



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0024.14.297746-1/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 16/02/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 26/02/2016

Cidade: Belo Horizonte (5º SRI)

Estado: Minas Gerais

Relator: Marcelo Rodrigues

Ementa

Apelação cível - Dúvida - registro de imóveis - registro de formal de partilha - lote - construção - benfeitoria não averbada - ofensa aos princípios da especialidade e continuidade - encadeamento - interessado - art. 167, II, 4; art. 237 e art. 246 e § 1º, da Lei dos Registros Públicos - averbação vedada - apelação à qual se nega provimento. 1. Os princípios da continuidade e da especialidade visam assegurar o necessário encadeamento entre os dados das pessoas e do imóvel constantes da matrícula, como corolário da segurança jurídica, de modo a propiciar a perfeita correspondência dos títulos levados a averbação ou registro perante o fôlio real. 2. A averbação das benfeitorias, edificadas em lote objeto de formal de partilha, exige a prévia regularização do imóvel, o que implica a averbação da benfeitoria nele descrita, conforme art. 167, inciso II, 4, da Lei 6.015, de 1973.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.14.297746-1/001

Relator: Des.(a) Marcelo Rodrigues

Relator do Acórdão: Des.(a) Marcelo Rodrigues

Data do Julgamento: 16/02/2016

Data da Publicação: 26/02/2016

EMENTA: Apelação cível - Dúvida - registro de imóveis - registro de formal de partilha - lote - construção - benfeitoria não averbada - ofensa aos princípios da especialidade e continuidade - encadeamento - interessado - art. 167, II, 4; art. 237 e art. 246 e § 1º, da Lei dos Registros Públicos - averbação vedada - apelação à qual se nega provimento.

1. Os princípios da continuidade e da especialidade visam assegurar o necessário encadeamento entre os dados das pessoas e do imóvel constantes da matrícula, como corolário da segurança jurídica, de modo a propiciar a perfeita correspondência dos títulos levados a averbação ou registro perante o fôlio real.

2. A averbação das benfeitorias, edificadas em lote objeto de formal de partilha, exige a prévia regularização do imóvel, o que implica a averbação da benfeitoria nele descrita, conforme art. 167, inciso II, 4, da Lei 6.015, de 1973.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.14.297746-1/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): LUIZ CARLOS MONTEIRO SALES - APELADO(A)(S): OFICIAL DO 5º SERVIÇO DO REGISTRO DE

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em rejeitar a preliminar e negar provimento ao recurso.

DES. MARCELO RODRIGUES, RELATOR.

DES. MARCELO RODRIGUES (RELATOR)

VOTO

Cuida-se de apelação interposta por Luiz Carlos Monteiro Sales, em face da sentença de f. 96/98-TJ, pela qual foi julgada procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 5º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.

Em suas razões de f. 101/1067-TJ, Luiz Carlos Monteiro Sales aduz preliminar de nulidade da sentença por dispensa de oitiva do Ministério Público, dado que a petição de f. 12/16-TJ deve ser, por analogia e aplicação do princípio da fungibilidade, considerada como impugnação do interessado.

No mérito, discorre sobre a compra do lote e edificação de imóvel residencial nos idos de 1960, o que entende dispensar a exigida certidão de baixa e habite-se do imóvel, uma vez que leis novas (Lei Federal 6.015, de 1973 e Lei Municipal 9.725, de 2009) não podem retroagir para alcançar fatos pretéritos.

Ainda afirma que é inexigível a Certidão Negativa de Débitos com o INSS, dado se amoldar à exceção prevista no art. 47, § 6º, "c" da Lei 8.212, de 1991.

Por fim, no que concerne à guia de IPTU relativa ao exercício de 2014, encontra-se devidamente quitada, conforme documento de f. 23-TJ dos autos e averbação da construção consta da matrícula do imóvel 29.625, do 3º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital (f. 109-TJ). Pugna pelo provimento do recurso.

Preparo recursal à f. 107/108-TJ.

Contrarrazões às f.123/126-TJ.

É o relatório.

Presentes os seus pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Preliminar - nulidade por ausência de oitiva do Ministério Público

Em relação à preliminar de nulidade por ausência de oitiva do Ministério Público, equivocou-se o apelante dado que não houve impugnação no momento oportuno em relação à dúvida suscitada.

Tal se reforça porque às f. 90/92 e 94-TJ é possível verificar a devida notificação do interessado e a certidão de decurso do prazo legal sem qualquer impugnação.

Neste contexto, houve bem o sentenciante em dispensar a oitiva do Ministério Público, nos exatos termos dos art. 199 e 200 da Lei 6.015, de 1973.

Sobre o tema, já tive oportunidade de elucidar em obra de minha relatoria:

Desde que impugnada a dúvida pelo interessado, exige-se, sob pena de nulidade, a intimação pessoal do representante do Ministério Público na condição de Curador dos Registros Públicos (art. 200, LRP).

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. São Paulo: Atlas, 2015, p. 167)

A petição de f. 12/16-TJ não presta como substitutivo da impugnação, dado não haver previsão de aplicabilidade do pretendido princípio da fungibilidade para o caso, bem como porque ela antecede à data da própria notificação de f. 91-TJ.

Posto isto, rejeito a preliminar.

