



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70061279782

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 16/10/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 21/10/2014

Cidade: Gravataí

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Marco Antonio Ângelo

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. AS RESTRIÇÕES QUE CONSTAM NA MATRÍCULA MÃE DEVEM SER AVERBADAS NAS MATRÍCULAS INDIVIDUAIS. As certidões positivas da distribuição do Foro e de débitos municipais que constam na matrícula mãe devem ser averbadas nas matrículas individuais de cada unidade autônoma. Inteligência do art. 32, 'b' e 'f' e § 5º da Lei 4.591/64. Observância dos princípios da legalidade e da publicidade. APELAÇÃO PROVIDA.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70061279782 (Nº CNJ: 0320541-83.2014.8.21.7000) – DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE GRAVATAÍ

Apelante: Ministério Público

Apelado: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S.A

Interessado: Oficial do Registro de Imóveis de Gravataí

Relator: Marco Antonio Ângelo

Data de Julgamento: 16/10/2014

Publicação: Diário da Justiça do dia 21/10/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTROS PÚBLICOS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. AS RESTRIÇÕES QUE CONSTAM NA MATRÍCULA MÃE DEVEM SER AVERBADAS NAS MATRÍCULAS INDIVIDUAIS. As certidões positivas da distribuição do Foro e de débitos municipais que constam na matrícula mãe devem ser averbadas nas matrículas individuais de cada unidade autônoma. Inteligência do art. 32, 'b' e 'f' e § 5º da Lei 4.591/64. Observância dos princípios da legalidade e da publicidade. APELAÇÃO PROVIDA.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (PRESIDENTE) E DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA.**

Porto Alegre, 16 de outubro de 2014.

DES. MARCO ANTONIO ANGELO, Relator.

RELATÓRIO

DES. MARCO ANTONIO ANGELO (RELATOR)

Trata-se de apelação interposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO contra a sentença proferida em procedimento de suscitação de dúvida apresentado pelo Oficial do Registro de Imóveis de Gravataí, com o seguinte dispositivo:

Ante o exposto, julgo improcedente o requerimento de “suscitação de dúvida” proposto pelo Oficial do Registro de Imóvel de Gravataí, para determinar o cancelamento das averbações constantes na “Av. 2” dos imóveis matriculados sob nº 95.677 a 95.781 (fls. 40/143) do Registro de Imóveis da Comarca.

Custas pelo requerente. Sem honorários.

Nos embargos de declaração interpostos por HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A foi decidido o seguinte:

Isso posto, acolho os embargos declaratórios, para o fim de que conste no comando sentencial a seguinte redação:

“Ante o exposto, julgo improcedente o requerimento de “suscitação de dúvida” proposto pelo Oficial do Registro de Imóvel de Gravataí, para determinar o cancelamento das averbações constantes na “Av. 2” dos imóveis matriculados sob nº 95.677 a 95.781 (fls. 40/143) do Registro de Imóveis da Comarca, determinando, em consequência, que seja procedido ao cancelamento das referidas matrículas, com a abertura de novas, sem qualquer anotação de restrição” (fl. 172 e v).

Por suas razões, o apelante alega que não é possível o cancelamento das averbações “02” lançadas pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis nas matrículas das unidades autônomas do Condomínio Residencial Vale dos Lírios (números 95.677 a 95.781), devendo a sentença ser reformada, a fim de evitar prejuízos aos adquirentes de boa-fé das unidades autônomas do referido Condomínio, sendo mantidas as averbações positivas de distribuição do foro e de débito municipais lançadas nas matrículas individualizadas. Requer o provimento do recurso (fls. 159-64 v.).

Oferecidas contra-razões por HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A (fls. 175-82).

O parecer do Procurador de Justiça é pelo provimento do recurso (fls. 186-90).

Cumpridas as formalidades dos arts. 549, 551 e 552 do CPC.

É o relatório.

VOTOS

DES. MARCO ANTONIO ANGELO (RELATOR)

Consoante doutrina de Walter Ceneviva:

Dúvida é pedido de natureza administrativa, formulado pelo Oficial, a requerimento do apresentante de título imobiliário, para que o juiz competente decida sobre a legitimidade de exigência feita, como condição de registro pretendido ¹.

Matrícula: A matrícula é a inserção do imóvel, situado no território de sua atribuição legal, feita no livro de registro, numerada sequencialmente, praticada sob responsabilidade do oficial de registro imobiliário, que o identifica e especifica.

(...)

A matrícula é o núcleo do registro imobiliário ².

A publicidade. Para garantir a oponibilidade e preservar da inoponibilidade a todos os terceiros, o direito dá ao ato jurídico publicidade. Esta é assegurada mediante lançamentos em serviços especiais, criados pelo Estado e operados por ele (o registro de empresas mercantis serve de exemplo) ou por particulares (ou tabeliães e registradores, referidos no art. 236 da CF e na LRP), aos quais delega a execução de

serviço.

(...)

Os registros públicos previstos pela LRP dão publicidade aos atos a eles submetidos, do mesmo modo que, com função assemelhada, outros registros, em todos os campos do direito, asseguram-na para uma gama amplíssima de assentamentos.

(...)

A publicidade está no rol dos instrumentos legais de garantia dos atos jurídicos submetidos a registro³.

A questão posta em litígio foi muito bem analisada pela Dra. Daniela Lucca da Silva, Promotora de Justiça da Comarca de Gravataí-RS.

Tal como fez o Dr. André Cipele, Procurador de Justiça, transcrevo os fundamentos utilizados por aquela Digníssima Promotora de Justiça, como razões de decidir, a fim de prestigiar o bem lançado parecer e evitar tautologia.

Quanto ao registro de certidões negativas na matrícula da incorporação, pertinente salientar que a própria Habitusul reconhece e não contesta esta necessidade. O nó górdio da questão recai no registro destas certidões em matrículas das unidades autônomas.

Embora o artigo 541 da Consolativa Normativa Notarial – Provimento 32/2006 da CGJ – não faça nenhuma menção acerca do registro das certidões nas unidades autônomas, após análise dos autos, verifica-se que se aplicam, ao caso em comento, não apenas a Lei nº 4.591/64 (Lei dos Condomínios e Incorporações), mais especificamente o art. 32, alíneas “b” e “f”, que exige a apresentação de CND de tributos federais, estaduais e municipais para o registro da incorporação do condomínio, mas também o art. 47 Lei Federal nº 8.212/91.

O art. 32, b, da Lei 4.591/64 exige, como pressuposto para venda da unidade autônoma, a apresentação de certidões negativas fiscais, de protestos de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador. O art. 32, § 5º, da Lei 4.591/64, por sua vez, prevê que a existência de ônus fiscais ou reais, salvo impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, **mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão do ônus.**

Por sua vez, o artigo 47 da Lei Federal nº 8.212/91, incisos I e II, também exige a apresentação de negativas nas alienações ou onerações a qualquer título de bens imóveis, senão vejamos:

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a)...

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

...

‘Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito – CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:

I – da empresa:

a) na contratação com o Poder Público e no recebimento de benefícios ou incentivo fiscal ou creditício concedido por ele;

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

...

II – do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30.

§ 1º A prova de inexistência de débito deve ser exigida da empresa em relação a todas as suas dependências, estabelecimentos e obras de construção civil, independentemente do local onde se encontrem, ressalvado aos órgãos competentes o direito de cobrança de qualquer débito apurado posteriormente.

Registre-se que, em razão do princípio da legalidade, não cabe ao registrador deixar de cumprir a exigência, até porque está sujeito a sanções por sua inobservância, como a responsabilidade civil

solidária, a nulidade do ato praticado e multa.

Nesse sentido é o que dispõe o artigo 48 da Lei Federal nº 8.212/91, in verbis:

‘Art. 48. A prática de ato com inobservância do disposto no artigo anterior, ou o seu registro, acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, sendo o ato nulo para todos os efeitos.

[...]

§ 3º o servidor, o serventuário da Justiça, o titular de serventia extrajudicial e a autoridade ou órgão que infringirem o disposto no artigo anterior incorrerão em multa aplicada na forma estabelecida no art. 92, sem prejuízo da responsabilidade administrativa e penal cabível.

A vingar a interpretação restritiva da nobre julgadora de primeiro grau, dirigida ao art. 32, “b”, e seu parágrafo 5º, da Lei 4.591/64, a lei se tornaria letra morta, pois é um entendimento que aniquila a própria lei.

Não se pode interpretar a lei de forma a proteger apenas os interesses da incorporadora, mas principalmente os interesses dos terceiros de boa-fé, adquirentes das unidades autônomas e que precisam ter conhecimento das ações judiciais que pairam sobre elas, seja de que natureza for a lide e pouco importando a fase em que se encontram os processos, se de conhecimento ou de execução. É uma garantia dos adquirentes.

Não há dúvida alguma de que, do mesmo modo que as hipotecas e as restrições judiciais, se o adquirente tiver conhecimento de que existe ação judicial sobre a unidade a ser adquirida, vai se cercar de maiores cautelas na aquisição do imóvel. É um direito dos adquirentes, que, com a devida vênia, não pode ser afastado.

A argumentação de que a averbação acaba inibindo o comprador, ou talvez inviabilize a comercialização do empreendimento, não pode servir para afastar o direito do adquirente, de ter conhecimento das ações que pesam sobre o empreendimento. É uma forma de garantir que o adquirente não seja lesado. Nesse confronto de interesses, deve prevalecer o interesse da coletividade sobre o particular ou dos consumidores em relação à incorporadora.

Por outro lado, a assertiva de que o princípio da publicidade não restará afetado, pois consta nas matrículas individuais expressamente a averbação do registro da incorporação na matrícula 82.873, de modo que ao adquirente bastará consultar a matrícula do registro da incorporação para verificar a solvabilidade do incorporador, não pode vingar, pois não é uma garantia de que os compradores tenham ciência da situação jurídica da unidade autônoma, pois, conforme se sabe, o leigo na matéria, em geral, não tem essa cautela.

Por conseguinte, tendo em vista que as Leis Federais n. 8.212/91 e 4.591/64 estão em plena vigência e exigem a apresentação das Certidões Negativas, para que o incorporador possa negociar as unidades autônomas, como forma de proteger os adquirentes de boa-fé, para que tenham ciência de eventuais ônus relativos ao imóvel que pretendem adquirir, bem como que podem os Oficiais registradores virem a sofrer penalidades, caso deixem de fazer menção a existência de ônus relativos ao imóvel, em todos os documentos relacionados à matrícula mãe, caminho outro não resta trilhar, senão concluir que não assiste razão à incorporadora Habitusul Desenvolvidores Imobiliários S/A, no pedido de cancelamento das averbações referentes às certidões positivas de distribuição do foro e de débito municipais, lançadas nas matrículas individualizadas do Condomínio Residencial Vale dos Lírios.

Por fim, pertinente salientar os termos do art. 540 da CNNR, que prevê:

“Ao acolher certidões positivas fiscais, de protestos cambiais e as de ações judiciais, o Oficial considerará sua relevância e a possibilidade de provocarem impugnações ou gerarem litígios futuros aos adquirentes de unidades na incorporação. Assim, em regra exigível a certidão negativa e como exceção a positiva poderá ser acolhida desde que averbada na matrícula da incorporação que, **uma vez canceladas, diante das matrículas das unidades autônomas deverá reproduzir todos os ônus que lhe acompanham, a fim de proteger os consumidores das unidades.**” (grifei).

Nesse passo, transcreve-se no presente recurso trecho da decisão proferida nos autos da Apelação Cível nº 70019900067, da lavra da Eminentíssima Desembargadora Mylene Maria Michel, relatora, que faz menção expressa à possibilidade de responsabilização de Oficial do Registro de Imóveis que deixou de reproduzir, nas matrículas individualizadas das unidades autônomas, ônus existente sobre o imóvel objeto da incorporação.

[...]

A conduta da construtora – e devedora – Aquisição, de alienar o imóvel como se estivesse livre de ônus, assim como a alegada negligência ou imperícia do Oficial do Registro de Imóveis, ao abrir a matrícula da unidade autônoma, ainda que passíveis de discussão, não afastam a boa-fé dos demandantes, que

merece proteção.

De outra maneira, a boa-fé dos autores se sobrepõe ao direito real de garantia que a credora hipotecária sustenta possuir no caso, de modo que inexistente qualquer violação dos arts. 811, 830 e 849 do Código Civil de 1916, vigente à época dos fatos, porque a hipoteca não se demonstra oponível aos adquirentes da unidade.

Ainda quanto ao tema, o Colendo Superior Tribunal de Justiça, como é notório, há muito reconhece a proteção ao adquirente de boa-fé, tendo, inclusive, sumulado a matéria, no verbete n. 308, no sentido de que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Mudando o que se deva mudar, também por este fundamento os autores fazem jus à procedência da demanda, porque, ainda que estivesse averbado o ônus hipotecário, não seria ele oponível à adquirente Dulce, nem aos demandantes, que dela adquiriram a unidade.

Desse modo, confirma-se a procedência do pedido dos autores, não merecendo acolhimento o recurso de apelação, no tópico.

Com relação à denunciação da lide ao Oficial do Registro de Imóveis, estou também negando provimento ao recurso de apelação, mas por fundamento diverso.

Considerando os termos da pretensão dos autores e da contestação da credora hipotecária, não se mostra cabível, no caso, a denunciação da lide ao Oficial do Registro Imobiliário, porque introduz fundamento novo na causa, relativo à responsabilização do Oficial do Registro Imobiliário pelos prejuízos decorrentes da ineficácia da hipoteca em relação aos demandantes.

Não obstante, considerando-se os fundamentos já expendidos no voto, não se pode excluir, em princípio, a possível legitimidade, e responsabilidade, do Oficial do Registro Imobiliário pelos prejuízos sofridos pela credora hipotecária, decorrentes da averbação da retificação da incorporação, sem a sua anuência, e da abertura da matrícula da unidade sem o registro do respectivo ônus.

Tal matéria, contudo, deve ser discutida em ação própria, de modo que se confirma a extinção da denunciação, mas por fundamentos diversos daqueles adotados na sentença, ressalvando-se a possibilidade do ajuizamento de ação autônoma contra o Registrador.

Em conclusão, diante das razões acima expostas, tem-se que não é possível o cancelamento das averbações "02" lançadas pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis nas matrículas das unidades autônomas do Condomínio Residencial Vale dos Lírios (números 95.677 a 95.781), devendo a sentença da nobre julgadora "a quo" ser reformada, a fim de evitar prejuízos aos interesses dos adquirentes de boa-fé das unidades autônomas do Condomínio Residencial Vale dos Lírios, mantendo-se as averbações referentes às certidões positivas de distribuição do foro e de débito municipais, lançadas nas matrículas individualizadas (fls. 162-64 v.)

Como se vê, a pretensão da incorporadora Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A de excluir das matrículas de números 95.677 a 95.781, relativas a cada uma das unidades autônomas, a averbação n. 02, que informa a existência de certidões positivas de distribuição do Foro e de débitos municipais, com indicação do número dos respectivos processos, não pode ser deferida.

Note-se que essa averbação tem fundamento no art. 32, alíneas 'b' e 'f', e § 5º, da Lei 4.591/64.

Também o art. 47, incisos I e II, da Lei 8.212/91 exige a apresentação de certidões negativas de débito nas alienações ou onerações a qualquer título de bens imóveis.

De ressaltar-se a relevância dessas normas legais como forma de proteger os adquirentes de boa-fé, dando-lhes ciência de eventuais ônus relativos ao imóvel, em atendimento ao princípio da publicidade.

Portanto, está o registrador obrigado a fazer constar nas matrículas individuais das unidades condominiais a existência das certidões positivas da distribuição do Foro e de débitos municipais, não sendo suficiente a menção dessas restrições apenas na matrícula mãe.

Nessas circunstâncias, impõe-se a reforma da sentença recorrida.

EM FACE DO EXPOSTO, voto em dar provimento à apelação para julgar procedente a dúvida oferecida pelo Sr. Antonio Vicente Polito, Oficial do Registro de Imóveis de Gravataí-RS, mantendo-se as averbações objeto do litígio.

O provimento da apelação implica o redimensionamento da sucumbência.

A demandada Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A suportará as custas processuais.

DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VOLTAIRE DE LIMA MORAES - Presidente - Apelação Cível nº 70061279782, Comarca de Gravataí: "DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: KEILA SILENE TORTELLI

¹ - CENEVIVA, Walter. Lei dos registros públicos comentada. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 507.

² - CENEVIVA, WALTER, na obra citada, p. 462.

³ - CENEVIVA, WALTER, na obra citada, ps. 88-9.