



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1000866-76.2015.8.26.0224

Tipo Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 25/04/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Cidade: Guarulhos (1º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Manoel de Queiroz Pereira Calças

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Registro de Incorporação – Contrato padrão – Facultatividade – Área acessória autônoma (depósito ligado à unidade) – Possibilidade – Apresentação de prints ao invés de certidões esclarecedoras – Previsão expressa das NSCGJ – Recurso provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1000866-76.2015.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são partes é apelante JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

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

São Paulo, 25 de abril de 2016.

PEREIRA CALÇAS, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA E RELATOR

Apelação nº 1000866-76.2015.8.26.0224

Apelante: Jjo Construtora e Incorporadora Ltda

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos

Voto nº 29.175

REGISTRO DE IMÓVEIS – Registro de Incorporação – Contrato padrão – Facultatividade – Área acessória autônoma (depósito ligado à unidade) – Possibilidade – Apresentação de prints ao invés de certidões esclarecedoras – Previsão expressa das NSCGJ – Recurso provido.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, afirmando ser inviável o registro de Incorporação do "Condomínio Residencial W Maison".

A recusa baseou-se em três exigências: falta de apresentação do contrato padrão; inadequação do memorial de incorporação, já que os depósitos, ligados a unidades autônomas, constituem um corpo físico desmembrado; não apresentação de certidões esclarecedoras.

A sentença circundou o entendimento do Oficial.

O recorrente alega, em resumo, que a apresentação de contrato padrão não é obrigatória, nos registros de incorporação. Trata-se de faculdade do incorporador. No que diz respeito aos depósitos, ligados a unidades autônomas, afirma que respeitou o que rezam da ABNT. Por fim, sobre a apresentação de certidões esclarecedoras, menciona o item 215.4, do Capítulo XX, das NSCGJ.

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

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Vejamos, uma a uma, as exigências.

Em primeiro lugar, o depósito do contrato padrão. Ele não é necessário, tendo em vista que o art. 32, da Lei n. 4.591/64, não o prevê.

Conforme preceitua José Marcelo Tossi Silva, *“o arquivamento do contrato padrão, entretanto, porque não previsto no art. 32 da Lei n. 4.591/64, é considerado como faculdade do incorporador.”* (Incorporação imobiliária, São Paulo: Atlas, 2010, p. 111).

O Registrador Flauzilino Araújo dos Santos, em obra específica sobre o tema, embora ressalve posições contrárias, afirma: *“Entre os documentos que devem compor o dossiê da Lei n. 4.591/64 a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis e dar supedâneo ao registro da incorporação imobiliária, tem sido entendido rotineiramente que não há exigência explícita de arquivamento de minuta de contrato padrão, podendo, no entanto, o incorporador fazê-lo facultativamente. (Condomínio e incorporações no registro de imóveis, São Paulo: Mirante, 2012, p. 248).*

O mero fato de a Ata de Correição constar item sobre contrato padrão não justifica a exigência do Oficial. Na verdade, o que o item 14 do roteiro da Ata visa a verificar é se, tendo sido registrado contrato padrão, existe nele alguma cláusula que viole disposição legal cogente. Isso não quer dizer, porém, que a apresentação seja obrigatória.

A segunda exigência deve ser afastada. O Registrador afirma que os depósitos (situados nos subsolos), ligados a determinadas unidades autônomas, teriam que constituir, eles também, unidades autônomas ou serem partes de propriedade comum dos condôminos. Não poderiam, no seu entender, constituir área privativa destacada do apartamento, por conta da indevida segregação.

Ora, embora haja, efetivamente, segregação entre a área do apartamento e a do depósito, não se vê razão para impedir o registro.

Em primeiro lugar, porque não se vislumbra ferimento do princípio da especialidade objetiva, já que a matrícula será suficiente para aclarar a área privativa e a inclusão do depósito nessa área (memorial de fl. 139).

Em segundo lugar, porque a existência de área privativa acessória está prevista, pela ABNT, na NBR 12.271/2006. O item 3.7.2.1.2 a define como *“área da unidade autônoma de uso exclusivo, situado fora dos limites físicos de sua área privativa principal, destinada a usos acessórios, tais como: depósitos, box de lavanderia, vagas de garagem.”*

Se bem vistas as coisas, aliás, não há mesmo porque tratar distintamente situações similares. Assim como as vagas de garagem podem ser acessórias da unidade autônoma (área da vaga consignada na matrícula da unidade autônoma para compor o item área total), os depósitos também o podem.

A terceira exigência, por fim, tampouco não se sustenta. Vejam-se o item 215 e subitens, notadamente o 215.4:

215. As certidões dos distribuidores cíveis e criminais, inclusive da Justiça Federal, as negativas de impostos e as de protestos devem referir-se aos alienantes do terreno (atuais proprietários e compromissários compradores, se houver, inclusive seus cônjuges) e ao incorporador.1

215.1. As certidões cíveis e criminais serão extraídas pelo período de 10 (dez) anos e as de protesto pelo período de 5 (cinco).

215.2. As certidões de impostos relativas ao imóvel urbano são as municipais.

215.3. Sempre que das certidões pessoais e reais constar a distribuição de ações cíveis, deve ser exigida

certidão complementar, esclarecedora de seu desfecho ou estado atual, salvo quando se tratar de ação que, pela sua própria natureza, desde logo aferida da certidão do distribuidor, não tem qualquer repercussão econômica, ou, de outra parte, relação com o imóvel objeto da incorporação.

215.4. A certidão esclarecedora poderá ser substituída por cópias autenticadas do processo ou por print do andamento da ação.

O apelante juntou os *prints*, como explicita a regra. Se o Oficial entendia que algum desses *prints* é insuficiente, que não esclarece alguma questão, era seu dever indicar, expressamente, o que deseja ver esclarecido. Não o fez.

Ao contrário do que ele diz, os *prints* apontam a natureza das ações e seus atuais estágios. À falta de justificativa, do Oficial, para a apresentação de alguma certidão esclarecedora, a própria Procuradoria de Justiça opinou pelo afastamento da exigência.

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

PEREIRA CALÇAS, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(Data de registro: 04/05/2016)