Mérito

Trata-se de procedimento de dúvida suscitado pelo Oficial do 5º Serviço de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, a partir de requerimento da parte interessada, em razão da apresentação formal de partilha, originário do inventário de Agílio Monteiro, no qual o interessado pretende também a regularização das benfeitorias erguidas no imóvel constituído pelo lote 21, da quadra 68, bairro Concórdia, matrícula 29.625, f. 49, no livro 3-AH do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

O Oficial constatou que para a regularização das benfeitorias construídas no lote eram necessárias certidão de "baixa e habite-se", CND-INSS e guia de pagamento do IPTU de 2014 e ou Planta Básica da Prefeitura Municipal, que foram exigidas do interessado. Este apresentou certidão de registro do imóvel, na qual consta no assento da Av.-1, ter sido apresentada certidão fornecida para Prefeitura no sentido de que o nome do inventariante encontrava-se inscrito para efeitos fiscais relativos ao imóvel constituído pelo "prédio".

Todavia, o Oficial Registrador não aceitou a referida justificativa porque "a certidão para efeitos fiscais, não surte efeitos junto ao SRI para a finalidade colimada".

A exigência é pertinente.

Conforme se verifica da certidão de registro do imóvel vista em cópia de f. 89-TJ, o imóvel foi descrito como lote, sendo que a averbação de número 1, por si só, não regulariza as benfeitorias nele edificadas posteriormente.

No formal de partilha apresentado, consta a descrição de casa residencial com respectivas benfeitorias, no lote 21 da quadra 68, bairro Concórdia, Rua Beberibe, 283 (f. 37 e 81-TJ).

A questão é focada no próprio registro público, e em razão da segurança jurídica, devem ser respeitados os princípios que norteiam o sistema de publicidade registral imobiliária, base sobre a qual repousa a confiança depositada pela população.

Em estrita observância dos princípios da continuidade e especialidade, não há como promover registro ou averbação de títulos que não correspondam à exata e atual descrição do imóvel matriculado.

No caso em apreço, o fato de não ter sido averbada a benfeitoria impede que título que corresponda a qualquer das situações elencadas nos artigos 167, I e II e 246, ambos da Lei dos Registros Públicos, não possa ser admitido no fólio real.

Com efeito, um erro não justifica outro, até porque não gera direito adquirido, e não serão com dois ou mais equívocos que se produzirá o acerto. Aqui não há que se falar em conflito de normas, porquanto se trata da qualificação do título, fase precedente ao próprio registro.

Sobre o tema, discorro em minha obra:

A fase de qualificação, que se realiza entre a protocolização do título e seu respectivo registro, compreende o exame de caracteres extrínsecos do documento e a observância da legislação e dos princípios registrais. (...)

Assegurar a correspondência entre a situação jurídica expressada no acordo de vontade jurídico-obrigacional e os direitos e elementos constantes do registro é objetivo da maior importância à segurança jurídica e à segurança do comércio, de forma a justificar a confiança depositada pela população no sistema de publicidade registral.

Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela legislação, pelo exame e verificação de seus requisitos e validade extrínsecos, independentemente de sua origem, sejam títulos públicos, particulares, ou judiciais. Não se trata de uma simples faculdade. Situa-se como um verdadeiro poder-dever do delegado do registro público, a quem cabe zelar, em primeiro momento, pela regularidade do serviço de forma a evitar que nele se aninhem germes de futuras demandas. (...)

Pra fins de registro, não constando na matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel (art. 176, § 1º, II, 3 e 4, da Lei dos Registros Públicos), deve o oficial exigir a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.

(RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. São Paulo: Atlas, 2015, p. 159-161)

Com efeito, constitui exigência da própria Lei dos Registros Públicos que as benfeitorias sejam averbadas na matrícula do imóvel, consoante dispõem os art. 167, II, 4, e do art. 237, como corolário do princípio do trato sucessivo.

A exigência se torna oponível a todos os interessados no registro, conforme art. 246, § 1º, da Lei 6.015, de 1973.

Há a necessidade de regularizar a situação do imóvel em tela no que tange às benfeitorias edificadas, promovendo a averbação da construção e apresentação dos documentos necessários, sob pena de não se registrar o formal de partilha (art. 167, I, 25 da LRP).

Ainda que seja dispensável a CND-INSS tendo em vista a exceção legal contida no art. 47, § 6º, "c", da Lei 8.212, de 1991, qual seja, imóvel cuja construção tenha sido concluída antes de 22 de novembro de 1966, tal não afasta as demais exigências legais, como a certidão de baixa e habite-se do imóvel e a guia

de IPTU devidamente quitada.

Conquanto o apelante se bata pelo término da construção em dezembro de 1960, ou seja, antes da vigência da Lei Municipal 9.725, de 2009, que exige a concessão de baixa da construção para o "habite-se" (art. 31), é fato que a pretensão de registro do formal de partilha se deu após a vigência da referida lei, sendo, portanto, aplicável ao caso a máxima de que *tempus regit actus*, ou seja, a lei do tempo rege o ato pretendido.

Resulta da inação (ou omissão) do titular do direito inscrito submeter-se à legislação pertinente em vigor no momento do novo registro, ainda que por meio de seus herdeiros.

E como não foi apresentada a certidão de baixa e habite-se, não há mesmo como proceder à averbação das benfeitorias. Frise-se que a certidão a que se reporta a averbação de número 1 na matrícula 29.625 não substitui o habite-se, tampouco corresponde ao específico comprovante de regularidade da construção edificada no lote. Somente comprova o ano da construção para fins tributários.

Derradeiramente, em relação ao IPTU, verifico às f. 23-TJ apenas a guia, sem a prova do efetivo recolhimento do imposto.

Portanto, diante das irregularidades apontadas no confronto entre o título apresentado e a matrícula do imóvel, não há como realizar o ato.

Diante de todo o exposto, rejeito a preliminar e nego provimento ao recurso.

Custas pelo apelante.

DES. RAIMUNDO MESSIAS JÚNIOR (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CAETANO LEVI LOPES - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO."