

## Dados Básicos

Fonte: 0012955-74.2011.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 21/11/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:29/02/2012

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (14º SRI)

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Art. 47, II, da Lei nº 8.212/91 e art. 167, II, nº 4, da Lei nº 6.015/73.

## Ementa

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Negativa de registro de escritura pública – Necessidade de prévia averbação de obra de construção ou reforma do prédio e apresentação da documentação pertinente (habite-se ou certificado de regularidade da obra e CND do INSS) – Questão não afeta ao princípio da cindibilidade dos títulos – Exigências acertadas do Oficial - Registro inviável - Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0012955-74.2011.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL, em que é apelante ALESSNDRA FINARDI e apelado o 14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, Decano, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO

ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 21 de novembro de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça

Voto

Registro de Imóveis - Dúvida julgada procedente - Negativa de registro de escritura pública – Necessidade de prévia averbação de obra de construção ou reforma do prédio e apresentação da documentação pertinente (habite-se ou certificado de regularidade da obra e CND do INSS) – Questão não afeta ao princípio da cindibilidade dos títulos – Exigências acertadas do Oficial - Registro inviável - Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta por ALESSANDRA FINARDI contra a sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Décimo Quarto Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que julgou procedente a dúvida por ele suscitada, negando registro à escritura pública de venda e compra, lavrada em 23 de dezembro de 2010, pela qual Odete Pedrazzoli Finardi vendeu à apelante o imóvel situado na Av. dos Jamaris, no. 451, matriculado sob o no. 36.401.

A sentença acolheu as ponderações do Oficial, e manteve a recusa, porque a construção descrita na escritura e na matrícula não coincide com a mencionada nos cadastros da Municipalidade, o que demonstra que houve reforma, ou demolição seguida de nova construção. Por isso, era indispensável certidão comprobatória de recolhimento de tributos e autorização da Municipalidade.

A apelante alega que o princípio da cindibilidade autoriza o registro, permitindo que se faça, oportunamente, a averbação da reforma ou da nova construção.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 43/45).

É o relatório.

Apesar de intimada, a apelante não impugnou a dúvida; mas manifestou a sua contrariedade às exigências do Oficial, na petição em que requereu a suscitação (fls. 04/05).

Não há como acolher o recurso. A descrição do imóvel e do prédio, na escritura pública, coincide “in totum” com a da matrícula. Diverge, porém, dos dados cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo, que aludem a uma construção de 2001, e não de 1963.

Inafastável, portanto, a conclusão do Oficial, acolhida pela sentença: ou houve reforma do prédio original; ou demolição, seguida de nova construção o que justificaria a exigência de certidão negativa do INSS, com fulcro no art. 47, II, da Lei 8.212/91.

A apelante invoca a cindibilidade do título. Inequívoco que a exigência de prévia averbação da nova edificação, como condição para o registro, pode ser superada mediante aplicação do princípio da cindibilidade, com registro da alienação do terreno, ficando para momento posterior a averbação da construção que depende, por seu turno, do atendimento de requisitos específicos, em especial a apresentação, pelo interessado, do certificado de regularidade expedido pela Prefeitura Municipal e da Certidão Negativa de Débitos do INSS relativa à obra (Ap. Civ. 339-6/9, de 23/06/2005, Relator: José Mário Antonio Cardinale; Ap. Civ. 990.10.247.068-7, de 14/09/2010 Localidade: Teodoro Sampaio, Relator: Munhoz Soares).

Mas isso só é aplicável quando o título pode obter ingresso apenas parcial no fólio real. Se ele menciona uma construção que não figura na matrícula, é possível registrar-se a alienação do terreno para, oportunamente, averbar-se a construção. No caso presente, há perfeita coincidência entre o que consta da escritura de compra e venda e da matrícula. Inexiste, pois, descompasso parcial entre elas; mas há divergência entre o que consta de ambas, e o que existe de fato no imóvel, conforme atestado pela certidão emitida pela Municipalidade. A pretensão da apelante não é, portanto, registrar em parte um título; mas registrá-lo integralmente, apesar de conter uma descrição irreal do imóvel, o que não é viável, por força do princípio da especialidade objetiva.

O V. Acórdão juntado com a apelação, datado de 11 de outubro de 1996, autorizou o registro de escritura, afastando a exigência de prévia averbação de área construída maior que a constante da matrícula. Mas as decisões mais recentes deste Egrégio Conselho Superior alteraram o entendimento anterior, como se vê da Ap. Civ. 1.136-6/0, de 08/09/2009, Relator Luiz Tâmbara:

“Com efeito, os elementos de convicção constantes dos autos evidenciam que o Apelante pretende o registro de escritura de venda e compra de imóvel consistente no prédio e respectivo terreno, situados na rua Teresina, nºs 314 e 318, antigo nº 324, com área total de 500,00 m<sup>2</sup> (fls. 20 e 21).

Ocorre que, de acordo com os dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão sofreu sucessivas alterações na área construída, inicialmente com 160,00 m<sup>2</sup>, depois com 560,00, m<sup>2</sup> e, finalmente, com 450,00 m<sup>2</sup> (área atual) - fls. 15 a 17.

Assim, imperativa, no caso, a averbação da última construção ou reforma na área edificada, nos termos do disposto no art. 167, II, n. 4, da Lei n. 6.015/1973, que, para ser realizada, deve ser pleiteada pelo interessado por meio de requerimento formalizado em conformidade com as prescrições do parágrafo único do art. 246 do mesmo diploma legal, incluindo a exibição de documento hábil a ser fornecido pela Municipalidade, ou seja, como exigido pelo Senhor Oficial Registrador, habite-se ou certificado de regularidade da obra”.

Sem a prévia regularização da averbação da nova construção ou reforma, inviável o registro.

Nesses termos, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça

(D.J.E. de 29.02.2012)