 5913

Artigo: 1.641

Diploma Legal: Código Civil

Enunciado Proposto:

Na habilitação de casamento de pessoa divorciada ou viúva, nas hipóteses das causas suspensivas previstas no art. 1.523, incisos I, II e III do Código Civil, a apresentação de declaração assinada pelo nubente no sentido de ter feito a partilha dos bens, inexistirem bens a partilhar ou da inexistência de gravidez é suficiente para que seja possível a livre escolha do regime de bens.

24 ID: 5946**Artigo: 33****Parágrafo: parágrafo único****Diploma Legal: Lei Federal 6.015****Enunciado Proposto:**

Em amparo à família multiespécie, é admissível o registro da guarda de animal de estimação, no livro E do Registro Civil de Pessoas Naturais do lugar de residência do guardião, fundado em instrumento particular assinado pelo guardião e por duas testemunhas e acompanhado de outros documentos facultativos que auxiliem na identificação do animal.

25 ID: 5949**Artigo: 961****Parágrafo: 5****Diploma Legal: Código de Processo Civil****Enunciado Proposto:**

É possível a averbação, diretamente perante o Registro Civil de Pessoas Naturais, do divórcio consensual decretado no exterior, independentemente de intervenção judicial, cabendo ao interessado providenciar a homologação, pelo Superior Tribunal de Justiça, apenas dos demais capítulos da sentença estrangeira, tais como alimentos, partilha de bens e guarda (artigo 961, §§2º e 5º, CPC/2015).

26 ID: 5950**Artigo: 100****Diploma Legal: Lei Federal 6.015****Enunciado Proposto:**

A averbação do divórcio judicial pelo Registro Civil de Pessoas Naturais depende da comprovação do trânsito em julgado da decisão interlocutória de julgamento antecipado parcial do mérito ou da sentença, não sendo suficiente a sua decretação em

27 ID: 5982**Artigo: 94****Diploma Legal: MP 1.085/2021****Enunciado Proposto:**

É admissível a declaração e o distrato/dissolução de união estável por instrumento particular, firmado pelos companheiros perante o registrador civil de pessoas naturais para Registro no livro E.

28 ID: 5984**Artigo: 94****Diploma Legal: MP 1.085/2021****Enunciado Proposto:**

Os companheiros devem declarar no instrumento particular de união estável o regime de bens escolhido, quando diverso do legal, perante o oficial do registro civil, profissional dotado de fé pública.

29 ID: 5989**Artigo: 1.525****Diploma Legal: Código Civil****Enunciado Proposto:**

A certidão do registro civil necessária à habilitação para casamento deve ter sido emitida há menos de 90 (noventa) dias contados da data da apresentação dos documentos para habilitação.

30 ID: 6043**Artigo: 7****Diploma Legal: Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003****Enunciado Proposto:**

Não constitui base de cálculo do ISSQN (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), os valores recebidos de compensação pela prática de atos gratuitos ou ao funcionamento mínimo obrigatório na sede ou em maternidade pública.

31 ID: 6069**Artigo: 10****Parágrafo: 1º****Diploma Legal: Provimento 63/2017 do CNJ (art. 10-A foi incluído pelo Provimento 83/2019 do CNJ)****Enunciado Proposto:**

É subjetiva a responsabilidade do registrador civil pelo ato de atestar a existência do vínculo afetivo da paternidade ou maternidade socioafetiva previsto pela regra do art. 10-A, par. 1º do Provimento 63 do CNJ (incluído pelo Provimento 83, de 15.8.19), em conformidade com o disposto pelo art. 22 da Lei n. 8.935/94.

32 ID: 6076

Artigo: 11

Parágrafo: 7º

Diploma Legal: Provimento 63/2017 do CNJ

Enunciado Proposto:

A regra do § 7º, do art. 11, do Provimento 63/2017 do CNJ, não obriga que o registrador seja assistido por equipe multidisciplinar quando do procedimento de registro de paternidade ou maternidade socioafetiva envolver a participação de pessoa com deficiência.

33 ID: 6100

Artigo: 41

Parágrafo: 1

Diploma Legal: Estatuto da Criança e do Adolescente

Enunciado Proposto:

A adoção unilateral da criança e do adolescente será averbada sem cancelamento do registro original.

34 ID: 6139

Artigo: 7

Parágrafo: 4

Diploma Legal: Dec.-lei 4.657/42

Enunciado Proposto:

A união estável lavrada no exterior, desde que apostilada e traduzida por tradutor público juramentado, poderá ser transcrita no Livro E, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Sede da Comarca de residência de um ou de ambos os companheiros, ou no DE, caso não tenham domicílio no Brasil, seguindo, para definição do regime patrimonial, os mesmos critérios aplicados à transcrição do casamento de brasileiros celebrado no exterior.

35 ID: 6154

Artigo: 111

Diploma Legal: CTN

Enunciado Proposto:

Em razão da natureza jurídica tributária dos emolumentos, não é possível a concessão de isenção, na forma de gratuidade, sem obediência ao princípio da legalidade, sendo vedada interpretação extensiva ou analógica em conformidade ao artigo 111, inciso II, do Código Tributário Nacional.

36 ARTIGO: 6

Diploma Legal: LGPD

Enunciado Proposto:

A ARPEN Brasil deverá ser parte em qualquer instrumento jurídico que permita o compartilhamento de informações afetas a base de dados dos delegatários de Registro Civil de Pessoas Naturais, devendo tais instrumentos prever a vedação de duplicação da base de dados.

37 ID: 6159

Artigo: 8

Diploma Legal: Lei 10.169/2000

Enunciado Proposto:

São indenizatórios os valores recebidos pelos registradores civis das pessoas naturais a título de compensação pelos atos gratuitos praticados e de complementação de receita mínima das serventias deficitárias.

38 ID: 6218

Artigo: 29

Parágrafo: 3

Diploma Legal: Lei 6.015/73

Enunciado Proposto:

A atividade desempenhada pelos oficiais de registro civil das pessoas naturais é compatível com o exercício da leiloaria, observados os requisitos da legislação correspondente.

39 ID: 6225

Artigo: 13

Diploma Legal: Lei 9307

Enunciado Proposto:

A atividade desempenhada pelos oficiais de registro civil das pessoas naturais é compatível com o exercício da arbitragem, observados os requisitos da legislação correspondente.



*Decisões
Administrativas*



Decisão 1

Apelação Cível nº 1000771-58.2021.8.26.0443

Apelante: Benedito Bernardes Pereira

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piedade

Voto nº 31.585

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Irresignação parcial – Insurgência em relação a apenas alguns dos óbices apresentados pela Registradora – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido.

1. Cuida-se de recurso de Apelação interposto por **Benedito Bernardes Pereira** em face da r. sentença de fl. 78/81 de lavra da MM.^a Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Piedade, que julgou procedente a dúvida suscitada, negando o acesso da carta de sentença extraída dos autos da ação de adjudicação compulsória nº 1001250-22.2019.8.26.0443 ao registro imobiliário.

Da nota devolutiva de fl. 03/05, que qualificou negativamente o título, constaram as seguintes exigências:

- “1) Deverá ser apresentado o certificado de cadastro de imóvel rural – CCIR, exercício 2020, devidamente quitado do imóvel adjudicado;
- 2 – Deverá ser apresentado o imposto sobre a propriedade territorial rural – ITR, exercício 2020, devidamente quitado e com a respectiva certidão negativa de débitos do imóvel adjudicado;
- 3 – Apresentar o cadastro ambiental rural – CAR com a devida declaração de reserva legal obrigatória;
- 4 – Apresentar o imposto de transmissão bens imóveis – ITBI, devidamente quitado referente ao imóvel adjudicado;
- 5 – A descrição do imóvel adjudicado deverá obedecer aos requisitos do artigo 176 e seguintes da Lei n.º 6.015/73;
 - 5.1. – Apresentar cópia reprográfica autenticada do RG, CPF e certidão de casamento da cônjuge do requerente, uma vez que não consta a qualificação dela nos autos;
 - 5.2. – Apresentar declaração de profissão com respectiva assinatura da cônjuge do requerente;
- 6 – No pedido da inicial (fls. 01/05) e declaração de pobreza (fl. 07), por tratar-se de direito personalíssimo, dessa forma não pode se verificar que o benefício da justiça gratuita foi estendida a cônjuge, assim como na decisão deverá constar que o benefício da justiça gratuita também se estende as custas e emolumentos do Registro de Imóveis, nos termos do artigo 9º, inciso II, da Lei Estadual n.º 11.331/2002 e item 3, 3.2., Capítulo XVII, Tomo II, das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo;
- 7 – Para proceder o registro da carta de sentença, primeiramente, deverá ser realizado o desmembramento das glebas do imóvel da matrícula n.º 5.530, conforme já decidido através de Recurso Especial n.º 1.851.104-SP (2017/0260598-3), proferido pelo Superior Tribunal de Justiça”.

Em suas razões o apelante sustenta que há unanimidade no Supremo Tribunal Federal quanto a matéria, tendo se tornado pacífico que a transmissão de imóvel, para fins de fato gerador do ITBI, somente ocorre com o efetivo

registro da transferência da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis. As frações de terreno adquiridas pelo apelante (L-33 e 34) também foram devidamente descritas na carta de sentença; as glebas adquiridas foram devidamente identificadas e delimitadas em planta, tendo sido, inclusive regularizada a situação do imóvel no CAR.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso, e, subsidiariamente, por seu desprovimento (fl. 104/110).

É o relatório.

2. Com efeito, o apelante insurge-se em face dos itens 4, 5 e 7 da nota devolutiva (fl. 03/05).

Os demais óbices constantes da referida nota não foram cumpridos e tampouco impugnados pelo recorrente.

Neste cenário, o recurso não comporta conhecimento em face da absoluta falta de interesse do apelante.

Conforme é consabido, o procedimento de dúvida é reservado à análise da discordância do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título. De seu julgamento, decorrerá a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência da dúvida, que terá como consequência a realização do registro (art. 203, II, da Lei nº 6.015/73).

A impugnação parcial das exigências apontadas pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis prejudica o exame da dúvida, já que, ainda que julgada improcedente (ou procedente, no caso da dúvida inversa), haverá outros óbices não impugnados que prejudicarão o ingresso do título no registro imobiliário.

A anuência parcial quanto às exigências apontadas para o ingresso do título no fôlio real atribui ao procedimento de dúvida natureza consultiva, ou meramente doutrinária. O novo exame de admissibilidade para o futuro registro poderá ser influenciado por eventuais fatos novos, mesmo se o título for apresentado com atendimento das exigências impugnadas.

Esse é o entendimento pacífico deste Conselho Superior da Magistratura:

“Ao contrário do sustentado pelo recorrente, não cabe aqui ao Judiciário se pronunciar acerca da solução cabível para o caso concreto, não se tratando de órgão consultivo, como bem ressaltado pela nobre representante do parquet” (CSM, Processo nº 000.608.6/7-00, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 21/12/2006).

Por essas razões, o reconhecimento de que a dúvida se encontra prejudicada tem como consequência o não conhecimento do recurso.

3. Ante o exposto, julgo prejudicada a dúvida e não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 2

Apelação Cível nº 1001379-87.2021.8.26.0562

Apelante: Maria Ivonete Antunes dos Santos Fratelli

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos

Voto nº 31.630

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – PARTILHA CAUSA MORTIS – INVENTÁRIO JUDICIAL – Ofensa ao princípio da continuidade – Necessidade de partilhas sucessivas – Impossibilidade de registro – Ôbice mantido – Apelação a que se nega provimento.

1. Trata-se de apelação (fl. 247/256) interposta por Maria Ivonete Antunes dos Santos Fratelli e Maria do Socorro Antunes dos Santos contra a r. sentença (fl. 236/242) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, que julgou procedente a dúvida (fl. 01/05) e manteve óbice (fl. 10) ao registro *stricto sensu* de uma partilha judicial *causa mortis* trazida por carta de sentença notarial (fl. 24/194) e concernente ao imóvel da matrícula n. 5.854, daquele cartório (fl. 06/09).

Segundo a r. sentença (fl. 236/242), é possível a cumulação de inventários num único processo ou numa única escritura pública. Contudo, é necessária mais de uma partilha, quando há vários passamentos. Conquanto o Oficial de Registro de Imóveis, em linha de princípio, não deva questionar os critérios pelos quais se chegou a certa partilha, ainda assim não se admite partilha única para óbitos distintos; desse modo, têm de ser realizadas partilhas sucessivas e sequenciais para cada falecimento, pois são distintos os momentos em que foram transmitidos os patrimônios. Ainda que, como aduzem as interessadas, o defeito não tenha sido observado por outro ofício de registro de imóveis, certo é que cada Oficial tem independência para qualificar o título, independentemente do entendimento do colega local. Logo, a dúvida é procedente e o óbice tem de ser mantido.

As apelantes alegam (fl. 247/256) que a partilha judicial seguiu estritamente os trâmites previstos no art. 672 do Cód. de Proc. Civil, e que é possível proceder a uma única partilha, sem a necessidade, portanto, de fazê-las sequencialmente. Ademais, não é dado ao Oficial de Registro de Imóveis suprimir os efeitos da sentença de partilha ou discutir-lhe os termos, como fez ao denegar o registro, o qual foi feito, com relação ao mesmo título, em outro cartório da mesma comarca (matrícula n. 27.020, do 1º Ofício de Registro de Imóveis). A manutenção da sentença ainda implicará mais despesas e delongas, em ofensa aos princípios da celeridade e da economia processual, além de prejudicar uma possível venda do bem. Por tudo isso, o *decisum* tem de ser reformado.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo provimento do recurso (fl. 290/293).

É o relatório.

2. Note-se, de início, que a origem judicial do título (*in casu*, uma partilha *causa mortis* feita mediante sentença judicial – fl. 189/191) não o torna imune à qualificação registral, ainda que esta se limite, então, aos requisitos formais do título e à sua adequação aos princípios registrares (Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ, Capítulo XX, item 117). É pacífico, além disso, que a qualificação negativa não caracteriza nem desobediência nem descumprimento de decisão jurisdicional (Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível n. 413-6/7; Apel. Cív. n. 0003968-52.2014.8.26.0453; Apel. Cív. n. 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apel. Cív. n. 1001015-36.2019.8.26.0223).

In medias res: consta do R. 2 da matrícula em questão (fl. 06/07) que os proprietários tabulares são José Eráclito dos Santos e sua mulher Idalina Antunes dos Santos, casados em regime da comunhão universal antes da Lei n. 6.515/1977.

José Eráclito faleceu em 29 de fevereiro de 2012 (fl. 30), na constância do casamento com Idalina, e deixou como filhas as interessadas (ora apelantes) Maria Ivonete e Maria do Socorro.

Idalina, por sua vez, faleceu em 11 de agosto de 2018 (fl. 31), e também teve como herdeiras as apelantes Maria Ivonete e Maria do Socorro.

Houve, portanto, duas transmissões a causa de morte: (a) a primeira, de

José Eráclito para Maria Ivonete e Maria do Socorro, em 2012, concernente a 50% do domínio do imóvel; e (b) a segunda, de Idalina para Maria Ivonete e Maria do Socorro, em 2018, concernente à outra metade.

No registro de imóveis, em razão do princípio do trato consecutivo (ou da continuidade – Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 195 e 237), essas duas transmissões têm de constituir, cada qual, uma inscrição autônoma (*i. e.*, um registro em sentido estrito, na forma do art. 167, I), em particular (mas não só) para que se saiba de onde vieram as frações ideais decorrentes do falecimento de Idalina: afinal, para a transmissão *causa mortis* desses quinhões, era pressuposto a partilha anterior, reconhecendo à extinta a metade que lhe cabia como meeira quando da morte de José Eráclito. É isso que diz o art. 237 da Lei de Registros Públicos, quando prescreve que “não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”.

Ora, para que essas transmissões pudessem ser postas, cada qual, no relativo registro *stricto sensu*, era imprescindível que houvesse títulos: um, para a primeira sucessão (de José Eráclito às apelantes, com meação de Idalina); outro, para a segunda (de Idalina para as apelantes).

Esses títulos, porém, não existem, porque na partilha judicial tudo foi confundido num único ato, com pagamento único, e o domínio passou diretamente de José e Idalina para Maria Ivonete e Maria do Socorro, como se se tratasse de uma só transmissão, o que não é exato. Ou seja: saltou-se e omitiu-se uma sucessão, fez-se a partilha *per saltum et omissio medio*. É o que está nas declarações (fl. 129/137), em especial a fl. 134, onde se vê que por conta dos óbitos dos proprietários tabulares José Eráclito e Idalina foi feito somente um pagamento a cada herdeira.

É o entendimento consolidado deste Conselho Superior da Magistratura:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Inventário – Ofensa ao princípio da continuidade – Necessidade de partilhas sucessivas – Impossibilidade de registro – Ôbice mantido – Recurso não provido.” (Apelação Cível n. 1013445-56.2019.8.26.0114, j. 10.12.2019, DJe 02.4.2020).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Ação de inventário/arrolamento envolvendo mais de um falecido – Sentença homologatória de partilhas sucessivas – Impossibilidade de registro – Princípio da continuidade – Ôbice mantido – Recurso desprovido.” (Apel. Cív. n. 0001207-39.2016.8.26.0498, j. 28.3.2018, DJe 04.5.2018).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de Adjudicação – Casal falecido com único herdeiro – Inexistência de comoriência – Necessidade da realização de partilhas sucessivas – Violação do princípio da continuidade – Necessidade de retificação do título judicial para acesso ao fôlio real – Recurso não provido.” (Apel. Cív. n. 0051003-05.2011.8.26.0100, j. 30.8.2012, DJe 31.10.2012).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Formal de partilha – Transmissão *per saltum* que se não coaduna com o princípio da continuidade (Lei nº 6.015/73, arts. 195 e 237) – Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura – Recurso não provido.” (Apel. Cív. n. 0002506-52.2009.8.26.0383, j. 27.10.2011, DJe 27.01.2012).

Não há dúvida de que o inciso III do art. 672 do Cód. de Proc. Civil permite a cumulação de inventários quando houver dependência de uma das partilhas em relação à outra. Entretanto, como se tira da dicção da própria lei, acumulam-se os *inventários*, mas há partilhas *diversas*. Pode ser que, no futuro, se simplifique esse modo de proceder e que, abrindo-se na lei uma exceção ao art. 237 da Lei de Registros Públicos, se consiga pelo menos simplificar a forma de registrar essas transmissões na matrícula; até lá, portanto, considerada a atual compreensão do princípio do trato consecutivo,

permanece a exigência de partilhas distintas, sucessivas e encadeadas, o que não pode ser atalhado pela invocação dos princípios da celeridade e da economia processual.

Quanto ao fato de que outro ofício de registro de imóveis tenha lavrado o registro do mesmo título, em ofensa ao princípio da continuidade (matrícula n. 27.020, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santos), esse fato tem de ser apurado pela Corregedoria Geral da Justiça, e não serve para justificar que aqui se repita o mesmo erro. Para os fins dessa apuração, devem ser extraídas cópias de fl. 129/137, 189/191, 207/212 e 218/220, para formação de expediente próprio.

Decisão 3

Apelação Cível nº 1001395-73.2017.8.26.0435

Apelante: Valdirene Aparecida Sgarioni

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pedreira

Voto nº 31.567

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida inversa julgada procedente – Carta de sentença extraída de ação de adjudicação compulsória – Comprovação do recolhimento do ITBI no curso do procedimento de dúvida inversa, com as razões de apelação – Documento que não instruiu o título protocolado e, portanto, não o integra – Impossibilidade de complementação do título no curso da dúvida – Dúvida prejudicada – Apelação não conhecida.

1. Trata-se de apelação interposta por **Valdirene Aparecida Sgarioni** contra r. sentença que manteve a recusa do Senhor Oficial Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Pedreira em promover o registro de carta de sentença porque a ação de adjudicação compulsória foi movida pela compromissária compradora que faleceu no curso do processo e foi substituída pelos seus herdeiros, o que violou a continuidade uma vez que não realizado o inventário e partilha do imóvel adjudicado (fl. 64/66).

A apelante alegou, em suma, que a ação de adjudicação compulsória foi movida pela compromissária compradora do imóvel, Anna Antonia Fachina, que faleceu no curso do processo e foi substituída por todos os seus filhos mediante decisão judicial. Afirmou que o imóvel foi adjudicado para todos os herdeiros da compromissária compradora por sentença transitada em julgado e que, portanto, não pode ser alterada com a modificação do polo ativo do feito. Asseverou que não compete ao Oficial de Registro analisar o mérito da sentença prolatada na ação de adjudicação compulsória. Aduziu que o registro da carta de sentença não violará a continuidade do registro porque o imóvel é de propriedade do promitente vendedor e porque os herdeiros da compromissária compradora o receberam em sucessão hereditária. Informou, por fim, que promoveu o pagamento do imposto de transmissão “inter vivos”, conforme documento que apresentou (fl. 72/82).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento da dúvida porque houve complementação do título no curso do processo e, alternativamente, pelo não provimento do recurso (fl. 106/109).

É o relatório.

2. Cuida-se de carta de sentença extraída da ação de adjudicação compulsória (Processo nº 0001956-95.2009.8.26.0435 da 2ª Vara da Comarca de Pedreira) originalmente movida por Anna Antonia Fachina que faleceu no curso do processo e foi substituída diretamente pelos herdeiros Valter Sgarioni, Valdeir Sgarioni, Valdirene Aparecida Sgarioni e Valdir Sgarioni.

A carta de sentença foi protocolada em 23 de maio de 2017 e devolvida com formulação de exigência consistente na retificação do polo ativo do feito para nele figurar o Espólio de Anna Antonia Fachina, uma vez que não foi promovido o inventário de bens da compromissária compradora do imóvel (fl. 37).

Por fim, dificuldades quanto à venda do imóvel, conquanto compreensíveis, não são razões bastantes para que se releve o óbice registral nem para que se modifique a r. sentença apelada.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação, com determinação.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Em razão dessa recusa, a apelante suscitou dúvida inversa em 30 de agosto de 2017 (fl. 02) e, atendendo ao despacho de fl. 43, promoveu o novo protocolo do título (fl. 48) sem, porém, instruir a carta de sentença com a prova do recolhimento do imposto de transmissão “inter vivos” (ITBI).

Por esse motivo, além da exigência de retificação do polo ativo da ação de adjudicação compulsória o Senhor Oficial de Registro de Imóveis, ao se manifestar no processo, exigiu a prova do recolhimento do ITBI cuja guia, apesar de integrar o primeiro título protocolado, não acompanhou a carta de sentença na sua reapresentação (fl. 55/56).

E para a prova do recolhimento do ITBI a apelante instruiu as razões de apelação com as cópias da declaração de quitação e do demonstrativo de fl. 83/84.

Contudo, não é possível complementar ou alterar o título no curso do procedimento de dúvida, pois isso, além de caracterizar anuência com a exigência formulada, implica em indevida prorrogação do prazo de validade da prenotação em detrimento de eventuais outros apresentantes de títulos representativos de direito conflitantes.

Por essas razões, os documentos destinados à complementação do título originalmente protocolado devem ser apresentados diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis, no prazo de validade da prenotação e antes da suscitação da dúvida.

Desse modo, a reapresentação parcial do título que teve o primeiro protocolo vencido pelo decurso do prazo de validade, com sua complementação diretamente no procedimento de dúvida inversa para suprir a omissão da apresentante, impede o novo exame de qualificação inerente à dúvida que deve ser considerada prejudicada porque o seu julgamento, na forma como suscitada, equivaleria à prolação de decisão condicional, o que não se mostra possível.

Disso decorrem os precedentes deste Colendo Conselho Superior da Magistratura no sentido de que não se admite a complementação do título no curso da dúvida, ou a realização de instrução probatória visando a comprovação de fato, não tabular, destinado a afastar exigência formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis:

“Dúvida registrária é só para dirimir o dissenso, entre o registrador e o apresentante, sobre a prática de ato de registro, referente a título determinado que, para esse fim (registro) foi protocolado e prenotado.

Logo, não se admite, no seu curso, diligências ou dilação de provas destinadas à complementação de título desqualificado, à apuração de fatos extratabulares demonstrativos de situação jurídica de loteamento ou à promoção de medidas de saneamento de vício que macula o parcelamento do solo.

A razão dessa restrição cognitiva, ademais, é evitar a indevida prorrogação do prazo da prenotação, consoante firme orientação deste Conselho Superior da

Magistratura: “A dilação probatória em procedimento desta natureza prorrogaria indevidamente o prazo da prenotação, potencializando prejuízo para o direito de prioridade de terceiros, que também tivessem prenotado outros títulos que refletissem direitos contraditórios” (Apelação Cível nº 027583-0/7, Santa Rosa do Viterbo, j. 30.10.1995, rel. Des. Alves Braga, in Revista de Direito Imobiliário 39/297-298). Confira, ainda, Apelação Cível nº 97.090-0/4, São José do Rio Preto, j. 12.12.2002, Rel. Des. Luiz Tãmbara; Apelação Cível nº 000.176.6/4-00, Socorro, j. 16.09.2004, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale”. (CSM, Apelação Cível nº 482-6/0, da Comarca de Santa Isabel, Relator Desembargador Gilberto Passos de Freitas).

Por fim, cabe anotar que o reconhecimento de que a dúvida está prejudicada não impede que a apelante rerepresente o título ao Oficial de Registro de Imóveis, de forma integral, e dele novamente solicite o registro.

3. Ante o exposto, pelo meu voto julgo a dúvida prejudicada e não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 4

Apelação Cível nº 1001733-55.2018.8.26.0615

Apelantes: Nivan Batista da Silva e Castorina de Souza Silva

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tanabi

Voto nº 31.641

REGISTRO DE IMÓVEIS. Escritura pública de permuta de bens imóveis de valores venais distintos, sem torna. Acréscimo patrimonial de forma não onerosa a caracterizar doação. Ausência de comprovação de recolhimento de Imposto de Transmissão *causa mortis* – ITCMD ou sua isenção. Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias ou prova do reconhecimento administrativo da isenção. Óbice mantido. Recurso desprovido.

1. Trata-se de apelação interposta por **NIVAN BATISTA DA SILVA** e **CASTORINA DE SOUZA SILVA** em face da r. sentença de fl. 134/136, que manteve a recusa levantada pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi, negando registro de escritura pública de permuta de bens em razão da não apresentação de prova de quitação do ITCMD relativo à diferença de valores entre os imóveis permutados.

Em suas razões, os recorrentes sustentaram, em suma, que a permuta sem exigência de torna, com imóveis de valores díspares, deu-se em razão da conveniência e oportunidade dos permutantes; eventual renúncia deveria ser expressa, não havendo qualquer previsão legal de que ela constitua fato gerador de ITCMD; os valores venais expressam grandezas que foram consideradas para cálculo de ITBI e emolumentos e não se confundem com o ITCMD.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovido do recurso (fl. 172/177).

É o relatório.

2. O recurso não merece provimento.

Versa a questão sobre a possibilidade de se efetuar o registro de escritura pública de permuta de bens imóveis com valores diversos e sem torna, sem que haja prova de recolhimento do ITCMD.

Da nota devolutiva de fl. 32 constou o seguinte óbice:

“Considerando que na permuta houve uma significativa renúncia de valores entre os imóveis, no montante de R\$ 193.454,31, fato que configura como uma doação, motivo pelo qual se exige o recolhimento do ITCMD, de conformidade com a decisão do processo de DÚVIDA nº 1095880-08.2014.8.26.0100, de 13 de novembro de 2014, da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo.”

Com efeito, a escritura pública de permuta lavrada em 04 de julho de 2018, no livro nº 162, fl. 388/396, perante o Tabelião de Notas da Comarca de Monte Azul Paulista/SP tem como partes Luiz Rodrigues e Olga Augusta Fávero, titulares dos imóveis matriculados no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi, São Paulo, com área total de 134.45.52 hectares: 1) ma-

trícula nº 8.725, com 62.92.00 hectares (com valor atribuído de R\$ 90.531,92); 2) matrícula nº 10.790, com 21.78.00 hectares (com valor atribuído de R\$ 31.337,97); 3) matrícula nº 13.223, com 18.29.52 hectares (com valor atribuído de R\$ 26.316,42); 4) matrícula nº 10.986, com 14.52.00 hectares (parte ideal de 83.38% da propriedade rural – com valor atribuído de R\$ 17.409,99); 5) matrícula nº 8.160, com área de 9.68.00 hectares (com valor atribuído de R\$ 13.927,99); 6) matrícula nº 12.170, com 7.26.00 hectares (com valor atribuído de R\$ 10.445,99).

De outro lado constam como partes os recorrentes, Castorina de Souza Silva e Nivan Batista da Silva, titulares dos seguintes imóveis todos localizados no Município de Turmalina, Comarca de Estrela D’Oeste/SP, com área total de 84.09.50 hectares: 1) matrícula nº 5.632, com 62.31.50 hectares (com valor atribuído de R\$ 308.424,59); 2) matrícula nº 7.420, com 7.26.00 hectares (com valor atribuído de R\$ 25.000,00); 3) matrícula nº 7.421, com 7.26.00 hectares (com valor atribuído de R\$ 25.000,00); 4) matrícula nº 7.422, com 7.26.00 hectares (com valor atribuído de R\$ 25.000,00).

Em referido ato notarial foram atribuídos aos imóveis rurais de propriedade dos primeiros permutantes o valor global de R\$ 189.970,28 e aos imóveis de propriedade dos segundos permutantes, situados na Comarca de Estrela D’Oeste, o valor total de R\$ 383.424,59, havendo, assim, diferença de R\$ 193.454,31.

Além disso, os seis imóveis rurais de Luiz Rodrigues e Olga Augusta Fávero, que foram permutados com os recorrentes, têm, somados, valores venais de R\$ 2.501.143,12 (Declaração do Imposto Territorial Rural – ITR), e valor venal total, atribuído pela Prefeitura de Tanabi, para fins de ITBI, de R\$ 1.200.742,26 (fl. 70).

Já os quatro imóveis rurais dos apelantes, Nivan Batista e Castorina Silva, que foram permutados com Luiz Rodrigues e Olga Augusta Fávero, têm, somados, valores venais de R\$ 1.170.538,90 (Declaração do Imposto Territorial Rural – ITR), e valor venal total, atribuído pela Prefeitura de Turmalina, para fins de ITBI, de R\$ 1.345.520,00 (fl. 71).

Assim, sob qualquer prisma que se analise, certo é que há diferença de valores entre os bens permutados, considerando-se o valor excedente como doação. Daí a pertinência da exigência para recolhimento do ITCMD ou a comprovação do reconhecimento de sua isenção pela autoridade tributária.

Não se ignora que, se tratando de ITCMD, este C. Conselho Superior da Magistratura tem seguido a linha de que, em regra, não cabe ao Oficial Registrador aferir a regularidade do valor apurado a título do referido imposto:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – FORMAL DE PARTILHA – Registro negado, ao argumento de recolhimento a menor de ITCMD – impossibilidade –

não pode o Sr. Oficial obstar registro por entender que o valor recolhido a título de tributo é inferior ao devido – dúvida improcedente – recurso provido.” (Apelação n.º 1066691-48.2015.8.26.0100, Rel. Des. PEREIRA CALÇAS).

Contudo, a hipótese não envolve a regular apuração de valor recolhido, mas sim de efetivo não recolhimento.

Com efeito, o art. 289 da Lei nº 6.015/73 é expresso ao indicar que é dever do registrador fiscalizar o pagamento dos tributos incidentes:

“Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.”

A omissão do titular da delegação pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos termos do art. 134, VI, do Código Tributário Nacional-CTN, não se olvidando, também, de seu dever de analisar a natureza dos negócios apresentados a registro, evitando-se simulações ou até omissões culposas que tragam prejuízos ao Fisco.

No caso, o negócio jurídico entabulado, permuta de bens imóveis de valores distintos sem haver torna ou reposição em dinheiro, gera acréscimo patrimonial de forma não onerosa àquele que recebe o bem de maior valor, a caracterizar doação, nos termos da legislação civil vigente.

“Art.538, CC: Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra”.

Outro não é o entendimento jurisprudencial a respeito:

“DECADÊNCIA - ITCMD - Não ocorrência Inteligência do art. 173, inc. I do CTN - Créditos tributários constituídos antes de decorrido o prazo decadencial Preliminar prejudicial de mérito afastada. APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO ANULATÓRIA DE AUTO DE INFRAÇÃO ITCMD Alegação de que se firmou contrato de permuta sem torna a título oneroso, de forma a não incidir o imposto estadual Inadmissibilidade - Autuação baseada nas informações prestadas na Declaração do Imposto de Renda Pessoa Física onde foram informadas as transferências de valores a título de doação Admissibilidade - Doação, todavia, que ocorreu em valor menor ao apurado pela fiscalização - Doação relativa a diferença de valores (venais) entre os imóveis permutados - ITCMD que deve recair sobre esta diferença - Minoração do valor autuado que se impõe - Multa confiscatória Não observada - Conversão do depósito em renda em favor da Fazenda - Possibilidade após o trânsito em julgado R. sentença parcialmente reformada - Recursos da autora e da ré parcialmente providos.” (Apelação Cível: 1003390-40.2016.8.26.0053, SILVIA MEIRELLES RELATORA).

Nestes termos, assiste razão ao I. Registrador ao exigir a apresentação de guia recolhida do ITCMD sobre a diferença do valor existente entre os imóveis, à luz do que dispõem os arts. 1º, II, 6º, II, a, 13 e 16, I, a, todos do Decreto Estadual nº 46.655/2002:

“Artigo 1.º - O imposto incide sobre a transmissão de qualquer bem ou direito

havido:

II - por doação.

Artigo 6.º - Fica isenta do imposto

II - a transmissão por doação:

a - cujo valor não ultrapassar 2.500 (duas mil e quinhentas) UFESPs;

Artigo 13 - O valor da base de cálculo é considerado na data da abertura da sucessão, do contrato de doação ou da avaliação, devendo ser atualizado monetariamente, a partir do dia seguinte, segundo a variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP, até a data prevista na legislação tributária para o recolhimento do imposto.

Artigo 16 - O valor da base de cálculo, no caso de bem imóvel ou direito a ele relativo será (Lei 10.705/00, art.13):

I - em se tratando de:

a - urbano, não inferior ao fixado para o lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU”.

Ademais, eventual isenção está condicionada à apresentação pelo interessado de prova do reconhecimento administrativo da isenção, conforme art. 6º, §3º, do referido Decreto Estadual nº 46.655/2002:

“§3º. Na hipótese prevista na alínea “a” do inciso II, os tabeliães e serventuários responsáveis pela lavratura de atos que importem em doação de bens ficam obrigados a exigir do donatário declaração relativa a doações isentas recebidas do mesmo doador, conforme disposições estabelecidas pela Secretaria da Fazenda.”

Não cabe, pois, ao registrador determinar se é caso de isenção ou não, do tributo, competindo ao órgão tributante emitir documento neste sentido para viabilizar o registro.

Tampouco colhe o argumento dos recorrentes no sentido de ser prerrogativa dos proprietários a atribuição de valores aos imóveis objeto da permuta.

Neste sentido decidiu este E. Conselho Superior da Magistratura em caso semelhante:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Escritura pública de permuta de bens imóveis de valores venais distintos, sem torna. Acréscimo patrimonial de forma não onerosa a caracterizar doação. Ausência de comprovação de recolhimento de Imposto de Transmissão causa mortis - ITCMD. Dever do Oficial de velar pelo seu recolhimento, exigindo a apresentação das respectivas guias. Óbice mantido. Recurso desprovido.” (CSMSP - APELAÇÃO CÍVEL: 1007778- 97.2020.8.26.0100, RELATOR: Ricardo Mair Anafe, DATA DE JULGAMENTO: 05/06/2020 DATA DJ: 19/06/2020).

Nesse cenário, não há como se concluir pela superação do óbice apontado pelo registrador.

3. Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 5

Apelação Cível nº 1001918-81.2021.8.26.0100

Apelante: Jairo Tacci

Apelado: 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 31.587

REGISTRO DE IMÓVEIS – APELAÇÃO – DÚVIDA – NEGATIVA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE DESCONSTITUIÇÃO DE PESSOA JURÍDICA – TRANSMISSÃO DE BEM IMÓVEL COM VALOR SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS, AINDA QUE REALIZADA A TÍTULO DE PAGAMENTO DE HAVERES – NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA – INTELIGÊNCIA DO ART. 108 DO CÓDIGO CIVIL – ITBI – ISENÇÃO OU IMUNIDADE QUE DEPENDE DE MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO TRIBUTANTE. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

I. Cuida-se de recurso de apelação interposto por JAIRO TACCI em face da r. sentença de fl. 79/83, que julgou procedente a dúvida inversa suscitada, mantendo-se os óbices registrários ofertados pelo 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital para registro de instrumento particular de desconstituição de pessoa jurídica, pela falta de aptidão do título representativo de ato translativo do domínio do imóvel objeto da matrícula nº 29.982, o que tornaria necessária a forma pública, nos termos do art. 108 do Código Civil, assim como o pagamento do tributo devido na operação.

A Nota de Exigência de fl. 22 indicou como motivos de recusa do ingresso do título:

“I – Observa-se que, para a formalização da transferência do imóvel objeto da matrícula 29.982 desta Serventia, para os sócios da empresa VIC COPIADORA RAPIDA EIRELI, em virtude da desconstituição e extinção da mesma conforme o presente instrumento particular de desconstituição, é necessário a apresentação do título hábil, que de acordo com o artigo nº 108 do atual Código Civil, é a escritura pública, tendo em vista que o valor de referência atribuído ao imóvel pela Prefeitura da Capital na data do instrumento é de R\$ 752.048,00, ou seja, acima dos 30 salários mínimos previstos no aludido artigo 108, portanto o presente instrumento particular não é título hábil para instrumentalizar a transferência do imóvel aos sócios (nesse sentido v.g. AC. n.º 1036696-87.2015.8.26.0100 e Dec. de 04/02/2016 – Proc. CG n.º 2015/00170381 dentre outras).

II – Por outro lado, salientamos ser necessário que quando da apresentação da escritura acima mencionada, a mesma esteja acompanhada da respectiva prova do recolhimento do imposto de transmissão respectivo (ITBI atual DTI), devidamente quitado, (consoante determina o artigo 2º do Decreto Municipal n.º 55.196/2014, antes com previsão no Decreto n.º 46.228/2005 e Lei Municipal n.º 13.402/2002, que alteraram diversos artigos da Lei n.º 11.154/91 e “ex-vi” do que dispõe o artigo nº 289 da Lei n.º 6.015/73), em virtude de ser obrigação dos notários, oficiais de Registro de imóveis ou seus prepostos, a fiscalização e exatidão, quanto ao pagamento e/ou omissões referentes ao aludido imposto.”

Sustenta o recorrente, em suma, que a sentença é nula porque não analisados todos os argumentos lançados. Com a extinção da empresa o imóvel retorna ao seu anterior proprietário. Que quando da integralização do capital da pessoa jurídica foi observada a correspondência da avaliação do imóvel e conferência de bens para fins de declaração de imposto de renda. Há limitação de tributar pelo art. 156, § 2º, I, da Constituição Federal, que impede a tributação da transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital; que a sentença desconheceu o registro na JUCESP e que a EIRELI é constituída por apenas um sócio; que os herdeiros não são sócios da EIRELI; que a sentença não considerou que se trata de EIRELI constituída por uma só pessoa, titular da totalidade do capital social, devidamente integralizado; e que foi incorporado ao capital social um imóvel que antes pertencia ao domínio e propriedade do casal.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 150/153).

É o relatório.

2. Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

A apelação, a despeito de seus jurídicos fundamentos, não comporta provimento.

A preliminar de nulidade não comporta acolhimento.

Cuidou a MM.ª Juíza Corregedora Permanente, por meio da fundamentada r. decisão de fl. 79/83, de pronunciar-se sobre as questões de fato e de direito aventadas, rechaçando as alegações do recorrente, julgando, ao final, procedente a dúvida registrária.

No mérito, melhor sorte não socorre ao apelante.

Com efeito, por meio do instrumento particular de constituição de empresa individual – EIRELI, datado de 01 de outubro de 2013, devidamente registrado na JUCESP, e sob n.º 06 (13 de março de 2020) na matrícula n.º 29.982 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, o imóvel situado na Rua Frei Gaspar n.º 338, Moóca, São Paulo, foi transferido à sociedade Vic Copiadora Rápida Eireli à título de conferência de bens para integralização de capital, figurando como única sócia Vicenta Di Fátima Ippolito Tacci.

Foi apresentado a registro, obtendo qualificação negativa, o instrumento particular de desconstituição da empresa Vic Copiadora Rápida Eireli, datado de 08 de janeiro de 2020, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, acompanhado de escritura pública de arrolamento e partilha de bens, lavrada perante o 17º Tabelião de Notas da Capital em 27 de dezembro de 2019, em face do óbito de mencionada sócia, restando partilhadas as quotas sociais de dita pessoa jurídica na razão de 50% para o viúvo meeiro Jairo Tacci e para o herdeiro Alessandro Tacci.

Em última análise, pretende o recorrente, viúvo da falecida e única sócia de Vic Copiadora Rápida Eireli, obter o registro do instrumento particular de desconstituição da pessoa jurídica para constar que o imóvel objeto da matrícula n.º 29.982 fica “desincorporado para restituição ao antigo proprietário e viúvo meeiro com o encerramento da empresa” (fl. 64/66).

Consoante dispõe o art. 108 do Código Civil:

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.”

Para os negócios jurídicos que envolvam direitos reais relativos a imóveis de valor superior a trinta salários mínimos, a escritura pública é essencial, salvo disposição de lei em contrário.

O art. 64 da Lei n.º 8.934/94 traz exceção à regra inserta no referido art. 108, assim prevendo:

“Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais e de sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou para o aumento do capital.”

É sabido que o exame do título pelo registrador é restrito aos aspectos formais e extrínsecos, à luz dos princípios que norteiam os registros públicos, dentre eles, o da legalidade.

Conforme lição de Afrânio de Carvalho, o Oficial tem o dever de proceder o exame da legalidade do título e apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental (in “Registro de Imóveis”, editora Forense, 4ª ed.). O exame da legalidade consiste na aceitação para registro somente do título que estiver de acordo com a lei.

O registro do instrumento particular de desconstituição da pessoa jurídica não constitui, pois, título hábil à transmissão do imóvel de valor superior a 30 salários mínimos e portanto, não preenche a formalidade exigida em lei.

A exceção contida no art. 64 da Lei n.º 8.934/94, admitindo a utilização

de instrumento particular, qual seja, a certidão da Junta Comercial, com o fim de materializar a conferência de bens pelos sócios para integralizar o capital social, deve ser interpretada restritivamente, sendo descabida a interpretação extensiva defendida pelo apelante para dissolução da pessoa jurídica, inadmitindo-se, ademais, aplicação analógica no âmbito administrativo.

Não há conflito entre o art. 64 da Lei nº 8.934/1994 e o art. 108 do Código Civil, pois a norma especial prevalece sobre a norma geral na hipótese que prevê, ou seja, na transmissão de bens do sócio para a sociedade promovida para a constituição ou o aumento do capital social.

Indiscutível que o instrumento particular de desconstituição da empresa Vic Copiadora Rápida Eireli apresentado para ingresso na tábua registrária contém negócio jurídico que, para o direito registral, ultrapassa o âmbito da extinção da sociedade, incluindo a transmissão do direito real de propriedade (art. 1.225, I, do Código Civil), exigindo-se, pois, a escritura pública, nos termos do art. 108 do Código Civil porque supera o valor correspondente a 30 salários mínimos.

Neste sentido foi a decisão do então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Manoel de Queiroz Pereira Calças, que aprovou o Parecer nº 33/2016-E, exarado pelo, à época, Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Guilherme Stamillo Santarelli Zuliani:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências julgado improcedente – Dissolução de sociedade por instrumento particular – Qualificação registral negativa – Transferência de bem imóvel em favor do sócio – Escritura Pública que é da substância do negócio jurídico – Forma prescrita em Lei – Recurso não provido.”

Nesta linha, também, o entendimento exarado na Apelação nº 491-6/1, cujo relator foi o então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Gilberto Passos de Freitas.

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Negativa de acesso ao registro de instrumento particular de distrato social de pessoa jurídica, com transferência de bens imóveis da sociedade para os sócios – Inviável o registro à luz do disposto no art. 134, II, §6º, do Código Civil de 1916 e no art. 108 do novo Código Civil – Indispensabilidade da transferência dos bens por intermédio de escritura pública – Não incidência, no caso, da norma do art. 64, da Lei nº 8.934/1994 – Recurso não provido.”

A distinção entre a pessoa jurídica e os seus sócios, inclusive no que se refere ao patrimônio, foi realçada pelo art. 49-A do Código Civil, introduzido pela Lei nº 13.874/2019, que dispõe:

“Art. 49-A. A pessoa jurídica não se confunde com os seus sócios, associados, instituidores ou administradores.

Parágrafo único. A autonomia patrimonial das pessoas jurídicas é um instrumento lícito de alocação e segregação de riscos, estabelecido pela lei com a finalidade de estimular empreendimentos, para a geração de empregos, tributo, renda e inovação em benefício de todos.”

A função social das pessoas jurídicas referida no parágrafo único do art. 49-A do Código Civil, que abrange a sua função econômica, embasa o tratamento adotado na legislação para a transmissão dos bens, pelos sócios, destinados à integralização e aumento do capital social, uma vez que são essenciais para o desenvolvimento da atividade empresária.

Por isso, a transmissão de bem imóvel da sociedade, 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.

O instrumento público não é dispensado pela causa da transmissão do imóvel da sociedade, consistente no pagamento de haveres decorrente de sua dissolução, pois até a sua efetiva liquidação e consequente extinção permanece a sociedade com o domínio dos bens que integram o seu patrimônio, como esclarece Fábio Ulhoa Coelho:

“A sociedade empresária dissolvida (por ato dos sócios ou decisão judicial) não perde, de imediato, a personalidade jurídica por completo. Ao contrário, conserva-a, mas apenas para liquidar as pendências obrigacionais existentes (LSA, art. 207; CC/2002, art. 51, Ccom, art. 335, in fine). Em outros termos, ela sofre uma considerável restrição na sua personalidade, na medida em que somente

pode praticar os atos necessários ao atendimento das finalidades da liquidação. Qualquer negócio jurídico realizado em nome da sociedade empresária dissolvida que não vise dar seguimento à solução das pendências obrigacionais não pode ser imputado à pessoa jurídica. Esta não é mais um sujeito apto a titularizar direitos ou contrair obrigações, salvo as indispensáveis ao regular processamento da liquidação. Imputam-se, desse modo, as conseqüências do ato exclusivamente à pessoa física que o praticou em nome da sociedade dissolvida” (Curso de Direito Comercial, Vol. 2, 6ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 460).

Relevante também pontuar que por meio da escritura pública de arrolamento e partilha lavrada perante o 17º Tabelião de Notas da Capital foram partilhadas apenas as quotas da sociedade sem menção ao direito real sobre o imóvel, de modo que, de fato, não comporta ingresso no fôlio real, salvo se retificada fosse para se incluir, também, a partilha do bem imóvel.

Assim, a par das alegações do apelante a dissolução da empresa não acarreta automática transferência de domínio do bem imóvel, sendo imprescindível que o ato translativo se efetive através da escritura pública.

Ultrapassado este ponto, nos termos do art. 289 da Lei nº 6.015/73, incumbem ao oficial de registro a rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados em razão do ofício, o que vem corroborado pelos itens 117 e 117.1, do Capítulo XX, Tomo II, das NSCG:

“117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.

117.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.”

A omissão do Delegatário pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos exatos termos do art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional-CTN:

“Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...)

VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício.”

No caso concreto, considerado pelo Registrador o negócio como ato oneroso decorrente da apuração de haveres da sociedade, existe fato gerador do imposto de transmissão “inter vivos”, incumbindo-lhe o dever de fiscalizar o pagamento, observando-se que eventual não incidência está condicionada à apresentação pelo interessado de prova do reconhecimento administrativo da isenção, conforme art. 176, inciso I, do Decreto Municipal nº 59.579/2020.

“Art. 176. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam obrigados os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos a:

I - verificar a existência da prova do recolhimento do imposto ou do reconhecimento administrativo da não-incidência, da imunidade ou da concessão de isenção;”

Não se trata, como já decidido por este Egrégio Conselho Superior da Magistratura, de questão relacionada ao exame material do montante de imposto devido, cuja atribuição é da Fazenda respectiva e foge do exame da regularidade formal do título, mas de dispensa do recolhimento, o que não está na esfera de discricionariedade do Oficial.

Não cabe, assim, ao registrador determinar se é caso de isenção ou não do tributo, compete ao órgão tributante emitir documento neste sentido para viabilizar o registro.

Nesse cenário, não há como se concluir pela superação dos óbices apontados pelo registrador.

3. Por essas razões, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 6

Apelação Cível nº 1123945-03.2020.8.26.0100

Apelante: Rosemeire Cícera da Cruz Silva

Apelado: 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 31.568

Registro de Imóveis – Dúvida inversa julgada procedente – Formal de partilha extraído de ação de inventário de bens – Autor da herança que foi casado em segundas núpcias, conforme certidão de casamento que integra o formal de partilha – Matrícula, porém, em que o autor da herança figura como separado judicialmente de sua primeira esposa – Princípios da continuidade e da especialidade – Necessidade de averbação do divórcio em relação ao primeiro casamento e das averbações do segundo casamento e da posterior separação judicial – Impossibilidade do cumprimento da exigência consistente na apresentação de certidão atualizada do primeiro casamento do autor da herança, em razão da suposta inexistência do ato no Livro de Registro de Casamento, por erro do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, que demanda a realização de provas complementares – Recurso não provido.

1. Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou procedente a dúvida inversa suscitada contra a recusa do Sr. 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital em promover o registro do formal de partilha extraído da ação de inventário dos bens deixados pelo falecimento de Lourival Cecílio da Cruz, porque consta no título que o autor da herança foi casado em segundas núpcias e faleceu no estado civil de separado, mas ainda figura na matrícula nº 20.451 como separado judicialmente da sua primeira esposa, o que obriga a averbação do divórcio da primeira esposa e as averbações do seu segundo casamento e da nova separação.

A apelante alegou, em suma, que o casamento de Lourival Cecílio da Cruz e Cícera Hermínia de Jesus (fl. 19), ou Cícera Hermínia Cruz (fl. 20), foi realizado pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Mirandiba, Estado de Pernambuco. Disse que não é possível obter a certidão atualizada do casamento dos seus genitores, supostamente registado a fl. 165 do Livro B6, termo nº 789, porque o referido assento diz respeito ao casamento de pessoas distintas. Esclareceu que, segundo informações da atual responsável pela delegação, o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da época do casamento foi afastado da delegação por ser portador de doença de natureza psíquica e alcoolismo e que em várias ocasiões deixou de lançar casamentos nos respectivos livros de registro, ou o fez trocando os nomes dos nubentes, o que torna impossível o cumprimento da exigência (fl. 55/56 e 93/97).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 119/121).

É o relatório.

2. Conforme a certidão de óbito de fl. 16, que integra o formal de partilha apresentado para registro, Lourival Cecílio da Cruz, falecido em 31 de agosto de 2009, foi casado em primeiras núpcias com Cícera Hermínia de Jesus e em segundas núpcias com Maria de Fátima Carvalho.

Ainda segundo a referida certidão, o primeiro casamento foi lavrado a fl. 216 do Livro B-05, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Salgueiro, Estado de Pernambuco, com o número de termo 1061. (fl. 16).

Por sua vez, o imóvel objeto da matrícula nº 20.451 do 9º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo foi comprado por Lourival e sua então esposa, Cícera, na época casados pelo regime da comunhão universal de bens, por escritura pública lavrada em 02 de março de 1977 pelo 5º Tabelião de Notas da referida Comarca (fl. 20).

Além disso, em 09 de janeiro de 1985 foi averbada na matrícula a separação judicial de Lourival e Cícera, decretada no Processo nº 1806/80 da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, Comarca de São Paulo, e foi registrada a partilha do imóvel que coube, na sua totalidade, para Lourival (fl. 21).

Para a preservação da especialidade subjetiva e da continuidade do registro devem ser averbados, na matrícula do imóvel, o divórcio de Lourival e Cícera, o segundo casamento e a posterior separação judicial de Lourival e Maria de Fátima Carvalho, para o que é necessária a apresentação da certidão de casamento em que conste o divórcio em relação às primeiras núpcias do autor da herança.

Essa certidão não é suprida pela declaração da apelante no sentido de que o casamento foi celebrado pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Mirandiba, Estado de Pernambuco, que foi afastado da delegação por ser portador de doença de natureza psíquica e alcoolismo e porque em várias ocasiões deixou de lançar casamentos nos respectivos livros de registro, ou o fez trocando os nomes dos nubentes, constando a fl. 165 do Livro B6, termo nº 789, o registro de casamento de outras pessoas.

Assim porque a certidão de casamento de Lourival e Cícera foi apresentada para a escritura de compra e venda do imóvel, lavrada quando eram casados pelo regime da comunhão de bens.

Além disso, deve ser presumido que a certidão de casamento foi apresentada na ação de separação judicial que teve curso na 4ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, Comarca de São Paulo (Processo nº 1806/80) e, ainda, que cópia da certidão instruiu a carta de sentença apresentada para a averbação da separação judicial e o registro da partilha do imóvel (fl. 21).

Ademais, a certidão de óbito de Lourival indica que seu casamento com Cícera foi lavrado em livro de registro de casamento distinto daquele referido na declaração apresentada pela apelante (fl. 16 e 55).

Por isso, para que seja comprovada justa causa para a não apresentação da certidão de casamento de Lourival e Cícera, com a averbação do divórcio, deve a apelante fazer prova da efetiva impossibilidade da sua expedição, mediante certidão ou declaração expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Mirandiba (fl. 55), de Salgueiro (fl. 16), ou daquele que constar na certidão de casamento que instruiu a ação de separação judicial e a carta de sentença que nela foi expedida.

Por fim, não se ignora que na certidão do segundo casamento consta que Lourival se declarou como sendo solteiro (fl. 25), o que, em tese, indica poder ter se casado com Maria de Fátima sem o prévio divórcio em relação à primeira esposa.

Contudo, esse fato e os efeitos que dele eventualmente decorrerem para o registro imobiliário, inclusive no que se refere à impossibilidade de comprovação do divórcio de Lourival e Cícera para permitir o registro do formal de partilha, deverão ser apreciados em procedimento próprio porque não constituem o objeto da presente dúvida.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso e mantenho a negativa do registro.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 7

Apelação Cível nº 1081016-52.2020.8.26.0100

Apelantes: Soraia Lopes e José Carlos Rocha

Apelado: 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 31.575

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura de compra e venda – Desqualificação – Imóvel inserido em área maior, objeto de transcrição – Falta de controle da disponibilidade qualitativa na transcrição – Necessidade de prévia retificação do registro de origem para adequação da descrição do imóvel e apuração da área remanescente – Óbice mantido – Nega-se provimento à apelação.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por Soraia Lopes e José Carlos Rocha contra a sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que manteve a recusa ao registro de escritura de compra e venda lavrada pelo Tabelião de Notas de Torre de Pedra, Comarca de Porangaba/SP, em 20 de dezembro de 2019, tendo por objeto imóvel com origem na transcrição nº 3.797 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fl. 72/74).

Sustentam os apelantes, em síntese, que há disponibilidade qualitativa e quantitativa a lastrear o pretendido registro. Nesse sentido, afirmam que o perímetro do imóvel está claramente delimitado pela planta da quadra fiscal juntada aos autos, em que há menção a seus confrontantes pelos lados (matrículas nos 97.925 e 137.639) e pelos fundos (matrícula nº 56.577). Aduzem que a escritura de compra e venda foi lavrada a partir do alvará judicial expedido nos autos do Processo nº 100.07.198884-8, que tramitou perante a 9ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Central da Capital, bem como no compromisso de compra e venda datado de 10 de junho de 1946, celebrado entre o titular de domínio, Henrique Fraccaroli, e Orlando Lopes, e posterior cessão de direitos celebrada em 08 de março de 2001, de maneira que não há dúvidas sobre o bem negociado. Ressaltam que o imóvel está devidamente individualizado e descrito, razão pela qual não merece subsistir o óbice apresentado pela registradora (fl. 80/86).

Os apelantes regularizaram sua representação processual nos autos (fl. 102/103).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 108/110).

É o relatório.

2. O dissenso versa sobre a registrabilidade da escritura de compra e venda lavrada pelo Tabelião de Notas de Torre de Pedra, Comarca de Porangaba/SP, em 20 de dezembro de 2019 (fl. 13/16). Seu ingresso no fôlio real foi recusado pela Oficial porque: “*Da transcrição nº 3.797 do 12º Oficial de Registro de Imóveis constam dois lotes de terreno que totalizam uma área de 11.080m² e desta área já foram feitas diversas alienações, não sendo possível auferir, com segurança, a disponibilidade de área. (...)*” (nota de devolução a fl. 08/09).

A despeito das razões recursais, a escritura de compra e venda não pode ser registrada por falta de controle de disponibilidade qualitativa na transcrição de origem.

Consoante esclarecido pela Oficial em suas manifestações no presente procedimento de dúvida registral, a transcrição nº 3.797 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital tem por objeto dois terrenos, um com 10.094m² e outro com 986m² (fl. 30/33), tendo servido de origem para outros imóveis matriculados junto ao 16º Registro de Imóveis da Capital e ao 9º Registro de Imóveis da Capital (fl. 37/55). E ainda que tenham sido indicados os confrontantes do imóvel objeto da escritura de compra e venda na ação de usucapião anteriormente ajuizada pelos apelantes (fl. 27/28), o que permitiria o controle da disponibilidade quantitativa da transcrição de origem, afirma a registrado-

ra que o controle da disponibilidade qualitativa é impossível de ser realizado sem a prévia apuração de remanescente da área, certo que os destaques das áreas já registradas foram realizados sem o devido controle do que restou na referida transcrição (fl. 01/02 e 63/65).

De fato, em razão de anteriores alienações e destaques ao longo do tempo, a transcrição nº 3.797 do 12º Oficial de Registro de Imóveis da Capital perdeu suas características de especialização objetiva, não havendo sequer planta da referida transcrição para o mínimo controle de disponibilidade. Não seria possível o ingresso do título, portanto, à míngua de descrição suficiente da área e dos limites do imóvel remanescente, sem a indicação de marcos seguros que permitam levantar de onde será destacado o terreno em questão, sob pena de ofensa ao princípio da especialidade objetiva.

Não basta, por certo, a indicação das medidas perimetrais e da área do imóvel referido na escritura de compra e venda, tampouco a especificação de seus confrontantes. É que sem apuração do remanescente não é possível assegurar que a área disponível coincide com o imóvel descrito no título, em todas as suas características

A questão não é nova, havendo diversos precedentes sobre a matéria:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Escritura pública de venda e compra - Acesso negado - Lote destacado de área transcrita - Ausência de perfeita identificação tabular - Princípios da especialidade e da disponibilidade - Dúvida procedente - Recurso não provido. (Apelação nº 188-6/9, da Comarca de Barueri, Rel. Des. JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE).

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada procedente - Transcrição imprecisa que compromete a segurança do sistema - Venda e compra celebrada com herdeiros dos titulares tabulares - Sujeição do registro ao princípio da continuidade - Desmembramento irregular de lote, a exigir retificação (apuração do remanescente) - Irrelevância dos erros praticados no âmbito do serviço extrajudicial (notarial e registral) - Sentença mantida - Recursos improvidos. (Apelação nº 0005615-39.2015.8.26.0068, Comarca de Barueri, Rel. Des. MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS).

REGISTRO DE IMÓVEIS. Escritura de compra e venda. Área maior transcrita, com marcos imprecisos e contendo diversos desfalques, perdendo suas características de especialização objetiva. Necessidade de retificação. Apuração de remanescente. Dúvida procedente. Recurso desprovido. (Apelação nº 1000035-06.2018.8.26.0068, da Comarca de Barueri, Rel. Des. GERALDO FRANCISCO PINHEIRO FRANCO).

Por fim, quanto aos descerramentos passados de matrículas de outros imóveis oriundos da área maior em que também inserido o terreno objeto do título recusado, é oportuno frisar que, ao que se pode depreender, os anteriores registros foram realizados porque não havia outros desfalques que impedissem os desmembramentos. Contudo, em razão desses destaques é que novos registros dependem da apuração do remanescente.

3. Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** à apelação.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 8

Apelação Cível nº 1045428-73.2019.8.26.0114

Apelante: Jackeline Aparecida Carduci Luna

Apelado: 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas

Voto nº 31.588

DÚVIDA - NEGATIVA DE REGISTRO - ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA - COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS/COHAB - EXIGÊNCIA PARA APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO DE HOMOLOGAÇÃO EMITIDA PELA FAZENDA ESTADUAL - DOAÇÃO OCORRIDA NOS AUTOS DE ARROLAMENTO NÃO SUBMETIDO À QUALIFICAÇÃO REGISTRAL - A ANÁLISE DO REGISTRADOR DEVE SE LIMITAR AO TÍTULO LEVADO A REGISTRO - APELAÇÃO, ADEMAIS, QUE NÃO CONFIGURA A VIA ADEQUADA PARA QUESTIONAMENTO ACERCA DOS EMOLUMENTOS - DÚVIDA, NESTE PONTO, PREJUDICADA - RECURSO A QUE SE DÁ PROVIMENTO, NA PARTE CONHECIDA.

Cuida-se de recurso de Apelação interposto por **JACKELINE APARECIDA CARDUCI LUNA** em face da r. sentença de fl. 167/172 de lavra do MM. Juiz Corregedor Permanente do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, que julgou procedente a dúvida suscitada, negando o acesso ao registro imobiliário da escritura pública de venda e compra outorgada pela COHAB - Campinas em favor da apelante em cumprimento de instrumento particular de promessa de venda e compra com os falecidos genitores da outorgada compradora.

Da nota devolutiva de fl. 139, que qualificou negativamente o título, constaram as seguintes exigências:

“1) *Apresentar certidão de homologação emitida pela Fazenda Estadual, quanto a eventual recolhimento ou isenção da doação realizada por ROBERTO CARDUCCI JUNIOR, RENATA APARECIDA CARDUCI ANSANTE, ANDRÉA CARDUCI POZZANI E MARIA CAROLINA DUARTE em favor de JACKELINE APARECIDA CARDUCI LUNA nos autos de arrolamento nº 4506/05 (processo nº 114.01.2005.013018-2), que tramitou na 3ª Vara da Família e das Sucessões da Comarca de Campinas/SP.*

(...)

2) *Complementar o depósito prévio em mais R\$ 1.983,16, nos termos dos artigos 14 da Lei nº 6.015/73 e 13 da Lei Estadual nº 11.331/2002 e ainda do Enunciado nº 02 da Associação dos Notários e Registradores de São Paulo (ANOREG/SP), sobre a aplicação da Lei Estadual nº 13.290/2008, que introduziu o item 14.2 na tabela de emolumentos”*

Em suas razões a apelante sustenta, em suma, que o pretendido é o registro de escritura de venda e compra e a doação é ato intermediário que não será objeto de registro; que no formal de partilha foram reconhecidos direitos à aquisição do imóvel exclusivamente à herdeira Jackeline; que a situação de precedente invocado pelo registrador não se adequa à situação; que na partilha homologada houve recolhimento de impostos e manifestação da Fazenda Estadual sobre os pagamentos; que no caso o registrador deveria se limitar a reportar o fato; que houve partilha desigual mas o valor é inferior ao limite de isenção; que cabe ao registrador verificar o recolhimento de impostos e não sua exatidão; a recorrente entende como aplicável ao caso o item 14.2 da tabela de custas relativo a empreendimento habitacional de interesse social; que a transmissão do bem imóvel da COHAB à recorrente configura primeira transmissão do direito real.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fl. 208/211).

É o relatório.

Pretende a apelante o registro da escritura de venda e compra lavrada no dia 13 de maio de 2011 perante o Tabelião de Notas do Distrito de Sousas, a fl. 355/357 do livro nº 213, tendo por objeto o imóvel matriculado sob o nº 20.560, figurando a COHAB - Campinas como vendedora e a apelante como outorgada compradora, em cumprimento de instrumento particular de promessa de venda e compra com os falecidos genitores da recorrente.

O Registrador formulou exigência para complementação do depósito prévio, pois, em seu entender, a hipótese não se enquadra no item 14.6 da tabela de emolumentos, conforme pretendido pela apelante, porque o imóvel tem valor superior a 4.705 UFESP e porque não se trata de primeira transmissão passível de benefício previsto para empreendimento habitacional de interesse social.

