

Dados Básicos

Fonte: 9000003-14.2015.8.26.0602

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 08/04/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Sorocaba (2º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

Registro de Imóveis – Alienação de unidades autônomas de condomínio edilício antes da incorporação – Impossibilidade – Precedentes do Conselho Superior da Magistratura – Recurso desprovido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 9000003-14.2015.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes ROBERTO SANDOVETTI FLUMIGNAN e ROSA HELENA SANTOS FLUMIGNAN, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SOROCABA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP E SALLES ABREU.

São Paulo, 8 de abril de 2016.

PEREIRA CALÇAS, RELATOR

Apelação Cível nº 9000003-14.2015.8.26.0602

Apelante: Roberto Sandovetti Flumignan e outro

Apelado: Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba

Voto nº 29.170

Registro de Imóveis – Alienação de unidades autônomas de condomínio edilício antes da incorporação – Impossibilidade – Precedentes do Conselho Superior da Magistratura – Recurso desprovido.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, afirmando ser inviável o registro de "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma com entrega futura e avenças relativas".

A recusa baseou-se em cinco exigências: a equivocada referência, no instrumento, às matrículas anteriores, quando já aberta a matrícula atual; a ausência de menção à fração ideal das futuras unidades autônomas; a ausência, no compromisso, na condição de interveniente, de um dos credores hipotecários; a existência de cláusula versando sobre a alienação fiduciária do imóvel, incompatível com a figura do compromisso; a não apresentação das certidões negativas de débito.

A sentença circundou o entendimento do Oficial.

Os recorrentes alegam que as exigências são descabidas, revelando, somente, apego ao formalismo. Quanto à primeira, dizem que a menção às matrículas anteriores não impede a correta identificação do imóvel. Da mesma forma, no que toca à segunda exigência, é plenamente possível caracterizar as unidades autônomas, não havendo dúvida sobre sua individualização. Sobre a terceira exigência, lembram que a existência de hipoteca não impede a alienação do bem, a teor do art. 1.475, do Código Civil. A quarta exigência também não se sustenta, já que absolutamente ineficaz a cláusula que dispõe sobre alienação fiduciária, dada sua incompatibilidade com a natureza do contrato. Por fim, a respeito da última exigência, apontam que o Conselho Superior da Magistratura tem sedimentado o entendimento de que desnecessária a apresentação de certidões negativas.

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A terceira, a quarta e a quinta exigências podem ser afastadas.

O art. 1.475, do Código Civil, dispõe que é nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado. Logo, era mesmo irrelevante a ausência, no compromisso, como anuente, de um dos credores hipotecários.

A cláusula 6ª do compromisso, que versa sobre a alienação fiduciária do imóvel, pode ser considerada como não escrita, dada a sua absoluta incompatibilidade com a natureza do negócio. Só poderia haver alienação com propriedade plena. Na verdade, cuida-se de contrato-padrão, sem que tenha havido o cuidado de verificar a ineficácia da cláusula. Nada impediria, porém, o registro do título, desconsiderando-a.

A apresentação de certidões negativas tem sido considerada, reiteradamente, desnecessária pelo Conselho Superior da Magistratura. Isso em consonância com o item 119.1, do Capítulo XX, das NSCGJ:

119.1. 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.

Melhor sorte não têm os apelantes, porém, no que respeita às duas primeiras exigências.

É que as unidades autônomas – futuras – foram compromissadas à venda antes do registro da incorporação, o que não se permite.

Com efeito, o contrato é datado de 24 de dezembro de 2012, ao passo que a incorporação só foi registrada em 28 de janeiro de 2013. Pior, embora a matrícula 93.525 já houvesse sido aberta em 03 de dezembro de 2012, o contrato, posterior à abertura, não fez menção a essa matrícula, mas às anteriores, que deram origem à atual.

A alienação de unidades autônomas, antes da incorporação, é vedada. Aliás, justamente porque ainda não estava registrada a incorporação, o instrumento fez referência, apenas, às unidades autônomas de n. 71 e 72, com quatro vagas de garagem, sem nenhuma descrição das frações correspondentes no terreno, afastando-se do que determina o art. 32, alínea i, da Lei n. 4.591/64.

Como lembra José Marcelo Tossi Silva, “*deve o contrato permitir, outrossim, a correta identificação do imóvel alienado, para o que conterà não somente a identificação do terreno, com sua localização e o número do registro da incorporação no Registro Imobiliário (art. 32, §3º, da Lei n. 4.591/64), com a especificação da futura unidade autônoma e das frações que lhe serão correspondentes no terreno e nas coisas comuns do edifício, conforme o cálculo e a discriminação prevista no art. 32, alíneas e e i, da mesma Lei.*” (*Incorporação Imobiliária, Atlas, 2010, p. 59*)

Não havia como fazer constar esses dados no contrato, pois ele é anterior ao registro da incorporação. E o Conselho Superior da Magistratura, em mais de uma oportunidade, já se posicionou contrariamente à alienação de unidades autônomas antes do registro da incorporação. É o que se vê, dentre outros, do julgamento da apelação n. 0046210-49.2009.8.26.0114, de relatoria do eminente Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Maurício Vidigal:

REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida - Escritura de venda e compra de fração ideal de terreno - Incorporação imobiliária não registrada (Lei nº 4.591/64, art. 32) - Qualificação negativa do título - Recurso não provido.

...

“O título foi qualificado negativamente porque não registrada previamente a incorporação imobiliária, nos termos do art. 32 da Lei nº 4.591/64

...

Portanto, houve alienação de unidade autônoma antes de registrada a incorporação imobiliária. O Conselho Superior da Magistratura já decidiu, em mais de uma oportunidade, que não há falar em unidade autônoma futura sem o prévio cumprimento do art. 32 da Lei nº 4.591/64 (Apelações Cíveis 59.953-0/5 e 59.954-0/0, relatadas pelo então Corregedor Geral da Justiça Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição, julgadas em 6.12.99).”

Nesses termos, pelo meu voto, nega-se provimento ao recurso.

Manoel de Queiroz Pereira Calças, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 29/04/2016)