

Dados Básicos

Fonte: 2011/68532

Tipo: Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 04/07/2011

Data de Aprovação: 21/07/2011

Data de Publicação: 01/08/2011

Estado: São Paulo

Cidade: Catanduva (1º SRI)

Relator: Roberto Maia Filho

Legislação: Art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo; item 106, do Capítulo XX das NSCGJ e art. 31-A, § 5º e art. 35, § 6º da Lei nº 4.591/64.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS - Apelação recebida como recurso administrativo - Título judicial (carta de sentença) também se submete à qualificação registraria – Condomínio residencial não possui personalidade jurídica ou autorização legal para figurar na qualidade de incorporador - Ausência, ademais, dos documentos necessários para tanto – Averbação negada - Improvimento do recurso.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO CG Nº 2011/68532 (236/2011-E)

Autor do Parecer: Roberto Maia Filho

Corregedor: Maurício da Costa Carvalho Vidigal

Data do Parecer: 04/07/2011

Data da Decisão: 21/07/2011

Data da Publicação: 01/08/2011

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS - Apelação recebida como recurso administrativo - Título judicial (carta de sentença) também se submete à qualificação registraria – Condomínio residencial não possui personalidade jurídica ou autorização legal para figurar na qualidade de incorporador - Ausência, ademais, dos documentos necessários para tanto – Averbação negada - Improvimento do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de recurso interposto por Fernando Pereira da Conceição e Condomínio Residencial Fuad Bauab contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e anexos de Catanduva.

Tal decisão (fls. 131/133) indeferiu postulação dos recorrentes, por entender indevida a averbação da carta de sentença extraída do processo nº 1168/04, da 1ª Vara Cível de Catanduva, posto que condomínio residencial não possui personalidade jurídica (ou autorização legal) para assumir a condição de incorporador (aqui referida pelo R.7 da matrícula nº 22.773), além de não terem sido trazidos os documentos necessários para tanto.

Alegam os recorrentes (fls. 137/150), em resumo, merecer reforma a decisão atacada, ante a viabilidade da averbação em questão desde que a obra foi abandonada pela construtora, levando os próprios condôminos a assumir tal empreitada, revestindo-se sua regularização de interesse público e social.

Houve, ademais, coisa julgada material da sentença homologatória do acordo celebrado entre as partes, que resultou no título cuja averbação aqui se pretende. Ante o exposto, pugnam pelo provimento do reclamo.

A digna Procuradoria de Justiça posicionou-se pela manutenção do decisum (fls. 159/162) e os autos vieram a esta Corregedoria Geral da Justiça remetidos pelo Egrégio Conselho Superior da Magistratura (fls. 164).

E o relatório.

Passo a opinar.

De início, observo que, conforme já decidido a fls. 164, o recurso ora interposto deve ser apreciado, não como apelação, mas sim como administrativo, na forma do artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Prosseguindo, consigno que é atribuição do oficial registrador proceder à qualificação do título, ainda que se trate de carta de sentença extraída dos autos de ação judicial.

Como se sabe, até mesmo os títulos judiciais submetem-se à qualificação, com fulcro na aplicação dos princípios e normas formais da legislação específica vigentes à época do momento do respectivo ingresso, principalmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (Apelações Cíveis nºs 22.417-0/4, Piracaia e 44.307-0/3, Campinas).

No mesmo sentido, dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em seu Capítulo XX, item 106:

106. 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.

Não se alegue estar havendo “ofensa à coisa julgada material”, pois o juízo que homologou o acordo e determinou a expedição de carta de sentença não realizou (e nem poderia realizar) o mister do oficial consistente em qualificar o título sob o prisma registral-imobiliário.

Assim sendo, no caso em tela, analisando-se os elementos constantes dos autos, não há mesmo como se realizar a averbação, conforme bem ressaltado, tanto pelo oficial suscitante (fls. 02/07), quanto pelo seu MM. Juiz Corregedor (fls. 131/133) e ainda pelo MP que oficiou em primeiro (fls. 122/123) e segundo (fls. 159/162) graus, restando, assim, isolado o posicionamento dos recorrentes.

Isto porque aqui se pretende averbar carta de sentença (fls. 10/109) pela qual os dois recorrentes, dentre eles um condomínio residencial, assumiriam a condição de incorporadores do empreendimento imobiliário referido no R.7 da matrícula nº 22.773.

Ocorre que o condomínio não pode fazê-lo, desde que carece de personalidade jurídica.

De fato, ainda que tal responsabilidade de se prosseguir com a incorporação possa ser assumida por terceiros (Lei nº 4591/64, art. 31-A, § 5º e art. 35, § 6º), não há como isto ocorrer em relação a um condomínio residencial que, repita-se, é despido de personalidade jurídica.

Assim ensina Hely Lopes Meirelles em sua obra Direito de Construir:

O condomínio não tem personalidade jurídica, mas tem capacidade processual para postular em juízo ativa e passivamente, em defesa dos interesses dos condôminos coletivamente considerados.

Já conforme a lição de Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra Condomínio e Incorporação:

A reunião dos condôminos é destituída de personalidade. Falta completamente o *affetio societatis*. E se um vínculo jurídico os congrega, não é, certamente, pessoal, mas real.

No âmbito dos Tribunais, decidiu o E. STJ no REsp 97/0067547-5:

(...) A ciência processual em face dos fenômenos contemporâneos que a cercam, tem evoluído a fim de considerar como legitimados para estar em juízo, portanto com capacidade de ser parte, entes sem personalidade jurídica, quer dizer, possuidores, apenas, de personalidade judiciária.

(...) No rol de tais entidades estão, além do condomínio de apartamentos, da massa falida, do espólio, da herança jacente ou vacante e das sociedades sem personalidade própria e legal (...).

O condomínio residencial não se ajusta, portanto, ao preceito contido no artigo 31 da Lei nº 4561/64, *verbis*:

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário...;
- b) o construtor (...) ou corretor de imóveis (...).
- c) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação (...).

Mencione-se, em acréscimo, que não foram aqui trazidos os documentos referidos no art. 32 do mesmo diploma legal e a ausência de impugnação específica, quanto a esta formalidade igualmente exigida pelo registrador, evidencia a hipótese de irresignação parcial, a qual não se admite.

Em suma, não se pode impor ao registrador averbar título em situação antagônica à lei.

Assim dispõe o caput do artigo 156 da Lei dos Registros Públicos, verbis:

Art. 156. O oficial deverá recusar registro a título e a documento que não se revistam das formalidades legais.

Por derradeiro, o alegado “interesse público” não altera este panorama, sendo imprescindível a observância à estrita legalidade.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que:

- A) seja recebida a apelação como recurso administrativo, negando-se-lhe provimento;
- B) seja publicada vossa decisão e, após cientificado o MP, haja a devolução dos autos à origem.

Sub censura.

São Paulo, 04 de julho de 2011.

ROBERTO MAIA FILHO, Juiz Auxiliar da Corregedoria

PROCESSO Nº 2011/68532

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo e nego-lhe provimento. Cientifique-se o Ministério Público e, após, devolvam-se os autos à origem.

Publique-se.

São Paulo, 21 de julho de 2011.

(a) MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça.

(D.J.E. de 01/08/2011)