Contudo, a dúvida, e, por consequência, a apelação, não configura a via adequada para eventual questionamento acerca dos emolumentos, devendo a questão ser levada ao Corregedor Permanente por meio de consulta ou de reclamação, na forma dos arts. 29 e 30 da Lei Estadual nº 11.331/2002, cabendo da decisão recurso à E. Corregedoria Geral da Justiça.

Como se sabe ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual nº 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

No ponto, então, a dúvida resta prejudicada, não se conhecendo do recurso.

Ultrapassada esta questão, no que concerne ao óbice indicado no item “1” da nota devolutiva de fl. 139, assiste razão à apelante.

Conquanto caiba, nos termos do art. 289 da Lei nº 6.015/73, ao oficial de registro a rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício, o que vem corroborado pelos itens 117 e 117.1, do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ, certo é que, *in casu*, o tributo do qual se exige a manifestação da Fazenda Estadual diz respeito a distribuição de quinhões em formal de partilha que não será levado a registro, vez que a transmissão dos direitos reais está sendo realizada diretamente pela COHAB - Campinas à recorrente.

A análise do registrador transbordou, pois, os limites da qualificação registral do título apresentado, adentrando na verificação de possível incidência de imposto sobre a doação feita pelos demais herdeiros em favor da interessada nos autos do arrolamento de bens, cujo formal de partilha sequer foi levado a registro.

A qualificação registral deve ser limitada ao título objeto de ingresso no Registro de Imóveis, sendo descabido ao Oficial adentrar na verificação das transações negociais pretéritas, quando irrelevantes para análise do título apresentado.

Por essas razões, pelo meu voto, no que tange à exigência formulada para complementação do depósito prévio, julgo prejudicada a dúvida, não conhecendo do recurso e, no mais, dou provimento à apelação, na parte conhecida.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 9

Apelação Cível nº 1039131-24.2021.8.26.0100

Apelante: Edgard Dalla Torre Neto

Apelado: 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 31.579

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – Irresignação parcial – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido.

1. Trata-se de apelação interposta por **Edgard Dalla Torre Neto** contra a r. sentença de fl. 66/68, que deu a dúvida por prejudicada, uma vez que os óbices levantados pelo 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, negando registro a uma compra e venda trazida por escritura pública, não foram todos impugnados.

Da nota devolutiva constara o seguinte:

“I - Observamos das transcrições nºs 69.577 e 75.625 do 9º Oficial de Registro de Imóveis, que de acordo com o loteamento regularizado conforme planta AU/05/371/82, o lote 06 da quadra 02, com área total de 250,00 m², integra parte da transcrição 69.577, de propriedade de Espólio de BENEDITA THADEU e parte da transcrição 75.626, de propriedade de TITO LIVIO THADEU e sua mulher WILMA DE CARVALHO THADEU.

Ocorre que da presente escritura, comparece transmitindo a totalidade do lote 06 da quadra 02, o Espólio de BENEDITA THADEU, tendo como origem apenas a transcrição 69.577 do 9º Oficial de Registro de Imóveis.

Assim a presente escritura deverá ser retificada, para dela constar a origem correta do lote 06 da quadra 02, ou seja as transcrições nºs 69.577 e 75.625 do 9º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, comparecendo da mesma alienando o citado lote 06 da quadra 02, o também proprietário TITO LIVIO THADEU e sua mulher WILMA DE CARVALHO THADEU, em estrita observância aos princípios da continuidade e disponibilidade registral, devendo ainda ser indicada a descrição da parte certa e determinada que cada um dos proprietários transmite, com base na certidão de propriedade das referidas transcrições 69.577 e 75.625 do 9º Oficial de Registro de Imóveis, que também deverá conter, baseada na planta de regularização do loteamento, a indicação das partes que desfalca cada uma das transcrições.

II - Por outro lado, observa-se da presente escritura que os adquirentes EDGARD DALLA TORRES e sua mulher ADA DALLA TORRES, estão precariamente qualificados, sem constar os dados de identificação (RG e CPF/MF). Assim necessário que o interessado apresente, cópias autenticadas das cédulas de identidade (RGJ dos cartões de identificação do contribuinte (CPF), dos mesmos, para possibilitar a inclusão dos dados de identificação, junto ao registro pretendido, já que esses elementos estão ausentes na presente carta, tudo em observância ao princípio da especialidade subjetiva, requisitos exigidos pelo art. 176, § 1º, III, nº 2, letra “a” da Lei 6.015/73, e decisões normativas do C. Conselho Superior da Magistratura e da E. 1ª Vara de Registros Públicos da Capital (vg. decisões nos processos nºs 000.98.020293 de 13-01-1999 e 000.03.033308-3 de 30-05-2003, entre outros) e Ap. Cível nº 578-619 da Comarca de Nova Granada em data de 21-11-2006 e n. 0002419-40.2014.8.26.0248 da Comarca da Capital, em 04/03/2016).”

Em suas razões de apelação, o recorrente continua a bater-se pelo registro de seu título, mencionando que as deficiências nele apontadas são de responsabilidade alheia, e que seria possível fazer vir aos autos certos terceiros que auxiliassem a esclarecer os pontos pendentes.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento ou, subsidiariamente, pelo não provimento do recurso (fl. 101/104).

É o relatório.

2. Como está bem posto na r. sentença e, de resto, se verifica nas próprias razões de apelação, o interessado não impugnou a segunda das exigências formuladas pelo ofício de registro de imóveis e, não bastasse, em suas razões de apelação reconheceu que o título tem deficiências, que se poderiam sanar mediante diligências no curso do processo da dúvida.

Neste cenário, o recurso não comporta conhecimento.

Conforme é consabido, o processo da dúvida é reservado à análise da discordância do interessado com as razões jurídicas que levaram à recusa da inscrição do título. De seu julgamento, decorrerá a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência da dúvida, que terá como consequência a realização do registro (inciso II do art. 203 da Lei nº 6.015/1973).

A impugnação parcial das exigências apontadas pelo oficial de registro de imóveis prejudica o exame da dúvida, pois, ainda que julgada improcedente, haverá outro óbice não impugnado que impedirá o ingresso do título no registro imobiliário.

A anuência parcial quanto às exigências apontadas para o ingresso do título no fôlio real atribui ao processo da dúvida uma natureza consultiva, ou meramente doutrinária. O novo exame de admissibilidade para o futuro registro poderá ser influenciado por eventuais fatos novos, mesmo se o título for apresentado com atendimento das exigências impugnadas.

Esse é o entendimento pacífico deste C. Conselho Superior da Magistratura:

“Ao contrário do sustentado pelo recorrente, não cabe aqui ao Judiciário se pronunciar acerca da solução cabível para o caso concreto, não se tratando de órgão consultivo, como bem ressaltado pela nobre representante do parquet” (CSM, Processo nº 000.608.6/7-00, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 21/12/2006).

Por essas razões, o reconhecimento de que a dúvida se encontra prejudicada tem como consequência o não conhecimento do recurso.

3. Ante o exposto, julgo prejudicada a dúvida e não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 10

Apelação Cível nº 1034206-96.2019.8.26.0506

Apelante: Welinton Josue de Oliveira

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto

Voto nº 31.572

REGISTRO DE IMÓVEIS – Sentença arbitral de usucapião – Qualificação negativa – Dúvida julgada procedente – Ilegitimidade recursal – Árbitro que não se qualifica como interessado ou terceiro prejudicado – Inteligência do artigo 202 da Lei 6.015/1973 – Recurso não conhecido.

Trata-se de recurso de apelação interposto por **Welinton Josué de Oliveira** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, que manteve a negativa de registro da sentença arbitral de usucapião do imóvel matriculado sob nº 1.996 da referida serventia extrajudicial (fl. 184/192).

O recorrente, árbitro do processo arbitral nº 313/2018, em resumo, sustentou que não há impedimento legal para a ação de usucapião ser processada e julgada no âmbito arbitral. Preenchidos os requisitos da lei de arbitragem e aqueles atinentes ao procedimento de reconhecimento da usucapião, o árbitro deve declarar, mediante sentença arbitral, a propriedade por meio de aquisição originária, que levada a registro no ofício imobiliário competente alcançará a necessária publicidade para produzir efeitos contra todos. Por isso, buscou a via recursal para a reforma do r. decisório, com o consequente ingresso do título no fôlio real (fl. 226/245).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 303/306).

É o relatório.

Gercino Henrique Lopes apresentou a registro sentença arbitral de usucapião cujo ingresso no fôlio real foi obstado, “uma vez que a sentença arbitral não se constitui título hábil, fugindo seu objeto do escopo do juízo arbitral” (fl. 09/10).

Frente à desqualificação registral do título, Welinton Josué de Oliveira, árbitro do processo arbitral nº 313/2018, no qual figuraram como partes Gercino Henrique Lopes (apresentante do título) e Thiago Alfeu Lessa Azevedo, requereu a suscitação da dúvida (fl. 11/14), impugnou a dúvida suscitada (fl. 137/148) e recorreu da sentença de procedência (fl. 226/245).

Mas não há como lhe conferir legitimidade recursal.

Leciona o artigo 202 da Lei nº 6.015/1973:

“Art. 202 – Da sentença, poderão interpor apelação, com os efeitos devolutivo e suspensivo, o interessado, o Ministério Público e o terceiro prejudicado”.

Da sua leitura extrai-se que apenas aquele que sofrer os efeitos do ato registral pretendido tem legitimidade para recorrer da sentença proferida no procedimento administrativo de suscitação de dúvida.

Ou seja, a lei só confere direito de recurso ao interessado no ato registral recusado, isto é, a quem detenha interesse, juridicamente protegido, na efetivação do registro.

E do ato registral visado e da desqualificação registral não se evidencia qualquer repercussão na esfera de direitos e obrigações do árbitro que prolatou a sentença arbitral, afastando-o da figura do interessado ou terceiro prejudicado qualificado a interpor apelação contra a sentença exarada no procedimento de dúvida.

Por todo o exposto, pelo meu voto, não conheço do recurso interposto.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 11

Apelação Cível nº 1026138-46.2021.8.26.0100

Apelante: Joubert Teixeira da Silva

Apelado: 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 31.598

REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de sentença – Ação de obrigação de fazer para outorga de escritura pública movida contra sucessores de co-proprietário dos imóveis – Inscrição pretendida que não tem respaldo na titularidade de direitos inscritos nas matrículas imobiliárias, pressupondo o prévio ingresso do título atinente à partilha dos bens deixados pelo de cujus – Ofensa ao princípio da continuidade registral – Ôbice mantido – Recurso não provido.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por **Joubert Teixeira da Silva** em face da r. sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, que julgou procedente a dúvida suscitada e manteve a recusa de registro da carta de sentença expedida pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Mogi Mirim, extraída dos autos do processo nº 1040488-81.2017.8.26.0002, da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, nas matrículas nºs 165.698, 165.699 e 166.938 daquela serventia extrajudicial (fl. 399/404).

Afirma o apelante, em síntese, que ajuizou ação de obrigação de fazer em face da viúva meeira Dinisia Lucrecia Teixeira da Silva e dos herdeiros Denise Aparecida Teixeira da Silva Daud e seu marido Michel Daud Filho e Joel Alexandre Teixeira da Silva, únicos sucessores do titular dominial Joel Teixeira da Silva, para obrigá-los à outorga de escritura pública, observado que o negócio – venda e compra – concretizou-se anos antes do falecimento do proprietário vendedor por meio de instrumento particular não inscrito nas matrículas imobiliárias. Com a morte, o apelante, a viúva meeira e os herdeiros chegaram a firmar escrituras públicas de cessão e transferência de direitos hereditários sobre as partes ideais (1/3) pretendidas dos imóveis objetos das matrículas nºs 165.698, 165.699 e 166.938, em cumprimento àquele instrumento particular, mas tais títulos não foram reconhecidos como aptos para o ingresso no álbum imobiliário. Frente a isso, a busca judicial se fez necessária e a pretensão remanesceu acolhida, de modo que o registro da carta de sentença deve ser efetivado, mitigando-se o princípio da continuidade registral já que os bens não mais pertenciam ao de cujus ao tempo do seu passamento (fl. 409/428).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 450/452).

É o relatório.

2. O apelante pretende o registro da carta de sentença expedida pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Mogi Mirim, oriunda dos autos da ação de obrigação de fazer (Processo n.º 1040488-81.2017.8.26.0002 da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro) em que foi determinada a transmissão das partes ideais (1/3) dos imóveis matriculados sob n.ºs 165.698, 165.699 e 166.938, do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, para o seu nome (fl. 67/377).

Os títulos judiciais, cumpre lembrar, não estão isentos de qualificação para ingresso no fôlio real, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrais, nos termos do item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

“117 - Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.”

No exercício desse dever, o Oficial desqualificou o título apresentado por comprometer o exato encadeamento subjetivo das sucessivas transmissões e aquisições de direitos reais imobiliários em ofensa aos princípios da continuidade e da disponibilidade (fl. 01/06 e 66).

E razão deve ser dada ao Registrador.

Conforme as certidões imobiliárias, as partes ideais (1/3) almejadas estão registradas em nome de Joel Teixeira da Silva casado sob o regime da comunhão de bens antes da Lei n.º 6.515/77 com Dinisia Lucrecia Teixeira da Silva (fl. 20/30).

Por sua vez, a ação de obrigação de fazer foi promovida em face da viúva meira Dinisia Lucrecia Teixeira da Silva e dos herdeiros Denise Aparecida Teixeira da Silva Daud e seu marido Michel Daud Filho e Joel Alexandre Teixeira da Silva, sucessores do titular dominial, que não figuram na tábua registral (fl. 355/363).

Tal ação lastreou-se nas escrituras públicas de cessão e transferência de direitos hereditários firmadas por Dinisia Lucrecia Teixeira da Silva, Denise Aparecida Teixeira da Silva Daud e Joel Alexandre Teixeira da Silva, na qualidade de cedentes, e Joubert Teixeira da Silva, na condição de cessionário, por meio das quais transferiram todos os direitos hereditários correspondentes a 1/3 dos bens imóveis objetos das matrículas n.ºs 165.698, 165.699 e 166.938, outorgadas em cumprimento ao instrumento particular cessão onerosa de direitos e obrigações celebrado entre Joel Teixeira da Silva com a anuência de sua mulher e Joubert Teixeira da Silva (fl. 31/40).

As escrituras públicas de cessão e transferência de direitos hereditários foram apontadas a registro, mas receberam qualificação negativa por não se aperfeiçoarem como títulos inscrivíveis no registro de imóveis (fl. 155 e 169).

Na verdade, as escrituras públicas deveriam ter sido apresentadas ao Juízo do arrolamento para que o cessionário fosse contemplado na partilha de bens e aí alcançado o competente título apto a registro (fl. 141 e 173).

Mesmo levado em conta que, antes do falecimento do titular dominial, ele e sua mulher alienaram ao apelante as suas partes ideais dos imóveis referidos (instrumento particular cessão onerosa de direitos e obrigações – fl. 131/137), o cenário não se altera, pois a resolução também estaria nos autos do arrolamento judicial.

Mas já que a via escolhida foi a ação de obrigação de fazer, que acabou por travestir-se em ação adjudicatória frente ao comando judicial exarado, o espólio era quem deveria ter ocupado o polo passivo da lide.

Como assim não foi feito – a ação foi proposta em face da viúva meira e dos herdeiros – a inscrição pretendida depende do ingresso do título atinente à partilha dos bens deixados por Joel Teixeira da Silva, observado que, com a partilha, encerrando-se o estado de indivisão, define-se, à vista do patrimônio coletivo pertencente ao casal, a porção composta pela meação de cada um dos cônjuges e, por conseguinte, o quinhão hereditário pertencente aos sucessores do de cujus.

Logo, a carta de sentença, no modo como foi apresentada, não preenche o requisito da continuidade que é essencial para o registro da transmissão das partes ideais que permanecem registradas em nome de Joel Teixeira da Silva.

Ensina Afrânio de Carvalho:

“O princípio da continuidade, que se apóia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público.” (“Registro de Imóveis”, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 253).

No sentido de impossibilidade de registro de carta de adjudicação quando o imóvel não se encontra registrado em nome daqueles que figuraram no polo passivo da lide, este Conselho Superior da Magistratura recentemente decidiu:

“Registro de Imóveis – Carta de adjudicação de bem imóvel expedida em favor do apelante – Título judicial que se submete à qualificação registral – Princípio da continuidade – Ofensa em caso de registro de título judicial produzido em face de terceiro que não figura como proprietário do imóvel objeto da ação de adjudicação compulsória – Titular de domínio falecida – Escritura de Inventário e Adjudicação de bens lavrada – Necessidade de prévio registro do imóvel em nome dos sucessores hereditários da falecida, que figuraram como réus na ação de adjudicação compulsória – Exigência mantida – Dúvida procedente – Nega-se provimento ao recurso.” (TJSP; Apelação Cível 1006311-40.2020.8.26.0664; Relator (a): Ricardo Anafe (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Comarca de Votuporanga; Data do Julgamento: 17/09/2021; Data de Registro: 04/10/2021).

3. Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 12

Apelação Cível nº 1022725-25.2021.8.26.0100

Apelante: Maria Valdecy da Conceição Armuth

Apelado: 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 31.591

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Ausência de Irresignação parcial – Manutenção dos óbices – Necessidade de partilhas sucessivas – Ofensa ao princípio da continuidade – Recurso a que se nega provimento.

1. Cuida-se de recurso de Apelação interposto por **Maria Valdecy da Conceição Armuth** em face da r. sentença de fl. 211/213 de lavra da MM.^a Juíza Corregedora Permanente do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que julgou procedente a dúvida suscitada, negando o acesso ao registro imobiliário da carta de adjudicação extraída dos autos do processo n.º 0151951-67.2002.8.26.0100 que tem por objeto os imóveis matriculados sob os n.ºs 71.274 e 38.884.

Da nota devolutiva de fl. 95/96, que qualificou negativamente o título, constaram as seguintes exigências:

“1) Em relação ao apartamento n.º 94 do Edifício Brana, objeto da matrícula 71.274, conforme seu registro n.º 1, encontra-se na titularidade de Tibor Armuth Roth e sua mulher Vera Armuth, autora da herança.

Consta destes autos que Vera faleceu no estado civil de viúva do Tibor, portanto, primeiramente, para melhor análise, apresentar e requerer a protocolização do formal de partilha dos bens deixados pelo Tibor, diante do princípio da continuidade de que tratam os artigos 195 e 237 da Lei de Registros Públicos n.º 6.015/73.

2) Em relação ao imóvel situado na Rua Irradiação n.º 1, a Vera e seu marido Tibor já transmitiram ao Elias Stancov, por escritura de venda e compra lavrada em 04 de agosto de 1980, pelo 20º Tabelião de Notas desta Capital, à página 76 do livro 616, registrada sob n.º 1 na matrícula 38.884, em 02/09/1980.”

Em suas razões a apelante sustenta, em suma, que a r. sentença é nula porque deixou de enfrentar todos os argumentos deduzidos pela recorrente; pelo princípio da *saisine*, os bens de Tibor foram transmitidos 50% a Vera Armuth e outros 50% a Alexandre Armuth Roth único filho, ambos falecidos e abertos os seus inventários sucessivos à única herdeira, portanto, é a recorrente a única herdeira e proprietária.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 741/745).

É o relatório.

2. Respeitado o entendimento exarado na r. sentença recorrida inobservo, *in casu*, insurgência parcial da apelante.

Conquanto, de fato, não tenha a recorrente, de pronto, impugnado o óbice constante do item 2 da nota devolutiva de fl. 95/96, certo é que, instada nos autos da presente dúvida, manifestou-se a fl. 191/193, refutando o óbice, ainda que genericamente, ao aduzir que:

“Em relação ao item 2, há compromisso de compra e venda quitado de 18 de maio de 1.984 “ut” e a titular já recebe aluguéis há anos, sendo proprietária do imóvel ante a transcrição nº 42.291 (fls. 174 e 175) do próprio cartório que não analisou detidamente seus registros e a ação divisória (fls. 176 a 180) de dezembro de 1.995.”

Ultrapassado este ponto, a preliminar de nulidade não comporta acolhimento.

Cuidou a MM.^a Juíza Corregedora Permanente, por meio da fundamentada r. decisão de fl. 211/213, de pronunciar-se sobre as questões de fato e de direito aventadas, rechaçando as alegações da recorrente, julgando, ao final, procedente a dúvida registrária.

No mérito, melhor sorte não socorre à apelante.

Não se ignora que a origem judicial do título não o torna imune à quali-

ficação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registraes, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

A redação do item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, por seu turno, é expressa acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis de qualificar negativamente o título que não preencha os requisitos legais, *in verbis*:

“117 - Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.”

Fixadas, pois, estas premissas, as razões recursais não merecem guarida.

Pretende a apelante o registro da carta de adjudicação extraída dos autos do processo de inventário e partilha n.º 0151951-67.2002.8.26.0100, que tem por objeto os imóveis matriculados sob os n.ºs 71.274 e 38.884.

Constam como titulares de domínio do imóvel matriculado sob o n.º 71.274, Tibor e Vera.

Falecidos Vera, na condição de viúva, e seu filho Alexandre, processou-se o inventário conjunto, objeto da carta de adjudicação em tela.

Inexiste óbice para que os bens sejam inventariados conjuntamente, como, de fato, o foram, nos termos do art. 672 do Código de Processo Civil.

Contudo, nos autos do inventário conjunto dos bens deixados pelos falecimentos de Vera e Alexandre houve a partilha da integralidade do imóvel matriculado sob o n.º 71.274, sem que, contudo, houvesse anterior partilha da meação pertencente a Tibor, que faleceu anteriormente a sua esposa Vera.

Com efeito, os bens dos falecidos deveriam ter sido paulatinamente partilhados quanto ao seu ingresso no registro de imóveis, conforme a ordem de falecimentos, ressalvadas hipóteses de comoriência, o que, contudo, não ocorreu no caso concreto.

A situação posta nos autos, de fato, ofende o princípio da continuidade, competindo primeiramente a transmissão da propriedade dos bens deixados por Tibor ao herdeiro, ressalvada a meação da viúva, para somente após haver a transmissão ao herdeiro filho e sua sucessora e não diretamente como ocorreu.

O pleito da apelante se assimila, pois, à partilha *per saltum*, que já teve tratamento em diversos precedentes deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura (Apelação nº 917-6/7, Rel. Des. RUY CAMILO, j. 4.11.08; Apelação nº 1.067-6/4, Rel. Des. RUY CAMILO, j. 14.4.09).

Também neste sentido:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Carta de Adjudicação - casal falecido com único herdeiro - inexistência de comoriência necessidade da realização de partilhas sucessivas - violação do princípio da continuidade - necessidade de retificação do título judicial para acesso ao fólio real. Recurso não provido” (TJSE, Conselho Superior da Magistratura, APELAÇÃO CÍVEL Nº 0051003-05.2011.8.26.0100).

Relevante ponderar que o patrimônio adquirido pelo casal na constância do casamento, observado o regime de bens, pertence em sua totalidade a ambos os cônjuges, sendo que ao inventário deve ser levado o todo para apuração da parte pertencente a cada um deles com a extinção da comunhão.

Nesta ordem de ideias, de rigor a apresentação do formal de partilha dos bens deixados por Tibor, à luz dos arts. 195 e 237 da Lei n.º 6.015/73.

Tampouco há como se superar o óbice constante do item 2 da nota devolutiva de fl. 95/96.

Observa-se da matrícula n.º 38.884 que o imóvel já foi transmitido por Vera e seu marido Tibor a Elias Stancov, por escritura pública de venda e compra lavrada em 04 de agosto de 1980, pelo 20º Tabelião de Notas da Capital, à página 76 do livro 616, registrada sob o n.º 1 da matrícula em 02/09/1980 (fl. 129/131).

A pretensão também esbarra no princípio da continuidade. Neste cenário, não há como se concluir pela superação dos óbices apontados pelo registrador.

3. Por essas razões, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 13

Apelação Cível n.º 1020300-55.2020.8.26.0554

Apelante: Prefeitura do Município de Santo André

Apelado: 2ª Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santo André

Voto n.º 31.592

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – Irresignação parcial – Insurgência em relação a apenas um dos óbices apresentados pelo Registrador – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido.

Cuida-se de recurso de Apelação interposto pelo **MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ** em face da r. sentença de fl. 55/57 de lavra da MM.^a Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, que julgou procedente a dúvida suscitada, negando o acesso ao registro imobiliário da escritura pública de doação referente ao imóvel matriculado sob o n.º 91.498.

Da nota devolutiva de fl. 19, que qualificou negativamente o título, constaram as seguintes exigências:

“1) Conforme nossos apontamentos o imóvel objeto da matrícula acima citada, é de propriedade de Maria Sampaio Franco, divergindo assim do título apresentado onde figura como doadora a Prefeitura Municipal de Santo André. Desta forma, para praticarmos o ato, necessário se faz a apresentação, para exame e qualificação, do título aquisitivo por parte da doadora, nos termos do artigo 195 da Lei n.º 6.015/73.

Nota-se que a Prefeitura de Santo André, apenas encontra-se imitada provisoriamente na posse do imóvel objeto da doação.

2) Superado o óbice acima, deverá ser promovida a desafetação do imóvel em questão, ante a sua característica de bem público, nos termos do artigo 99 do Código Civil.”

Em suas razões o apelante sustenta, em suma, que a situação fática está consolidada, pois o Município de Santo André se imitiu na posse e lá erigiu moradias, tornando irreversível a desapropriação, de modo que a Empresa Municipal de Habitação Popular necessita dar continuidade à regularização fundiária e, para isso, depende do registro da escritura pública de doação. Afirma, também, que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, sendo que o litígio sobre o domínio deve ser resolvido na forma do artigo 34 do Decreto-Lei n.º 3.365/41. Argumenta, ainda, a existência de julgados em casos semelhantes autorizando o registro do ato notarial de doação, pugnando pelo provimento do recurso.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 103/105).

É o relatório.

Pretende o apelante o registro da escritura pública de doação do imóvel matriculado sob o n.º 91.498, lavrada perante o 2º Tabelião de Notas da Comarca de Santo André, em que consta como outorgante doadora a Prefeitura Municipal de Santo André e outorgada donatária a Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André S/A – EMHAP.

Foram apresentados dois óbices pelo Registrador Imobiliário. Ocorre que, o apelante insurge-se apenas em face do item 1 da nota devolutiva (fl. 19).

O outro óbice¹ constante da referida nota não foi cumprido e tampouco impugnado pelo recorrente.

Neste cenário, o recurso não comporta conhecimento em face da absoluta falta de interesse do apelante.

Conforme é consabido, o procedimento de dúvida é reservado à análise da discordância do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título. De seu julgamento, decorrerá a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência da dúvida, que terá como consequência a realização do registro (art. 203, II, da Lei n.º 6.015/73).

A impugnação parcial das exigências apontadas pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis prejudica o exame da dúvida, já que, ainda que julgada improcedente, haverá outros óbices não impugnados que prejudicarão o ingresso do título no registro imobiliário.

A anuência parcial quanto às exigências apontadas para o ingresso do título no fôlio real atribui ao procedimento de dúvida natureza consultiva, ou meramente doutrinária. O novo exame de admissibilidade para o futuro registro poderá ser influenciado por eventuais fatos novos, mesmo se o título for apresentado com atendimento das exigências impugnadas.

Esse é o entendimento pacífico deste C. Conselho Superior da Magistratura:

“Ao contrário do sustentado pelo recorrente, não cabe aqui ao Judiciário se pronunciar acerca da solução cabível para o caso concreto, não se tratando de órgão consultivo, como bem ressaltado pela nobre representante do parquet” (CSM, Processo n.º 000.608.6/7-00, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 21/12/2006).

Por essas razões, o reconhecimento de que a dúvida se encontra prejudicada tem como consequência o não conhecimento do recurso.

Ante o exposto, julgo prejudicada a dúvida e não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 14

Apelação Cível nº 1020218-83.2020.8.26.0405

Apelante: Departamento de Águas e Energia Elétrica - Daee.

Apelado: Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Osasco

Voto nº 31.649

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida – Carta de Adjudicação expedida nos autos de ação de desapropriação – Aquisição originária da propriedade – Incerteza quanto à exata localização, no solo, da área desapropriada – Ofensa ao princípio da especialidade objetiva – Ôbice mantido – Dúvida julgada procedente – Nega-se provimento à apelação.

1. Trata-se de apelação interposta pelo **Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE** contra a sentença proferida pela MM.^a Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos de Osasco/SP, que julgou procedente a dúvida suscitada para o fim de manter a exigência de que seja aditada a carta de adjudicação extraída dos autos da ação de desapropriação (Processo nº 0041371-30.1999.8.26.0405), que tramitou perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP, para possibilitar a identificação da exata localização da parte desapropriada do imóvel matriculado sob nº 31.462 junto à referida serventia imobiliária (fl. 173/174).

A apelante afirma, em síntese, que o laudo pericial realizado no processo judicial descreve com clareza as medidas, as confrontações e a localização exata do imóvel desapropriado. Alega que as plantas constantes dos autos trazem a necessária certeza quanto à localização da área em relação às quadras municipais 43, 34 e 26 do denominado Jardim Piratininga. Acrescenta que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade, o que permite a averbação do desfalque da área desapropriada independentemente da complementação do título (fl. 180/183).

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 205/208).

É o relatório.

2. De início, saliente-se que a origem judicial do título não impede a sua qualificação nem implica desobediência, como está no item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e, no mais, é lição corrente deste Conselho Superior da Magistratura (mencione-se, por brevidade, o decidido na Apelação Cível nº 0003968-52.2014.8.26.0453, j. 25.2.2016). Observe-se, ademais, que *in casu* se trata, verdadeiramente, de título judicial (passível, portanto, de qualificação), e não de ordem judicial (hipótese em que o cumprimento seria coativo e inderivada do exame de legalidade próprio da atividade registral).

Destarte, para análise da regularidade da exigência formulada pelo registrador, deve-se considerar o disposto no art. 176, inciso II, “3”, da Lei de Registros Públicos:

“Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

II - são requisitos da matrícula:

(...)

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver”.

Já o art. 225 da mesma Lei assim prevê:

“Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juízes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário. (...)

§ 2º Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior”.

Referidas normas externam o princípio da especialidade e destinam-se a assegurar que a totalidade dos imóveis esteja precisamente individuada. A identificação há de ser tal que aquele que a lê possa ter integrais condições de identificar os limites da área imobiliária objeto da matrícula, em perfeita obediência ao princípio da especialidade objetiva.

No caso concreto, diversamente do quanto entendido pela recorrente, não foi reconhecida afronta ao princípio da continuidade, uma vez que se cuida de modo originário de aquisição da propriedade. O que motiva a recusa do Oficial é a ofensa ao princípio da especialidade objetiva, considerando que, tal como constou da nota de devolução expedida (fl. 08/09), a área desapropriada não tem correspondência com nenhum imóvel matriculado na serventia imobiliária, sendo certo que “a descrição constante do título não permite a individualização do imóvel, pois consta rua e confrontações não oficializadas, não permitindo a exata localização do lote a ser desapropriado”.

Ressalte-se que a despeito da realização de prova técnica produzida na ação de desapropriação, não foram apresentados, por trabalho técnico próprio, os pontos de amarração para identificação da parcela do imóvel sobre a qual recai a desapropriação cujo registro se almeja.

Daí porque se faz correta a exigência de complementação do título, a fim de que seja possível identificar a exata localização do imóvel desapropriado no solo, com ponto de amarração seguro, o que o tornará inconfundível em relação a qualquer outro.

3. Diante do exposto, pelo meu voto, nego provimento à apelação.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 15

Apelação Cível nº 1020085-97.2018.8.26.0506

Apelante: Condomínio Recreio Internacional

Apelado: 2º Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto

Voto nº 31.580

REGISTRO DE IMÓVEIS – Registro de convenção de condomínio – Qualificação registral negativa - Decisão judicial que reconheceu a existência de loteamento fechado com uso privativo das áreas comuns pelos proprietários e moradores – Compatibilidade da averbação com o pronunciamento judicial - Dúvida inversa procedente - Recurso não provido.

1. Cuida-se de recurso de apelação interposto por **CONDOMÍNIO RECREIO INTERNACIONAL** em face da r. sentença de fl. 1274/1285, integrada pela decisão de fl. 1484/1487, que julgou procedente a dúvida inversa suscitada, mantendo-se o óbice registrário ofertado pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto.

A Nota de Exigência de fl. 31/32 indicou como motivo de recusa do ingresso do título:

“Em análise à documentação apresentada, verifica-se que foi solicitado a esta serventia o registro da convenção do Condomínio Recreio Internacional.

Entretanto, o Recreio Internacional foi aprovado nos moldes de loteamento, conforme Decreto-Lei n.º 70/66, de 21/11/1966, e, posteriormente, foi objeto de fechamento, nos termos da sentença proferida em 09/12/1985 e do acórdão de 03/11/1986, consoante se verifica na averbação n.º 521, da inscrição do loteamento n.º 148, do Livro 8 – Registro Especial, e das averbações constantes nas matrículas dos lotes que compõem o empreendimento.

Diante disso, esta serventia fica obstada de proceder ao registro e arquivamento da convenção de condomínio, nos moldes da Lei Federal n.º 4.591/64, de 16/12/1964, em virtude do empreendimento enquadrar-se em outro instituto”

Sustenta o recorrente, em suma, que o loteamento Recreio Internacional foi reconhecido judicialmente como fechado e que por sentença transitada em julgado nos autos do Processo n.º 0821972-63.1982.8.26.0506 consignou-se inexistir área de domínio público consideradas de propriedade e uso exclusivo dos condôminos. A própria Municipalidade de Ribeirão Preto já reconheceu a inexistência de domínio público, seja por força do lançamento de IPTU das unidades autônomas, seja por força do Decreto Legislativo n.º 130/2002. Além disso, o Recreio Internacional está sujeito à disciplina da Lei Federal n.º 4.591/64, como também reconhecido por meio de decisão judicial transitada em julgado nos autos da Apelação n.º 706.315-4. A decisão judicial proferida nos autos do Processo n.º 0821972-63.1982.8.26.0506 em que se reconheceu a inexistência de área de domínio público constitui o título judicial de transmissão das respectivas frações ao privado. Houve regular constituição do condomínio por meio de assembleia com anuência de 242 proprietários de unidades autônomas de um total de 351. Ao final, pugnou pela procedência da apelação.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 1714/1716).

É o relatório.

2. Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

A apelação, a despeito de seus jurídicos fundamentos, não comporta provimento.

Cuida-se de pedido de registro de convenção de Condomínio formulado pelo recorrente, negado pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto uma vez não se enquadrar nas hipóteses previstas na Lei n.º 4.591/64; tratando-se, inicialmente, de loteamento e, posteriormente, de loteamento fechado.

A dúvida inversa suscitada foi julgada procedente nos termos do r. *decisum* de fl. 1274/1285, integrado pela decisão de fl. 1484/1487, mantendo-se a qualificação negativa exarada pelo Registrador.

Pois bem.

Com efeito, o “Recreio Internacional” foi aprovado como loteamento, nos

termos do Decreto-Lei n.º 70/66, de 21.11.1966 e seu registro foi devidamente procedido pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, nos termos do registro do loteamento n.º 148, do Livro n.º 8 Registro Especial.

Posteriormente, por força da r. sentença datada de 20/08/1995, prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, nos autos do Pedido de Providências n.º 93/95, procedeu-se à averbação de n.º 521 do citado registro especial para consignar se tratar de loteamento fechado, sendo de uso privativo dos proprietários e moradores todas as suas áreas comuns.

Registre-se que dita averbação, efetivada em 27/10/1995, refoge da presente dúvida e qualificação registral, que se refere ao pedido de registro de convenção de condomínio, ato suscetível de registro em sentido estrito, cuja competência é deste Conselho Superior da Magistratura, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

E, dito registro tem expressa previsão apenas para as hipóteses de condomínio edilício, isto é, para os casos previstos na Lei n.º 4.591/1964, devendo estar preenchidos todos os requisitos, o que não se verifica no presente caso.

Relevante destacar que anteriormente a dita decisão foi ajuizada pela ora apelante, em face de Construtora Casa Bela Ltda., Aldo Biagini e Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, **ação declaratória cumulado com manutenção de posse**, autos do processo n.º 1.972/82 (0821972-63.1982.8.26.0506), julgada procedente, nos termos da r. sentença copiada a fl. fl. 1729/1746, cujo trecho vale a transcrição:

*“Assim, com apoio na lição do Mestre, que, com detalhes, abordou a espécie, **po-de-se afirmar que as áreas comuns dos loteamentos fechados são de uso privativo dos condôminos**, isto é, não são de uso comum do povo como pretendem os suplicados e que loteamentos ou condomínios fechados são uma realidade concreta que merece legislação específica, tanto a nível federal, como a nível estadual e municipal (g.n.).*

(...)

*Posto isso, julgo **PROCEDENTES as presentes ações, em primeiro lugar para declarar serem de uso privativo dos condôminos todas as áreas comuns do Recreio Internacional e em segundo para declarar definitiva a medida liminar concedida**” (g.n.).*

Em face deste *decisum* foi interposta Apelação, cujo V. Acórdão (fl. 1747/1754) confirmou a sentença recorrida por seus próprios fundamentos.

Posteriormente, foi formulado pela ora apelante, perante a Corregedoria Permanente, **autos do expediente n.º 93/95**, pedido de providências para determinar ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto a averbação, à margem do registro do loteamento, de que o mesmo foi declarado fechado, nos termos das decisões judiciais proferidas a respeito.

Então, da r. sentença datada de **20/08/1995** exarada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente (fl. 1808/1810) constou que:

*“No que diz respeito à configuração do ‘Recreio Internacional’ como loteamento ou condomínio, tem-se que se trata mesmo de loteamento. E que, para que ele fosse configurado como condomínio horizontal, teria que estar assim registrado formalmente, com observância estrita dos dispositivos da Lei n.º 4.591/64 (nos termos de seu artg. 68, em combinação com o art. 3º do Decreto-lei 271/79). **Mas, na verdade ele existe apenas como loteamento – fechado, como declarado judicialmente.** Isso é confirmado pela própria requerente, a fl. 29, quando refere que, após as providências aqui perseguidas, pretende transfigurar o loteamento em condomínio (g.n.).*

(...)

Pelo exposto, o pedido deve ser acolhido, com o esclarecimento de que as averbações devem ser feitas com a declaração de se tratar de loteamento fechado” (g.n.).

Não se tem notícia de modificação de quaisquer das decisões judiciais anteriormente proferidas.

À vista deste panorama, a averbação n.º 521 afigura-se compatível com os pronunciamentos judiciais, que indicaram se tratar de “loteamento fechado” com uso privativo dos proprietários e moradores de todas as suas áreas comuns, não havendo como se proceder ao registro da convenção condominial, previsto para as hipóteses de condomínio, formalmente constituído e regido pela Lei.

Não se pode olvidar, finalmente, da possibilidade de transformação do loteamento fechado em condomínio, desde que, contudo, atendidos os requisitos estabelecidos na Lei n.º 4.591/1964 e nas Normas de Serviço, item 82, Cap. XX e na NBR 12.721/06.

Dentre tais dispositivos, importa destacar o art. 7.º, *in verbis*:

“Art. 7.º - O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dê-se constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.”

Decisão 16

Apelação Cível nº 1019035-22.2020.8.26.0100

Apelante: Achilles Craveiro Neto

Apelado: 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Voto nº 31.581

REGISTRO DE IMÓVEIS – APELAÇÃO – DÚVIDA – NEGATIVA DE REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA EXPEDIDO EM INVENTÁRIO CONJUNTO – AUSÊNCIA DE MENÇÃO À MEAÇÃO DO CÔNJUGE SUPÉRSTITE – ACERTO DO ÓBICE REGISTRÁRIO – MEAÇÃO QUE INTEGRA A COMUNHÃO – INDIVISIBILIDADE – NECESSIDADE DE PARTILHA – COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO DO ITCMD – NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO DE HOMOLOGAÇÃO PELA FAZENDA ESTADUAL – ÓBICE MANTIDO – RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Cuida-se de recurso de apelação interposto por **ACHILLES CRAVEIRO NETO** em face da r. sentença de fl. 178/183, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, mantendo-se os óbices registrários ofertados para registro do formal de partilha extraído do inventário conjunto dos Espólios de Erica Pompéia Craveiro e Achilles Craveiro Junior, autos do processo n.º 0034530-41.2011.8.26.0100, nas matrículas n.ºs 27.717 e 75.801.

A Nota de Exigência de fl. 80/81 indicou como motivos de recusa do ingresso do título:

“I) Trata-se formal de partilha dos bens deixados pelo falecimento de **ACHILLES CRAVEIRO JÚNIOR** e **ERICA POMPÉIA CRAVEIRO**.

Na 1ª sucessão (Erica) e na 2ª. sucessão (Achilles) consta como objeto de partilha a parte ideal de 50% de cada um dos imóveis matriculados sob n. 27.717 e 75.801, constando ainda um único pagamento aos herdeiros filhos, na proporção de 50% dos imóveis para cada um.

Todavia, **ERICA** e **ACHILLES** foram casados entre si, sob o regime da comunhão parcial de bens.

Analisando o título, sob a égide do Código Civil Brasileiro, verifica-se que adotado tal regime de bens pelo casal, os bens posteriores ao casamento, adquiridos por forma onerosa, comunicam-se entre os cônjuges, formando assim um todo, logo constitui-se uma massa de bens, denominada “patrimônio do casal”.

Com o falecimento de um dos cônjuges, o “patrimônio do casal” passa a constituir um espólio que é a universalidade de bens e só extremado “meação e herança” pela partilha.

Neste sentido a Apelação Cível 1.250-6/0 de relatoria do E. Desembargador Munhoz Soares:

“**REGISTRO DE IMÓVEIS - Recusa ao registro de convenção de condomínio - Ausência de pressupostos consistentes em averbação da construção e registro da instituição e especificação, o que é indispensável para dar existência jurídica ao condomínio edilício - Encadeamento lógico inarredável - Alegação de situação de fato, irregular, que não pode influir na qualificação registrária - Necessidade de evitar inversão ou omissão de atos, que configuraria burla ao sistema - Negado provimento ao recurso.**”

Nesse cenário, não há como se concluir pela superação do óbice apontado pelo registrador.

3. Por essas razões, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Sendo assim, corrigir a proporção ora partilhada na sucessão de **ERICA** e **ACHILLES**, o valor atribuído aos imóveis e os pagamentos dos quinhões (artigo n. 1.658 do Código Civil c/c artigos 195 e 237 da Lei n.6.015/73).

II) Apresentar, no original ou em cópia autenticada ou entranhar nos autos, por aditamento, a Certidão de Regularidade expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, concordando com o imposto recolhido nas sucessões de Achilles Craveiro Júnior e Erica Pompeia Craveiro (artigos 1.º, inciso I; 10, inciso I; e 48 do Decreto n. 46.655/2002, que regulamentou a Lei Estadual n. 10.705/2000).”

Sustenta o recorrente, em suma, que os óbices apontados pelo Oficial do 5º Registro de Imóveis da Capital não prevalecem. Afirma que os falecidos eram cônjuges, casados sob o regime da comunhão parcial de bens e os bens imóveis objetos do inventário foram adquiridos na constância do casamento. Em razão disso, o falecido Achilles não herdou bens da falecida Erica. Assim, não houve violação ao Princípio da Continuidade Registral. Também, os impostos estaduais foram devidamente recolhidos, não sendo legal a exigência da certidão de regularidade do Fisco Estadual.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 226/228).

É o relatório.

2. Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

A apelação, a despeito de seus jurídicos fundamentos, não comporta provimento.

Não se ignora que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registrares, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n.º 413-6/7; Apelação Cível n.º 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n.º 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n.º 1001015-36.2019.8.26.0223).

A redação do item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, por seu turno, é expressa acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis de qualificar negativamente o título que não preencha os requisitos legais, *in verbis*:

“117 - Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.”

Fixadas, pois, estas premissas, razão não assiste ao recorrente.

Pretende o apelante o registro do formal de partilha expedido nos autos do inventário conjunto dos bens deixados pelos falecimentos de Erica Poméia Craveiro, ocorrido em 03/07/2011 e de Achilles Craveiro Junior, verificado em 04/07/2011.

De proêmio, cumpre registrar não existir óbice para que os bens sejam inventariados conjuntamente, como, de fato, o foram, nos termos do art. 672 do Código de Processo Civil.

Ocorre que, *in casu*, não se verifica tenha havido a adequada partilha do patrimônio seguida da transmissão da herança.

Com efeito, com o óbito de Erica dissolveu-se a sociedade conjugal (art. 1571, I, CC), razão pela qual o patrimônio então existente deveria ser integralmente partilhado.

Conquanto, de fato, os falecidos Erica e Achilles não fossem herdeiros entre si dos bens comuns, à luz do que dispõe o art. 1.829 do Código Civil, certo é que na petição de partilha dos bens deixados em razão do falecimento de Erica haveria de ter menção expressa à meação do cônjuge sobrevivente, Achilles.

Ao revés, constou incorretamente apenas o pagamento aos herdeiros necessários.

A meação do cônjuge supérstite integra a comunhão instituída pelo casamento, que é indivisível, somente perdendo esta característica com a partilha pela separação ou divórcio, ou ainda a partilha pela sucessão *causa mortis*.

Consoante nos ensina Maria Berenice Dias:

“Quer no casamento, quer na união estável, quando o regime do casamento prevê a comunhão do patrimônio adquirido durante o período de convívio, os bens pertencem a ambos em partes iguais. A presunção é que foram adquiridos pela comunhão de esforços para amealhá-los. Cada um é titular da metade e tem direito à meação de cada um dos bens. Esta copropriedade recebe o nome de mancomunhão, expressão corrente na doutrina, que, no entanto, não dispõe de previsão legal.

É o estado dos bens conjugais antes de sua efetiva partilha. Nada mais significa do que propriedade em “mão comum”, ou seja, pertencente a ambos os cônjuges ou companheiros. Tal figura distingue-se do condomínio: quando o casal detém o bem ou coisa simultaneamente, com direito a uma fração ideal, podendo alienar ou gravar seus direitos, observada a preferência do outro (CC 1.314 e seguintes). O estado de mancomunhão inviabiliza a transmissão (e o respectivo registro) de partes ideais pelos antigos cônjuges por razões de duas ordens: (i) ausência de partilha, o que impossibilita o conhecimento acerca da atribuição da titularidade da propriedade e (ii) violação do princípio da continuidade por não ser possível a inscrição da transmissão da propriedade a falta da extinção da mancomunhão que não tem natureza jurídica de condomínio” (Manual das famílias. São Paulo: Revista dos Tribunais, e-book, 2017).”

Em comentário ao art. 993, IV, do Código de Processo Civil, preleciona Theotônio Negrão:

“Os bens pertencentes ao “de cujus” em comunhão com o seu cônjuge devem ser relacionados integralmente, e não apenas a parte ideal que lhe pertencia” (Código Processual Civil e legislação processual civil em vigor, 37a. ed., São Paulo : Saraiva, 2005, p. 949).

Em suma, o patrimônio adquirido pelo casal na constância do casamento, observado o regime da comunhão parcial de bens, pertence em sua totalidade a ambos os cônjuges, sendo que ao inventário deve ser levado o todo para apuração da parte pertencente a cada um deles com a extinção da comunhão.

A necessidade de constar do plano de partilha a meação do cônjuge supérstite também consta do então vigente art. 1.023 do Código de Processo Civil, atual art. 651:

“Art. 1.023 - O partidor organizará o esboço da partilha de acordo com a decisão, observando nos pagamentos a seguinte ordem:

I - dívidas atendidas;

II - meação do cônjuge;

III - meação disponível;

IV - quinhões hereditários, a começar pelo co-herdeiro mais velho.”

No ponto, cumpre destacar trecho da Apelação Cível n.º 764-6/8 cujo relator foi o Exmo. Sr. Des. Gilberto Passos de Freitas, então Corregedor Geral da Justiça:

“Não se discute que meação de cônjuge não se enquadra no conceito legal de herança (e, por isso, não havendo transmissão, seu valor não deve ser considerado na base de cálculo de tributo); mas isso não significa que deva ser desprezada na partilha.

Ao contrário, justamente porque a situação é de massa indivisa, que abrange a comunhão decorrente do casamento e a herança gerada pela sucessão “mortis causa”, que se extrema apenas com a partilha, não há como deixar de incluir a integridade do bem, e não apenas sua metade ideal, na partilha, que deve prever não só o pagamento do quinhão da herdeira, mas também a atribuição da parte que couber à viúva-meeira.

Diversos são, aliás, os precedentes do Conselho Superior da Magistratura neste sentido, deles destacando-se não só a verdade de que “a comunhão decorrente do casamento é pro indiviso” (CSM, Ap. Civ. n.º 404-6/6, rel. JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE) - e, por isso, a meação do cônjuge sobrevivente “só se extremará com a partilha” (CSM, Ap. Civ. n.ºs 404-6/6, rel. JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE e 17.289-0/7, rel. JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE) -, mas também a consequência lógica de que, até a partilha integral, “permanece a indivisão” (CSM, Ap.Civ. n.º 15.305, rel. DÍNIO DE SANTIS GARCIA).”

Neste sentido vale lembrar, também, a lição de Afrânio de Carvalho:

“Não importa que, em se tratando de cônjuge sobrevivente casado no regime da comunhão de bens, metade do imóvel já lhe pertença desde o casamento, porque o título reúne essa parte ideal, societária, com a outra, sucessória, para recompor a unidade real do “de cujus”. A partilha abrange todo o patrimônio do morto e todos os interessados, desdobrando-se em duas partes, a societária e a sucessória, embora o seu sentido se restrinja por vezes à segunda. Por isso, dá em pagamento ao cônjuge sobrevivente ambas as metades que lhe caibam, observando dessa maneira o sentido global a operação, expressa na ordem de pagamento preceituado para o seu esboço, a qual enumera, em segundo lugar, depois das dívidas, a meação do cônjuge e, em seguida, a meação do falecido que, na hipótese, passa também ao cônjuge” (Registro de Imóveis, Forense, 3ª Ed., RJ 1982, pág. 281).

Ultrapassado este ponto, a exigência apresentada pelo Oficial Registrador quanto à necessidade de apresentação de certidão de regularidade emitida pela Fazenda Estadual quanto ao ITCMD mostra-se correta, porquanto devidamente amparada na legislação vigente - Lei n.º 10.705/2000, art. 2º, inciso I e art. 8º, inciso I, com regulamentação disposta nos artigos 21 e seguintes do Decreto n.º 46.655/2002.

Nos casos de transmissões *causa mortis* ocorridas no âmbito judicial, deverá ser apresentada ao Fisco a declaração do ITCMD, e demais documentos, sendo que a concordância com os valores declarados serão manifestadas por despacho fundamentado do Agente Fiscal de Rendas incumbido de analisar a Declaração do ITCMD e demais documentos art. 8º, 9º e 10, da Portaria CAT-15/2013.

A propósito, já ficou decidido que:

“Registro de Imóveis – Formal de partilha – Comprovação de pagamento do ITCMD – Necessidade de apresentação de certidão de homologação pela Fazenda – Óbice mantido – Recurso não provido.” (Apelação Cível n.º 0000534-79.2020.8.26.0474, Conselho Superior da Magistratura, Des. Rel. e Corregedor Geral da Justiça RICARDO ANAFE).

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Dívida julgada procedente - Escritura pública de inventário e partilha de bens - Autor da herança casado pelo regime da separação obrigatória de bens Imóvel adquirido em condomínio entre o autor da herança e sua esposa - Partilha somente aos filhos, em decorrência de doação formulada pela viúva - Possibilidade - Divergência na escritura pública entre os valores dos bens doados e os indicados para justificar a isenção da obrigação

de declarar o ITCMD - Necessidade de comprovação da declaração e recolhimento do imposto, ou de demonstração de sua isenção - Recurso não provido, mas por fundamento distinto do adotado na r. sentença.” (Apelação Cível nº 1005906-21.2018.8.26.0099 Conselho Superior da Magistratura, Des. Rel. Pinheiro Franco)

Não se olvida que, nos termos do art. 289 da Lei n.º 6.015/73, incumbe ao Oficial de registro a rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício, o que vem corroborado pelos itens 117 e 117.1, do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ:

“117 - Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.

117.1 - Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais”.

A omissão do Delegatário pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos exatos termos do art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional-CTN:

“Art. 134 - Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...)

VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício”.

Neste cenário, não há como se concluir pela superação dos óbices apontados pelo Registrador.

3. Por essas razões, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 17

Apelação Cível nº 1018159-22.2020.8.26.0309

Apelantes: Raimundo Nonato Ferreira e Roseli Aparecida Cardoso Ferreira

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiáí

Voto nº 31.570

REGISTRO DE IMÓVEIS – Usucapião extrajudicial – Instrução deficiente do requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião – Obrigatoriedade de apresentação das certidões cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e Justiça Federal em nome do requerente, proprietário e demais possuidores e seus respectivos cônjuges ou companheiros do imóvel usucapiendo, nos termos do subitem 416.2, IV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Óbice ao prosseguimento do requerimento mantido por falta de cumprimento de tal exigência – Dúvida precedente – Recurso não provido.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto por **Raimundo Nonato Ferreira e Roseli Aparecida Cardoso Ferreira** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiáí, que manteve as exigências formuladas pelo Registrador, impedindo o prosseguimento do requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião do imóvel matriculado sob nº 153.907 da referida serventia extrajudicial (fl. 263/264).

Em suas razões, os recorrentes, herdeiro dos proprietários tabulares do imóvel usucapiendo e sua mulher, alegaram que exercem a posse exclusiva

sobre o bem, com animus domini, por 24 anos, e sem qualquer oposição dos demais herdeiros, instruindo o pedido com todos os documentos necessários ao regular andamento do procedimento até ulterior deferimento e registro da aquisição do imóvel. Por isso, buscaram a via recursal para a reforma do r. decisório (fl. 271/275).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 301/303).

É o relatório.

2. Os recorrentes pretendem o reconhecimento extrajudicial da usucapião do imóvel correspondente ao “LOTE DE TERRENO, sob n. 06 da QUADRA “F”, da Vila Comercial, bairro Paracatu, desta cidade, com área de 250,00 m2, medindo 10,00m de frente para a RUA SETE, por 25,00m da frente aos fundos, dividindo-se de um lado com o lote 5, de outro lado com o lote 7, e pelos fundos, com a faixa de transmissão”, objeto da matrícula nº 153.907, do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiáí (fl. 30/31).

Analizados o requerimento e os documentos apresentados, exigências foram feitas e remanesceram aquelas descritas na nota devolutiva emitida aos 10 de novembro de 2020, cujo teor é o seguinte (fl. 231/232):

“1. Dos documentos:

1.1. *Anexar justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade e toda a cadeia possessória até chegar ao requerente, uma vez que, s.m.j. não foram apresentados todos os títulos de aquisição, iniciando no proprietário tabular até chegar ao requerente;*

1.2. *Apresentar formal de partilha pelo falecimento de Joaquim Ferreira da Silva e Maria Noeme de Souza Ferreira e justificativa feita pelo requerente, filho dos proprietários tabulares, sobre o óbice à correta escrituração, visto que, s.m.j. bastaria o registro do inventário pelos falecimentos de Joaquim Ferreira e Maria Noeme em favor do seu herdeiro filho, ora requerente. Alertamos aos requerentes e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei (artigo 13, §2º do Prov. 65/2017 do CNJ).*

1.3. *Faz-se necessária a apresentação do formal de partilha ciado no item acima para verificarmos se todos os herdeiros do falecido anuíram, venderam ou doaram para o requerente da usucapião e para promovermos a notificação de todos os herdeiros filhos;*

1.4. *Anexar prova de quitação através de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou do recibo do proprietário assinado com firma reconhecida.*

2. Das certidões:

2.1. Apresentar:

2.1.1. *certidões negativas dos distribuidores cíveis e criminais da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do requerente expedidas nos últimos trinta dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:*

2.1.2. *dos requerentes e do respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*

2.1.3. *dos proprietários do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou do companheiro, se houver;*

2.1.4. *de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo;*

2.1.5. *certidão dos órgãos municipais/e ou federais que demonstre a natureza urbana do imóvel usucapiendo;*

2.1.6. *apresentar certidão complementar em nome de Raimundo Nonato Ferreira.”*

A pretensão é de usucapir imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros (o postulante *Raimundo Nonato Ferreira* e sua mulher *Roseli Aparecida Cardoso Ferreira*), cuja posse é exercida há 24 anos, de forma exclusiva, ininterrupta e sem oposição (art. 1.238 do Código Civil).

O imóvel usucapiendo foi adquirido por *Maria Noeme de Souza Ferreira* casada com *Joaquim Ferreira da Silva*, no regime da comunhão universal de bens, aos 28 de março de 1966, e, apesar de já falecidos, ainda figuram como proprietários na tábua registral (fl. 30/31).

Segundo afirmado pelo herdeiro-filho *Raimundo Nonato Ferreira*, o inventário dos bens deixados por *Joaquim Ferreira da Silva* e *Maria Noeme de Souza Ferreira* não foi aberto devido à dificuldade de localização de alguns herdeiros que não mais residem no país.

Não obstante, cuidou o herdeiro-filho *Raimundo Nonato Ferreira* de formalizar, por meio de escritos particulares, a aquisição das partes pertencentes às indigitadas herdeiras-netas *Gabriela Bergu Ferreira*, *Leticia Bianchini Ferreira* e *Alyne Amy Biachini Ferreira* (filhas do herdeiro por cabeça *Antonio Edvar Ferreira*) e herdeiros-filhos *Rita de Cassia Ferreira da Costa* e *Vicente Ferreira da Silva Neto* (fl. 47/57).

Ora, diante da afirmativa levada a cabo – não houve a abertura de inventário dos bens deixados pelos proprietários tabulares – e sem que a Lei (art.

216-A da Lei nº 6.015/1973) ou a normativa aplicável (Provimento CNJ nº 65/2017 e Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça) tenham alçado à condição de documento indispensável à formulação do requerimento administrativo, a exigência de apresentação do formal de partilha deve ser afastada.

O mesmo raciocínio para as exigências de apresentação de “*todos os títulos de aquisição, iniciando no proprietário tabular até chegar ao requerente*” e “*prova de quitação através de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou do recibo do proprietário assinado com firma reconhecida*”, que também não são documentos indispensáveis para valer-se da via extrajudicial, observado que os postulantes declararam não ter à sua disposição outros documentos além dos já colacionados para comprovar a posse longa e pacífica.

Se, ao final do procedimento, o Registrador concluir pela ausência ou insuficiência dos documentos a demonstrar o preenchimento dos requisitos necessários ao reconhecimento extrajudicial da usucapião, o pedido será rejeitado.

Sobre as certidões, o subitem 416.2, IV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça prescreve:

“416.2 - O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

IV – *Certidões negativas cíveis e criminais dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas nos últimos trinta dias demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:*

a) *do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*

b) *do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;*

c) *de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião”.*

Então, contrariamente aos outros documentos exigidos, as certidões são indispensáveis, devendo instruir o requerimento extrajudicial da usucapião.

Mas os requerentes não se desincumbiram a contento de tal obrigação, limitando-se a providenciar a certidão estadual de distribuições cíveis e a certidão federal de distribuições cíveis e criminais em nome tão somente do requerente *Raimundo Nonato Ferreira* (fl. 210/211 e 215/214).

E sequer era o caso de se aplicar a exceção prevista no subitem 416.17, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, quanto à dispensa de apresentação de certidões em nome dos titulares do domínio, porquanto conhecidos os seus dados de qualificação pessoal.

Já no que diz respeito à natureza urbana do imóvel usucapiendo, o documento apresentado a fl. 194, emitido pelo ente municipal aos 08 de setembro de 2020, relativo à inexistência de débitos do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU, comprova a sua inscrição no cadastro fiscal do município, revelando-se suficiente ao propósito almejado e cumprindo a exigência, nos termos do subitem 416.2, VIII, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Em suma, ainda que relevadas algumas das exigências postas, outras são devidas, de modo que não há como prosseguir com o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

3. Por todo o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 18

Apelação Cível n.º 1011206-80.2020.8.26.0361

Apelantes: Jose Felix Figueiredo e Rita de Cássia Tronquini Figueiredo

Apelado: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes

Voto n.º 31.597

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – COMPRA E VENDA E CESSÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ESCRITURA PÚBLICA – Impossibilidade de aferir se os anuentes-cedentes que constam da escritura pública são os compromissários compradores que constam da transcrição – Ofensa à especialidade subjetiva e ao trato consecutivo – Rogação que abrange os dois atos (o registro da compra e venda e a averbação da cessão de compromisso) – Impossibilidade de cisão, considerada a rogação dos interessados, ora recorrentes – Apelação a que se nega provimento, mantidos o óbice registral e a r. Sentença.

1. Trata-se de apelação (fl. 101/107) interposta por José Felix Figueiredo e Rita de Cássia Tronquini Figueiredo contra a r. sentença (fl. 95/96) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Mogi das Cruzes, que julgou procedente a dúvida (fl. 1/7) e manteve óbice (fl. 61/74) ao registro *stricto sensu* de uma compra e venda e à averbação de uma cessão de compromisso de compra e venda, negócios jurídicos esses trazidos por escritura pública (fl. 5/9) e referentes a um imóvel (Lote 1 da Quadra 294-B) ainda inscrito numa área maior, objeto da transcrição n. 31.780, do Livro 3-AU, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos daquela mesma comarca (fl. 11/14).

Segundo a r. sentença (fl. 95/96), o imóvel em questão estava sob o domínio de Enéas de Arruda Santos e de sua mulher Armanda Muller Arruda (fl. 11/14, 19, 21/22, 31 e 33). Enéas e Armanda, como promitentes, celebraram compromisso de compra e venda com Eros Zucchini, casado com Caterina Lasalvia Zucchini (fl. 35 e 37). A escritura pública apresentada a registro tem como figurantes os interessados José Felix Figueiredo e Rita de Cássia Franquini Figueiredo, como compradores, e o espólio de Enéas Arruda Santos, como vendedor, e também comparecem, como anuentes, Eros Zucchini e sua mulher Helena Zucchini. A descrição desses anuentes, assim no título como no assento (i. e., na transcrição) é, contudo, deficiente, e os documentos apresentados pelos interessados José e Rita de Cássia não comprovam que os cessionários presentes na escritura pública efetivamente eram os compromissários compradores apontados pela transcrição. Assim, não é possível proceder à inscrição da cessão do compromisso de compra e venda e, por via de consequência, tampouco é lícito deferir-se o registro da compra e venda, pois se trata de negócios jurídicos interligados e, além disso, o compromisso continuaria a constar dos assentos, com prejuízo à segurança jurídica. Portanto, resta aos interessados (que admitiram não poder obter a complementação faltante) a via da usucapião, e as inscrições rogadas têm de ser indeferidas, a bem da continuidade e da especialidade subjetiva.

Os apelantes alegam (fl. 101/107), em síntese, que a existência do compromisso não impede o registro da compra e venda, inscrição essa que deverá ser feita sem nenhum gravame na matrícula a ser aberta em favor dos recorrentes.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 130/132).

É o relatório.

2. A r. sentença tem de ser mantida como lançada, em que pese aos fundamentos do recurso.

A escritura pública apresentada pelos apelantes (fl. 5/9) traz em si dois negócios jurídicos: (a) uma compra e venda celebrada entre o Espólio de Enéas de Arruda Santos e Armanda Muller Arruda, vendedores, e José Felix Figueiredo e sua mulher Rita de Cássia Franquini Figueiredo (fl. 6/7); e (b) uma cessão da posição de compromissário comprador, feita por Eros Zucchini e sua mulher Helena Zucchini aos ditos José Felix e Rita de Cássia (fl. 6 e 8).

Como se vê nas razões de dúvida (fl. 61/67) e na r. sentença (fl. 95/96), as inscrições foram adiadas, porque os interessados pediram tanto o registro *stricto sensu* da compra e venda, quanto a averbação da cessão (Lei n. 6.015, de

31 de dezembro de 1973, art. 167, II, 3), mas este último não se pôde praticar, em atenção aos princípios do trato consecutivo (ou continuidade) e da especialidade subjetiva. É que, como fez notar o ofício de registro de imóveis (fl. 67/68, especialmente), na transcrição consta que o compromissário comprador é “Eros Zucchini, casado, tapeceiro, domiciliado na Rua Treze de Maio, 966”, e no título figuram, como anuentes e cedentes, “Eros Zucchini, tapeceiro, portador da cédula de identidade RG n. 3.715.819-SSP/SP, e sua mulher Helena Zucchini, do lar, portadora da cédula de identidade RG n. 7.812.019-SSP/SP, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, anteriormente à vigência da Lei n. 6.515/77, inscritos no CPF/MF sob o n. 305.732.429/00, residentes e domiciliados à Rua Albuquerque Lins nº 66, São Paulo, Capital.”, de modo que não é possível estabelecer, entre aquele e estes, identidade subjetiva que permita concluir que o disponente, na cessão, é o legitimado, no assento imobiliário (perceba-se, em especial, a discrepância quanto ao nome do cônjuge).

Como se sabe, por força do princípio do trato consecutivo (ou da continuidade), como regra geral só se admite a inscrição (registro *stricto sensu* ou averbação – Lei n. 6.015, art. 167, I e II) “daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registro” (Carlos Ferreira de Almeida, apud Ricardo Dip, Registros sobre Registros, n. 208).

É o que diz a Lei n. 6.015/1973:

“Art. 195. Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

Art. 237. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”.

Nas palavras de Afrânio de Carvalho (Registro de Imóveis, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 304):

“O princípio de continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente”.

Logo, realmente não era dado ao oficial de registro de imóveis, nessas condições, proceder às inscrições pretendidas. Note-se que os apelantes não tiveram interesse em cindir o título, para obter a entrada apenas do negócio jurídico de compra e venda (fl. 70, 83/84 e 106/107), e não se pode deixar de atender exatamente ao que rogaram, pois o oficial (Lei n. 6.015/1973, art. 13) e, muito menos, o juiz dos registros não atuam de ofício ou por cima da vontade do interessado. Pelo contrário: sempre que ouvidos (fl. 83/84 e 106/107), insistiram na pretensão de ver registrada a compra e venda, sem que se mantivesse a averbação do compromisso, o que, como visto, é inviável, porque não se sabe se a cessão operara pelas mãos de quem de direito.

Em suma, é necessário que os apelantes realmente corrijam o título ou a transcrição, sem o que, como disseram corretamente o Oficial e a r. sentença recorrida, não se pode deferir o que pediram – nem, é claro, dar provimento ao apelo.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, **nego provimento à apelação.**

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 19

Apelação Cível nº 1008183-26.2020.8.26.0071

Recorrente: Lilza Alice Neme Mobaid

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bauru

Voto nº 31.584

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida inversa julgada procedente para manter a recusa do registro – Ausência de prenotação – Título apresentado para exame e cálculo – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido.

1. Trata-se de Apelação interposta por **LILZA ALICE NEME MOBAID** em face da r. sentença de fl. 130/132, que julgou procedente a dúvida inversa suscitada mantendo-se o óbice ofertado pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Bauru para registro do mandado de divisão do imóvel objeto da matrícula nº 1.758, objetivando, com isso, a extinção do condomínio existente sobre o referido bem.

A recorrente aduz, em suma, que não existe, de direito e de fato, condomínio com Jayme Cestari; o julgamento da ação de extinção do condomínio antes do registro da aquisição de Jayme Cestari; o ofício que determinou a indisponibilidade é datado de 08/02/2018 e foi averbado em 27/02/2018, sendo a própria ação civil pública de onde foi emanada a ordem de indisponibilidade, do ano de 2017 ou seja, muito tempo após a extinção do condomínio; a área deverá ser dividida em duas novas matrículas e Jayme Cestari deverá integrar condomínio com José Amir Neme Mobaid, com parte ideal correspondente a 50% da área de José Amir; deve ser expedido competente mandado judicial a respectiva Serventia para que promova a extinção do condomínio, abrindo duas novas matrículas.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não conhecimento do recurso, e, subsidiariamente, por seu desprovimento (fl. 191/196 e 228).

É o relatório.

2. O recurso não comporta conhecimento.

De proêmio, cumpre salientar que a nota devolutiva de fl. 61/63 apontou para a inviabilidade do registro do mandado de extinção de condomínio, nos seguintes termos:

“1. Em cumprimento ao princípio da continuidade (artigo 195 e 237 da Lei Federal n.º 6.015/73), e com fundamento no artigo 591, do Código de Processo Civil, todos os condôminos devem integrar o pedido de divisão do imóvel, extremado, cada qual, o seu quinhão. No caso em exame, o co-proprietário Jayme Cestari, titular de 25% do imóvel conforme o registro 15, não integrou, smj, o pedido, nem sequer, restou identificado na planta e memorial descritivo apresentados.

2. Promover o levantamento da indisponibilidade averbada sob o n.º 21, da matrícula 1.758;

3. Apresentar memoriais descritivos dos imóveis resultantes da extinção de condomínio, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo INCRA, observados os prazos regulamentares, elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida anotação e responsabilidade técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia

ria e Agronomia (CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), conforme determina o item 12.1, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

4. Apresentar Certificado de Cadastro do Imóvel Rural – CCIR emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, com a prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR correspondente aos últimos cinco anos (de cada uma das áreas individualizadas), conforme determina o item 119.1, Cap. XX, NSCGJ-SP”

Das informações de fl. 69/74, encaminhadas pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Bauru, infere-se que a serventia recepcionou apenas requerimento encaminhado pela Apelante solicitando o “Exame e Cálculo” do referido mandado.

Assim, não houve apresentação do título para protocolo e tampouco depósito prévio. Ausente, pois, prenotação válida.

A apresentação de título para exame e cálculo não gera protocolo (art. 12, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73) e, em consequência, não se presta para o registro que deverá ser feito, se forem atendidos os requisitos legais, conforme a prioridade decorrente da prenotação (art. 182 da Lei referida).

O procedimento de dúvida é reservado à análise da dissensão do apresentante com os motivos que levaram à recusa do registro do título que, para essa finalidade, deverá ser objeto de protocolo, pois de seu julgamento decorrerá a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência da dúvida que terá como consequência a realização do registro (art. 203, II, da Lei nº 6.015/73).

A necessidade de prévio protocolo do título, ademais, decorre de interpretação lógica da Lei nº 6.015/73 que: em seu art. 182 determina que todos os títulos tomarão no protocolo o número de ordem correspondente à sequência de apresentação; em seu art. 198, e incisos, dispõe sobre a anotação da dúvida no Livro nº 1 Protocolo, para conhecimento da prorrogação do prazo da prenotação; e em seu art. 203 prevê os efeitos do julgamento da dúvida em relação ao registro e, em consequência, ao resultado da qualificação realizada depois da respectiva prenotação do título.

Diante disso, não se admite dúvida para a análise do resultado de exame e cálculo (CSM, Processo nº 000.608.6/7-00, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 21/12/2006).

3. Ante o exposto, pelo meu voto, julgo prejudicada a dúvida e não conheço do recurso.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 20

Apelação Cível nº 1003570-53.2020.8.26.0526

Recorrente: Abc Diesel Comércio de Auto Peças Ltda

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Salto

Voto nº 31.629

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – ARREMATAÇÃO – INDISPONIBILIDADES – Depois do registro da arrematação em execução forçada, as indisponibilidades anteriores perdem a sua eficácia e não impedem que o arrematante, aliene o imóvel a terceiros voluntariamente, haja ou não cancelamento expresso (“direto”) delas – Apelação a que se dá provimento, afastado o óbice registral e reformada a sentença.

1. Trata-se de apelação (fl. 2.281/2.293) interposta por ABC Diesel Comércio de Auto Peças Ltda. contra a r. sentença (fl. 2.274/2.276) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Salto, que julgou procedente a dúvida (fl. 01/09) e manteve óbice ao registro *stricto sensu* de um compromisso de compra e venda, trazido por instrumento particular (fl. 25/33) e concernente ao imóvel da matrícula n. 12.858, daquele cartório (fl. 16/24).

Segundo a r. sentença (fl. 2.274/2.276), na dita matrícula n. 12.858 constam várias averbações de indisponibilidade. Enquanto perdurarem, as alienações voluntárias, como a pretendida no caso, não são permitidas. Além disso, o interessado deve buscar o levantamento dessas restrições junto às autoridades que as impuseram, sem que possa o juízo corregedor permanente interferir no que foi decretado alhures. Assim, tem lugar o óbice apontado pelo Oficial de Registro de Imóveis.

A apelante alega (fl. 2.281/2.293), em síntese, que arrematou o domínio sobre o imóvel da mencionada matrícula n. 12.858, e fez proceder ao registro desse título. Ato contínuo, a apelante prometeu o imóvel à venda, mas o registro desse compromisso adiou-se enquanto não se cancelassem as constringências pendentes, entendimento esse que também foi adotado pela r. sentença, o que não está certo, uma vez que, por cancelamento indireto, perdem eficácia as indisponibilidades anteriores à alienação em execução forçada, de maneira que o adquirente (aqui, o arrematante) pode alienar o bem voluntariamente. Não fosse assim, as relações jurídicas pessoais do antigo titular seriam como que transferidas ao adquirente em alienação forçada, e isso não é admissível. O entendimento do Oficial, assim, viola o direito de propriedade e de livre disposição dos bens, e acarreta injusta e ilegal restrição à circulação dos bens. Em razão de tudo isso, deve ser reformada a r. sentença, com o afastamento da exigência posta pelo Oficial de Registro de Imóveis.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 2.354/2.356).

É o relatório.

2. A r. sentença tem de ser reformada, em que pese aos seus fundamentos, aos termos da recusa do Oficial de Registro de Imóveis e ao parecer da DD. Procuradoria de Justiça.

É que, como este Conselho Superior da Magistratura vem reconhecendo desde 2017, depois do registro de alienação em execução forçada (arrematação, adjudicação, remição e alienação por iniciativa particular), as indisponibilidades anteriores ficam indiretamente canceladas, e não impedem que o relativo adquirente (arrematante, adjudicante, remetente e comprador), depois do registro de sua aquisição, possa dispor voluntariamente do bem.

Confira-se:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de indisponibilidade que não impede a alienação forçada – Ocorrida a alienação, há cancelamento indireto das penhoras, que geraram a indisponibilidade – O cancelamento direto não é condição necessária à posterior alienação voluntária – Escritura de venda e compra que, portanto, pode ser registrada – Recurso provido.” (Apel. Cív. n. 0019371-42.2013.8.26.0309, j. 14.3.2017, DJe 26.7.2017)

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Penhoras e decretos de indisponibilidade que não impedem a alienação forçada. Ocorrida a alienação forçada, há, por via indireta, imediato cancelamento das penhoras e indisponibilidades pretéritas. Cancelamento direto que não é condição necessária à posterior alienação voluntária. Escritura de venda e compra que, portanto, pode ser registrada. Recurso desprovido.” (Apel. Cív. n. 100157093.2016.8.26.0664, j. 19.12.2017, DJe 7.5.2018)

“DÚVIDA DE REGISTRO. ARREMATAÇÃO. CANCELAMENTO INDIRETO DAS INDISPONIBILIDADES. MODO DE PRIVILEGIAR A FACILITAÇÃO DO TRÁFEGO JURÍDICO. PRECEDENTES. 1. Depois da arrematação do imóvel em execução forçada, as indisponibilidades anteriores à hasta perdem a sua eficácia e, portanto, não impedem que o arrematante, voluntariamente, aliene o imóvel a terceiros, haja ou não seu cancelamento expresso (“direto”). 2. Esse modo de decidir, afinal, resguarda o interesse dos beneficiários da indisponibilidade (que poderão satisfazer-se à custa do produto da arrematação), também traz facilidade o tráfego jurídico e aumenta a confiança do público na alienação feita em leilão público. 3. Improcedência da dúvida.” (Apel. Cív. n. 1004286-19.2016.8.26.0236, j. 28.5.2019, DJe 27.6.2019).

Note-se que o precedente referido na nota devolutiva (fl. 06/07) – isto é, aquele trazido pela Apelação Cível n. 1014772-77.2019.8.26.0068, deste Conselho (j. 5.6.2020, DJe 19.8.2020) – cuida de uma hipótese diferente: com efeito, não se trata, ali, de alienação em execução forçada, mas de adjudicação compulsória, na qual o juízo supriu a outorga de escritura pública, para cumprimento de compromisso de compra e venda. Nesse contexto, é certo que as indisponibilidades subsistem e produzem seus efeitos, impedindo registros e averbações de transferências e onerações por atos entre particulares. No caso destes autos, entretanto, cuida-se, como se viu, de espécie distinta, ou seja, da alienação voluntária *depois* (frise-se) do registro *stricto sensu* de uma transmissão coativa (cf. o R. 21 da matrícula n. 12.858, a fl. 23). Logo, o que ficou decidido na Apel. Cív. n. 1014772-77.2019.8.26.0068 não se aplica à situação ora discutida, nem implica alteração do entendimento que este Conselho já adotara nas Apelações Cíveis n. 0019371-42.2013.8.26.0309, 100157093.2016.8.26.0664 e 1004286-19.2016.8.26.0236, antes mencionadas.

Tampouco se nega, como está na Apel. Cív. n. 0006500-59.2019.8.26.0344 (fl. 07/08), que o cancelamento direto deva ser buscado perante a autoridade judicial ou administrativa que proferiu a decisão de indisponibilidade, e nesse sentido é que se deve compreender a cláusula segundo a qual (fl. 08 in fine) “o registro da aquisição da propriedade pelo arrematante não é causa automática de cessação da indisponibilidade que já existia em relação ao antigo proprietário”, quer dizer: o registro *stricto sensu* da arrematação (ou de qualquer outro título oriundo de alienação coativa) não implica o cancelamento, por averbação, das indisponibilidades e outras constringências anteriores, mas somente o cancelamento indireto (ou seja, supressão de eficácia, sem eliminação do assento), de modo que o cancelamento direto tem de ser buscado pelo interessado, como explicado, perante a autoridade competente.

Em suma, o óbice deve ser afastado, para que se proceda ao registro *stricto sensu* do compromisso de compra e venda, como foi rogado.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, **dou provimento à apelação para reformar a r. sentença e afastar o óbice, deferindo o registro *stricto sensu* pretendido.**

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 21

Apelação Cível nº 1003427-09.2021.8.26.0048

Apelante: Daniel Miori

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Atibaia

Voto nº 31.631

REGISTRO DE IMÓVEIS – DÚVIDA – Irresignação parcial – Anuência a um dos óbices levantados na nota de exigência – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido.

1. Trata-se de apelação (fl. 135/143) interposta por Daniel Mori contra a r. sentença (fl. 124/131) proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Atibaia, que julgou procedente a dúvida (fl. 01/06) e manteve óbices (fl. 101/102) ao registro *stricto sensu* de quitação de preço para fins de transmissão do domínio (Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, art. 26, § 6º) sobre o imóvel referido pela averbação n. 19, de 28 de abril de 1955, feita na inscrição n. 12, de 7 de fevereiro de 1955, a fl. 147 do Livro Auxiliar n. 8, daquele cartório (fl. 30/31; prenotação n. 358.895).

Segundo a r. sentença (fl. 124/131), a Oficial de Registro de Imóveis disse que, tratando-se de imóvel rural, não é aplicável o § 6º do art. 26 da Lei n. 6.766/1979, e além disso, apresentou três exigências, a saber: a prova de quitação passada pelo loteador; o pagamento do imposto de transmissão; e a apresentação dos documentos do compromissário comprador. Entretanto, as regras de regularização previstas na Lei n. 6.766/1979 também são aplicáveis aos loteamentos rurais, e o último daqueles óbices também está superado, pois o interessado trouxe a documentação necessária. Quanto ao tributo, não cabe exigir a prova de adimplemento, pois a exigência de pagamento do imposto como condição para o registro há muito já tem sido considerada abuso do poder legiferante estatal. Contudo, não ficou demonstrado o adimplemento do preço, pois os recibos trazidos foram passados por uma imobiliária que não constou expressamente do instrumento de cessão e não tinha legitimidade para aceitar o pagamento, de modo que é necessária carta de quitação emitida pelo loteador e, por essa razão, o registro tem de ser denegado.

O apelante alega (fl. 135/143) que o imóvel em verdade está em área urbana, pois é tributado por meio de imposto predial e territorial urbano (IPTU), o que faz aplicável o § 6º do art. 26 da Lei n. 6.766/1979. Além disso, os recibos copiados a fl. 32/92 demonstram o pagamento do preço, em prestações, ao indicar – como fez notar a r. sentença – valor, local e indicação de lote, constando como responsável pelo recebimento uma empresa em cuja razão social há o sobrenome do alienante, de maneira que não se pode dizer que não exista prova de adimplemento, por falta de legitimidade para receber de quem assinou aqueles comprovantes. Nesse sentido, cópia do inventário do alienante indica que o bem não é sequer mencionado, o que deixa claro que não havia mais nada que reclamar quanto ao preço. Ademais, a certidão de óbito do comprador é suficiente para provar a qualificação dele. Por tudo isso, o recurso tem de ser provido, para que se proceda ao registro pretendido.

A ilustre Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fl. 507/511).

É o relatório.

2. O recurso não comporta conhecimento em face da absoluta falta de interesse do apelante.

O processo da dúvida destina-se à análise da controvérsia que se instaura quando o interessado, vendo a sua inscrição adiada por força de óbices erigidos pela Oficial de Registro de Imóveis, dissente e pede que a questão seja levada ao juízo dos registros (art. 198 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de

1973). Do julgamento da dúvida decorre de duas, uma: ou a manutenção da recusa, com cancelamento da prenotação, ou a improcedência das objeções, o que terá como consequência a lavratura do registro (Lei n. 6.015/1973, art. 203, II). *Tertium non datur*.

Daí decorre que a impugnação parcial das exigências feitas pela Oficial de Registro de Imóveis prejudica o exame da dúvida, uma vez, ainda em caso de improcedência, haverá impedimentos não discutidos que, ao fim e ao cabo, continuarão por impedir a inscrição almejada. Por outras palavras, a anuência parcial às exigências termina por atribuir à dúvida uma natureza consultiva ou meramente doutrinária, sem que se resolva o dissenso registral.

Esse é o entendimento pacífico deste Conselho Superior da Magistratura. Mencione-se, como exemplo:

“Ao contrário do sustentado pelo recorrente, não cabe aqui ao Judiciário se pronunciar acerca da solução cabível para o caso concreto, não se tratando de órgão consultivo, como bem ressaltado pela nobre representante do parquet” (CSM, Processo n. 000.608.6/7-00, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 21/12/2006).

No caso, pretendendo valer-se da regra posta no § 6º do art. 26 da Lei n. 6.766/1979, o interessado (ora apelante) apresentou o instrumento do compromisso de compra e venda (fl. 24/27 e 30/31), acompanhado de instrumentos que, segundo alega, demonstram a quitação total do preço (fl. 32/92).

A Oficial de Registro de Imóveis deduziu então os seguintes óbices: (a) impossibilidade de aplicar-se a regra invocada, porque se trata de um loteamento rural inscrito sob a égide do Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1973; (b) apresentação de quitação final, passada pelo vendedor, acompanhada da prova de pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*; e (c) cópia da cédula de identidade e de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) do comprador e do cônjuge, e certidão de casamento de ambos.

Ora, ao impugnar a dúvida (fl. 120), o interessado expressamente concordou que o registro efetivamente não se poderia fazer sem o adimplemento do tributo de transmissão (*verbis* “Quanto ao ITBI, entendo que seja legal e providenciarei o pagamento assim que solicitado”), o que, como se viu, é impugnação parcial que prejudica a dúvida e impede que se prossiga para a análise da controvérsia.

Não favorece o apelante o fato de que a r. sentença tenha afastado a exigência concernente ao pagamento do tributo, pois, respeitadas as razões do MM. Juiz Corregedor Permanente, é certo que o adimplemento do imposto de transmissão, nos termos do art. 289 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, tem de ser fiscalizado pelos órgãos de registro de imóveis, como relembra o item 117.1 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais. Ou seja: a quitação do imposto *inter vivos* era realmente necessária, e a ela anuiu o interessado, o que impede a análise *de meritis*.

3. Ante o exposto, julgo prejudicada a dúvida e não conheço do recurso de apelação.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Decisão 22

Apelação Cível nº 1002635-98.2021.8.26.0066

Apelante: Silvia Rodrigues de Brito

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Barretos

Voto nº 31.574

REGISTRO DE IMÓVEIS – Instrumento particular de dissolução de sociedade por responsabilidade limitada – Necessidade de escritura pública para a transmissão de imóvel da sociedade para a sócia, com valor individual superior a trinta salários mínimos, ainda que realizada a título de pagamento de haveres – Obrigatoriedade da comprovação do reconhecimento da imunidade, ou isenção, do imposto de transmissão de bens “inter vivos” – ITBI, na forma da legislação municipal – Dúvida julgada procedente – Recurso não provido.

1. Trata-se de apelação interposta por Silvia Rodrigues de Brito contra r. sentença que julgou a dúvida procedente e manteve a recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barretos em promover os registros, nas matrículas nºs 74.797 e 74.798, do contrato de dissolução de sociedade por cotas de responsabilidade limitada em que prevista a transmissão dos imóveis para a sócia, porque é necessária a escritura pública e porque não foi comprovado o pagamento, ou isenção, do imposto de transmissão de bens “inter vivos” – ITBI (fl. 44/48).

A apelante alegou, em suma, que o instrumento particular de distrato é título suficiente para o registro da transmissão dos imóveis que recebeu em razão da dissolução da sociedade comercial. Disse que as alterações contratuais ou estatutárias podem ser efetivadas por instrumento particular, servindo a certidão passada pela Junta Comercial como documento hábil para a transferência por transcrição no registro público competente, como previsto nos arts. 53 e 64 da Lei nº 8.934/1994. Afirmou que a dispensa da escritura pública prevalece para o registro dos bens transmitidos pelos sócios para a integralização do capital social e, ainda, para as transmissões de bens feitas pela sociedade aos sócios em razão da extinção da pessoa jurídica, o que ocorre por força do princípio da simetria. Além disso, não há incidência do imposto de transmissão “inter vivos” nessa transferência, uma vez que basta o arquivamento do instrumento particular de distrato na Junta Comercial. Requereu o provimento do recurso para que a dúvida seja julgada improcedente (fl. 51/57).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 86/88).

É o relatório.

2. O art. 64 da Lei nº 8.934/1994 prevê que a certidão dos atos de constituição e de alteração, fornecida pela Junta Comercial, constitui título hábil para o registro da transferência dos bens transmitidos pelo sócio para a sociedade empresária visando a subscrição ou o aumento do capital social:

“Art. 64. A certidão dos atos de constituição e de alteração de empresários individuais e de sociedades mercantis, fornecida pelas juntas comerciais em que foram arquivados, será o documento hábil para a transferência, por transcrição no registro público competente, dos bens com que o subscritor tiver contribuído para a formação ou para o aumento do capital” (grifei).

Dessa forma, o instrumento particular de constituição ou alteração da sociedade de responsabilidade limitada, registrado na Junta Comercial, é título hábil para o registro da transmissão do imóvel feita pelo sócio para a integralização do capital social a que se obrigou.

Igual, porém, não ocorre com a transmissão de imóvel para o sócio, ainda que promovida a título de pagamento de haveres em razão da dissolução e posterior liquidação da sociedade empresária.

Isso porque, não dispondo a lei em contrário, é a escritura pública requisito de validade para a transferência de direitos reais sobre imóvel de valor superior a trinta salários mínimos, como previsto no art. 108 do Código Civil:

“Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

Por sua vez, não há conflito entre o art. 64 da Lei nº 8.934/1994 e o art. 108 do Código Civil, pois a norma especial prevalece sobre a norma geral na hipótese que prevê, ou seja, na transmissão de bens do sócio para a sociedade promovida para a constituição ou o aumento do capital social.

Ausente conflito de normas, e cuidando-se de negócio jurídico celebrado em circunstância distinta, não há que se falar em violação de princípio da simetria, ou violação da isonomia, pois o princípio da igualdade impõe que o tratamento seja igual entre os iguais e desigual entre os desiguais.

E não há igualdade entre a sociedade, que tem personalidade jurídica própria, e os seus sócios, inclusive no que se refere aos patrimônios de ambos que são distintos.

A distinção entre a pessoa jurídica e os seus sócios, inclusive no que se refere ao patrimônio, foi realçada pelo art. 49-A do Código Civil, introduzido pela Lei nº 13.874/2019, que dispõe:

“Art. 49-A. A pessoa jurídica não se confunde com os seus sócios, associados, instituidores ou administradores.

Parágrafo único. A autonomia patrimonial das pessoas jurídicas é um instrumento lícito de alocação e segregação de riscos, estabelecido pela lei com a finalidade de estimular empreendimentos, para a geração de empregos, tributo, renda e inovação em benefício de todos”.

A função social das pessoas jurídicas referida no parágrafo único do art. 49-A do Código Civil, que abrange a sua função econômica, embasa o tratamento adotado na legislação para a transmissão dos bens, pelos sócios, destinados à integralização e aumento do capital social, uma vez que são essenciais para o desenvolvimento da atividade empresária.

Por isso, 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.

O instrumento público não é dispensado pela causa da transmissão do imóvel da sociedade para o sócio, consistente no pagamento de haveres decorrente da sua dissolução, pois até a sua efetiva liquidação e consequente extinção permanece a sociedade com o domínio dos bens que integram o seu patrimônio, como esclarece Fábio Ulhoa Coelho:

“A sociedade empresária dissolvida (por ato dos sócios ou decisão judicial) não perde, de imediato, a personalidade jurídica por completo. Ao contrário, conserva-a, mas apenas para liquidar as pendências obrigacionais existentes (LSA, art. 207; CC/2002, art. 51, Ccom, art. 335, in fine). Em outros termos, ela sofre uma considerável restrição na sua personalidade, na medida em que somente pode praticar os atos necessários ao atendimento das finalidades da liquidação. Qualquer negócio jurídico realizado em nome da sociedade empresária dissolvida que não vise dar seguimento à solução das pendências obrigacionais não pode ser imputado à pessoa jurídica. Esta não é mais um sujeito apto a titularizar direitos ou contrair obrigações, salvo as indispensáveis ao regular processamento da liquidação. Imputam-se, desse modo, as conseqüências do ato exclusivamente à pessoa física que o praticou em nome da sociedade dissolvida” (Curso de Direito Comercial, Vol. 2, 6ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003, pág. 460).

A jurisprudência deste Egrégio Conselho Superior da Magistratura, com iguais fundamentos, exige o instrumento público como requisito para o registro do negócio jurídico de transmissão de imóvel da sociedade para o sócio, como se verifica na ementa do v. acórdão que foi prolatado na Apelação Cível nº 75.582-0/9 da Comarca de Jundiá, j. 22.02.2001, de que foi relator o Desembargador Luís de Macedo:

“REGISTRO DE IMÓVEIS - Recusa no registro de instrumento particular de distrato social de pessoa jurídica, registrado na Junta Comercial, visando a

transmissão de bem imóvel da sociedade para um dos sócios. Aplicação do art. 134, II, § 6º, do Código Civil, sendo necessário que o ato de transferência seja instrumentalizado por escritura pública. Interpretação restritiva, não abrangente da hipótese do art. 64, da lei nº 8.934/94. Dúvida procedente. Recurso a que se nega provimento”.

3. Por fim, nos termos do art. 289 da Lei n.º 6.015/73 incumbe ao oficial de registro a rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício, podendo a omissão acarretar a sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, como previsto no art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional:

“Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...)

VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos de-

vidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício”.

A imunidade prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal não incide quando a pessoa jurídica tiver como atividade preponderante a compra e venda de bens ou direitos sobre imóveis, a locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Assim, incumbe ao Registrador o dever de fiscalizar o pagamento dos impostos devidos, observando-se que eventual não incidência do imposto está condicionada à apresentação da prova do reconhecimento administrativo da imunidade, ou isenção, conforme o art. 31, inciso XIX, da Lei Municipal Estadual 96/2008 que foi referido na nota devolutiva (fl. 08).

4. Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento ao recurso e mantenho a recusa do registro do título.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
Assinatura Eletrônica

Estudando para concursos do extrajudicial?

Confira as obras que podem
transformar seus estudos 🚀



Direito Imobiliário
História do Registro de Imóveis



Registros Públicos
na Prática



Registros Públicos



Coleção
O Direito e o
Extrajudicial

Estude com o
Professor
Alberto Gentil

Gentil





*Decisões
Jurisdicionais*



Decisão 1

Processual civil e família agravo interno nos embargos de declaração no agravo em recurso especial. Agravo de instrumento. Ação de divórcio. Fase de execução. Valorização de cotas sociais adquiridas pelo varão antes do casamento. Exclusão da partilha. Agravo interno não provido.

1. Consoante a jurisprudência desta Corte, a valorização patrimonial das cotas sociais adquiridas antes do casamento ou da união estável não deve integrar o patrimônio comum a ser partilhado, por ser decorrência de um fenômeno econômico que dispensa a comunhão de esforços do casal.
2. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no AREsp n. 699.207/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 29/6/2022.)

Decisão 2

Processual civil. Agravo interno no recurso especial. Recurso manejado sob a égide do NCPC. Ausência de impugnação específica aos fundamentos da decisão agravada. Inobservância do art. 1.021, § 1º, do NCPC e incidência da súmula nº 182 do STJ. Agravo não conhecido.

1. Aplica-se o NCPC a este julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.
2. No caso concreto, conforme constou do acórdão recorrido a sociedade conjugal, entre a apelada e o de cujus, para todos os efeitos, estava desfeita desde 26/6/2001, posto que o óbito deu-se somente em 23/9/2011, e, por essa razão, ela não seria considerada herdeira. 2.1. O entendimento desta Corte, por sua vez, firmou-se no sentido de que, para efeitos sucessórios, o cônjuge herdeiro necessário é aquele que, quando da morte do autor da herança, mantinha o vínculo de casamento, não estava separado judicialmente ou não estava separado de fato há mais de 2 (dois) anos, salvo, nesta última hipótese, se comprovar que a separação de fato se deu por impossibilidade de convivência, sem culpa do cônjuge sobrevivente (REsp 1.294.404/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Terceira Turma, j. 20/10/2015, DJe 29/10/2015).
3. O agravo interno, contudo, não infirmou as razões da decisão agravada, pois não refutou, de forma devida, a divergência entre o entendimento firmado na Corte gaúcha e a orientação assentada nesta Corte.
4. Inexistindo impugnação específica, como seria necessário, aos fundamentos da decisão ora agravada, incide na espécie, o óbice contido na Súmula nº 182 do Superior Tribunal de Justiça.
5. Agravo interno não conhecido. (AgInt no REsp n. 1.957.315/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 22/6/2022.)

Decisão 3

Agravo interno no recurso especial - ação de dissolução de união estável - decisão monocrática que negou provimento ao reclamo. Insurgência da parte autora.

1. Esta Corte assentou seu entendimento de que aplica-se à união estável a mesma regra de obrigatoriedade do regime de separação de bens incidente ao casamento. Precedentes.
2. O STJ tem orientação consolidada de que é obrigatório o regime da separação de bens no casamento do maior de setenta (70) anos de idade, nos termos do artigo 1.641, II, do Código Civil. Precedentes.
3. “A ratio legis foi a de proteger o idoso e seus herdeiros necessários dos casamentos realizados por interesse estritamente econômico, evitando que este seja o principal fator a mover o consorte para o enlace” (REsp 1.689.152/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 24/10/2017, DJe 22/11/2017).
4. Agravo interno desprovido. (AgInt no REsp n. 1.946.313/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 23/5/2022, DJe de 30/5/2022.)

Decisão 4

Processual civil e administrativo. Agravo interno no agravo em recurso especial. Pensão por morte. Cessação. União estável. Reexame do conjunto probatório. Súmula 7/STJ. Inadmissibilidade. Agravo interno a que se nega provimento.

1. Sobre o tema, esta Corte também já proclamou que “o art. 226, § 3º, da CF/1988, ao conferir proteção à união estável, visou igualar os direitos entre ela e o casamento, sendo descabido que essa proteção garanta à tal forma de família direitos não previstos para o casamento. Estando os companheiros e os cônjuges em igualdade de condições, não se pode conceder mais direitos ao primeiro do que ao último. Não há como conceber que as pessoas em união estável utilizem a legislação somente em benefício próprio, apenas nos aspectos em que a situação de convivência gere direitos e furtando-se aos seus efeitos quando os exclua. Da mesma forma que há violação ao princípio da isonomia o não reconhecimento de direito à união estável, afronta o referido princípio acatar o direito à pensão às mulheres que estejam nessa composição familiar, mas não às que estejam casadas. Com o reconhecimento da união estável pelo constituinte originário e pelo sistema jurídico pátrio, a jurisprudência tem admitido sua equiparação ao casamento quanto a todos os efeitos jurídicos, pessoais e patrimoniais, e mesmo no que concerne à modificação do estado civil de solteira. (...) No caso em exame não se trata de estabelecer requisito não previsto na legislação de regência para perpetuação de benefício, nem de retroagir nova interpretação para modificar ato jurídico consolidado, mas sim de reconhecer o implemento de condição resolutive pré-estabelecida já prevista pela Lei 3.373/1998: a manutenção da condição de solteira. Portanto, descabido o argumento de que existe violação a direito adquirido e inobservância do prazo de cinco anos para a Administração rever os atos de que decorram efeitos favoráveis aos seus destinatários. Na hipótese analisada, uma das condições para a manutenção da pensão concedida com base no art. 5º, parágrafo único, da Lei 3.373/1998 - que é a continuação da qualidade de solteira - não mais se verifica, porquanto consta dos autos que foi apurado em processo administrativo que a Impetrante contraiu união estável. Portanto, está implementada a condição resolutive, já que o primeiro requisito essencial à manutenção de benefício da impetrante, qual seja, a qualidade de filha solteira, foi superado” (RMS 59.709/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 25/06/2020).
2. O Tribunal de origem reconheceu a existência de união estável, de forma que a parte agravante não faz jus à continuidade no recebimento do benefício da pensão por morte. Entendimento diverso, conforme pretendido, implicaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, circunstância que redundaria na formação de novo juízo acerca dos fatos e provas, e não na valoração dos critérios jurídicos concernentes à utilização da prova e à formação da convicção, o que impede o seguimento do recurso especial. Sendo assim, incide no caso a Súmula 7 do STJ, segundo a qual “a pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial”.
3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 2.001.892/SP, relator Ministro Manoel Erhardt (Desembargador Convocado do Trf5), Primeira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 23/6/2022.)

Decisão 5

Civil. Processual civil. Embargos de terceiro. União estável. Instrumento particular escrito. Regime de separação total de bens. Validade inter partes. Produção de efeitos existenciais e patrimoniais apenas em relação aos conviventes. Projeção de efeitos a terceiros, inclusive credores de um dos conviventes. Oponibilidade erga omnes. Inocorrência. Registro realizado somente após o requerimento e o deferimento da penhora de bens móveis que guarneciam o imóvel dos conviventes. Possibilidade. Registro em cartório realizado anteriormente à efetivação da penhora. Irrelevância. Inoponibilidade ao credor do convivente no momento do deferimento da medida constritiva.

- 1- Ação de embargos de terceiro proposta em 12/02/2019. Recurso especial interposto em 22/10/2021 e atribuído à Relatora em 06/04/2022.
- 2- O propósito recursal é definir se é válida a penhora, requerida e deferida em junho/2018 e efetivada em agosto/2018, de bens móveis titularizados exclusivamente pela convivente, para a satisfação de dívida judicial do outro convivente, na hipótese em que a união estável, objeto de instrumento particular firmado em abril/2014, mas apenas levado a registro em julho/2018, previa o regime da separação total de bens.
- 3- A existência de contrato escrito é o único requisito legal para que haja a fixação ou a modificação, sempre com efeitos prospectivos, do regime de bens aplicável a união estável, de modo que o instrumento particular celebrado pelas partes produz efeitos limitados aos aspectos existenciais e patrimoniais da própria relação familiar por eles mantida.
- 4- Significa dizer que o instrumento particular, independentemente de qualquer espécie de publicidade e registro, terá eficácia e vinculará as partes e será relevante para definir questões interna corporis da união estável, como a sua data de início, a indicação sobre quais bens deverão ou não ser partilhados, a existência de prole concebida na constância do vínculo e a sucessão, dentre outras.
- 5- O contrato escrito na forma de simples instrumento particular e de conhecimento limitado aos contratantes, todavia, é incapaz de projetar efeitos para fora da relação jurídica mantida pelos conviventes, em especial em relação a terceiros porventura credores de um deles, exigindo-se, para que se possa examinar a eventual oponibilidade erga omnes, no mínimo, a prévia existência de registro e publicidade aos terceiros.
- 6- Na hipótese, a penhora que recaiu sobre os bens móveis supostamente titularizados com exclusividade pela embargante foi requerida pela credora e deferida pelo juiz em junho/2018, a fim de satisfazer dívida contraída pelo convivente da embargante, ao passo que o registro em cartório do instrumento particular de união estável com cláusula de separação total de bens somente veio a ser efetivado em julho/2018.
- 7- O fato de a penhora ter sido efetivada apenas em agosto/2018 é irrelevante, na medida em que, quando deferida a medida constritiva, o instrumento particular celebrado entre a embargante e o devedor era de ciência exclusiva dos conviventes, não projetava efeitos externos à união estável e, bem assim, era inoponível à credora.
- 8- Recurso especial conhecido e não-provido, com majoração de honorários. (REsp n. 1.988.228/PR, relatora Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 7/6/2022, DJe de 13/6/2022.)

Decisão 6

Civil. Direito Processual Civil. Direito De Família. Ação de destituição de poder familiar cumulada com adoção de neta pela avó. Vedação à adoção dos netos pela avó. Vedação por regra expressa. Ilegitimidade ativa da avó. Impossibilidade jurídica do pedido. Inocorrência. Flexibilização excepcional. Possibilidade. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Necessidade de Investigação acerca dos requisitos para destituição do poder familiar e dos pressupostos excepcionais que justificam a adoção entre avós e netos. Incompatibilidade da indispensável atividade instrutória para esses fins e a extinção prematura e liminar do processo. Fatos e causas de pedir delineadas na petição inicial que indicam, em tese, a possibilidade de acolhimento dos pedidos. Cassação da sentença com determinação de exauriente instrução.

- 1- Ação ajuizada em 07/11/2019. Recurso especial interposto em 02/01/2021 e atribuído à Relatora em 16/09/2021.
- 2- O propósito recursal é definir se a avó paterna é parte legítima para ajuizar ação de destituição de poder familiar da genitora biológica cumulada com pedido de adoção da neta.
- 3- Conquanto a regra do art. 42, § 1º, do ECA, vede expressamente a adoção dos netos pelos avós, o referido dispositivo legal tem sofrido flexibilizações nesta Corte, sempre excepcionais, por razões humanitárias e sociais, bem como para preservar situações de fato consolidadas.
- 4- A partir do exame dos precedentes desta Corte a respeito da matéria, verifica-se que os elementos que justificam a vedação à adoção por ascendentes são: (i) a possível confusão na estrutura familiar; (ii) problemas decorrentes de questões hereditárias; (iii) fraudes previdenciárias; e (iv) a inocuidade da medida em termos de transferência de amor/afeto para o adotando”.
- 5- Dado que a vedação à adoção entre avós e netos não é absoluta, podendo ser flexibilizada a regra do art. 42, § 1º, do ECA, em circunstâncias excepcionais, é imprescindível que haja exauriente instrução acerca da presença dos requisitos justificadores da destituição do poder familiar pelos genitores biológicos e da presença dos requisitos traçados pela jurisprudência desta Corte e que justificariam, excepcionalmente, a adoção entre avós e netos.
- 6- Na hipótese, os fatos e as causas de pedir deduzidas na petição inicial apontam: (i) que a adotanda residiria com a avó desde tenra idade, uma vez que abandonada em definitivo pela mãe biológica alguns meses após o nascimento; (ii) que a paternidade biológica somente veio a ser reconhecida em ação investigatória post mortem; (iii) que a avó mantém a guarda da adolescente desde janeiro/2007, tudo a sugerir a possibilidade de, em princípio, existir um vínculo socioafetivo não apenas avoengo, mas materno-filial.
- 7- Recurso especial conhecido e provido, a fim de, afastados os óbices da ilegitimidade ativa e da impossibilidade jurídica do pedido, anular a sentença e determinar que seja dado regular prosseguimento ao processo, com exauriente instrução acerca da matéria. (REsp n. 1.957.849/MG, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 14/6/2022, DJe de 21/6/2022.)

Decisão 7

Recurso Especial. Direito de Família. Processual Civil. Ação Negatória de Paternidade. Legitimidade. Genitor. Intransmissibilidade. Retificação de Registro Civil. Impossibilidade. Vontade. Ausência de erro. Socioafetividade. Art. 1.593 do Código Civil. Configuração. Exame de DNA Post Mortem. Filiação. Inalterabilidade. Direito Intransmissível.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).
2. A socioafetividade é contemplada pelo art. 1.593 do Código Civil, no sentido de que “o parentesco é natural ou civil, conforme resulte da consanguinidade ou outra origem”.
3. A autora não se desincumbiu do ônus de afastar a inequívoca vontade do falecido em registrar filho como seu, bem como descaracterizar a filiação socioafetiva, demonstrada nos autos em virtude do tratamento conferido ao menor e o conhecimento público dessa condição.
4. A paternidade socioafetiva realiza a própria dignidade da pessoa humana por permitir que um indivíduo tenha reconhecido seu histórico de vida e a condição social ostentada, valorizando, além dos aspectos formais, como a regular adoção, a verdade real dos fatos.
5. A posse de estado de filho, que consiste no desfrute público e contínuo da condição de filho, restou atestada pelo juízo primevo, cuja sentença merece ser restabelecida.
6. O falecido não realizou em vida exame de DNA que pudesse contestar a relação filial socioafetiva que perdurou por três anos, até o advento de sua morte.
7. A legitimidade ordinária ativa da ação negatória de paternidade compete exclusivamente ao pai registral por ser ação de estado, que protege direito personalíssimo e indisponível do genitor (art. 27 do ECA), não comportando sub-rogação dos avós, porquanto direito intransmissível.
8. Eventual reconhecimento de paternidade biológica em nada altera a realidade socioafetiva ex ante em virtude do instituto da multiparentalidade.
9. Recurso especial provido. (REsp n. 1.867.308/MT, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 11/5/2022.)



É um orgulho
ter **VOCÊ**
como cliente

São mais de 5000 cartórios como clientes

A única Gráfica 100% especializada em Cartório

Etiquetas



Melhores práticas, tecnologia e serviços em impressos, livros e etiquetas para o seu cartório, são alguns dos diferenciais que a JS tem para oferecer aos seus clientes.

Traslados



A única gráfica especializada em cartório, com equipe que desenvolve todas as etapas, desde a criação, escolha de materiais, elementos de segurança, provas e amostras, tudo num único lugar.

Capas



Linha completa de livros, etiquetas matriciais, etiquetas transtérmicas, traslados, certidões, envelopes, protetores plásticos, capas de escritura...

Certidões



Ligue, acesse nosso site ou agende uma vista.

Atendimento completo desde a criação até a entrega dos seus impressos.



CENTRAL DE ATENDIMENTO AO CLIENTE

TEL.:(11) 4044-4495

E-MAIL: VENDAS@JSGRAFICA.COM.BR - WWW.JSGRAFICA.COM.BR

Certidões Online

É simples, rápido, prático e muito mais econômico



 registro
CIVIL
www.registrocivil.org.br
O Portal Oficial dos Cartórios

Solicite pela internet, direto
no Portal Oficial dos Cartórios
(www.registrocivil.org.br)



Nascimento



Casamento



Óbito

Receba em sua casa, em seu e-mail
ou retire no cartório mais próximo.

Compartilhe essa ideia:

 www.facebook.com/registrocivilorg

