



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Ofício-Circular n. 69/2011

Florianópolis, 02 de maio de 2011

Senhor(a) Registrador(a) de Imóveis:

Sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Senhoria fotocópia da decisão (fls. 08/10) exarada nos autos 600.11.010051-9, para que, querendo, se manifeste sobre a matéria, no prazo de 15 (quinze) dias.


Des. Cesar Abreu
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA



Processo n. 600.11.010051-9

DESPACHO

1. Trata-se de consulta formulada por Samuel Ribeiro Lorenzi, objetivando "*esclarecer se a averbação do habite-se da incorporação, feita na matrícula-mãe e nas matrículas-filhas são consideradas como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes*".

2. Pois bem. De início, destaca-se que os serviços notarial e de registro são considerados públicos, exercidos por particulares, mediante delegação auferida por meio de aprovação em concurso público, nos termos do art. 236 da CF/1988 (SOUZA, José Volpato de. *Serventias Extrajudiciais: Prática Correicional*. Florianópolis: TJ/SC, 2009. p. 7).

Exercem os notários e registradores um múnus público, destinado a garantir "*a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos*" (art. 1º da Lei n. 8.935/1994). Logo, ainda que percebam emolumentos pelos atos praticados, sua atuação funcional dá-se com vista ao interesse público e não à obtenção de "lucro" pelo exercício da atividade.

A atuação funcional dos delegatários é legitimada nos limites dos poderes que lhes são outorgados, razão por que estão submetidos a um severo regime de responsabilidade sob a fiscalização do Poder Judiciário. "*Por essas razões, os titulares dos serviços devem primar, no exercício de suas funções, pela formalidade, quando o ato assim exigir para a sua validade, organização, responsabilidade e estrita observância da lei, dos atos normativos que lhes são inerentes, além de velar, sempre, pela prevalência da verdade e retidão no desempenho desse mister*" (Souza, *op. cit.*, p. 8).

Isso posto, importante ressaltar que, ainda que a consulta, *in casu*, não tenha se referido a um caso concreto, originou-se a partir de dúvida quanto ao procedimento adotado pelo Registrador de Imóveis da comarca de São José, consistente na abertura de matrículas para as futuras unidades autônomas, nas hipóteses de incorporações imobiliárias, antes de ocorrer a averbação da construção e o registro da instituição de condomínio, com a cobrança pela realização destes atos em cada matrícula aberta.

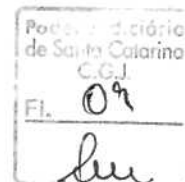
Para o momento, importa esclarecer que, de fato, existem duas correntes quanto à oportunidade em que poderão ser abertas as matrículas para as unidades autônomas, conforme ensina Ademir Fioranelli:

"É comum os Cartório de Registro de Imóveis receberem contratos que representem negócios jurídicos sobre fração ideal de terreno à qual corresponderá futura unidade autônoma, em construção ou a ser construída, havendo, no Cartório, tão-somente, o registro da Incorporação imobiliária, nos termos da Lei n. 4.591/64.

"Diante desses contratos, os Serventuários e demais estudiosos do direito imobiliário dividem-se em posições opostas no que tange à forma do registro. Entendem alguns que esses contratos relativos às futuras unidades autônomas devem ser registrados na própria matrícula do terreno objeto da Incorporação, até que venha a ocorrer a averbação da construção, e o consequente registro da Instituição de Condomínio (art. 7º da Lei 4.591/64), quando, então, viável seria a abertura de matrículas individuais das unidades autônomas e, nessa matrícula, lançados os atos respectivos. [...] Outros, entretanto, entendem devam ser abertas matrículas para as futuras unidades autônomas, antes mesmo de ocorrer a averbação da construção e do registro da Instituição, fazendo consignar no corpo do registro da matrícula do título apresentado



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA



que o mesmo tem por objeto unidade autônoma em construção" (*Direito Registral Imobiliário*. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil/Sergio Antonio Fabris Editor, 2001. p. 586).

É mister destacar, ainda, que a "averbação de construção de prédio só poderá ser feita mediante documento hábil ('habite-se' ou alvará de conservação), expedido pela Prefeitura Municipal. Exigir-se-á que do 'habite-se' conste a área construída, que deverá ser conferida com a da planta aprovada e já arquivada" (DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registros de Imóveis*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 131).

No mesmo sentido, anota Rodrigo Azevedo Toscano de Brito: "Depois da concessão do 'habite-se' pela autoridade administrativa, o incorporador deverá pedir a averbação da construção da edificação para efeito de individualização e discriminação das unidades (art. 167, II, n. 4, da LRP)" (*Incorporação imobiliária à luz do CDC*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 203).

Sem adentrar, agora, na discussão quanto ao procedimento reputado mais adequado pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, questão que deverá ser analisada mais detidamente em momento posterior, impende fazer algumas considerações.

Primeira: Havendo dúvidas quanto ao alcance e interpretação da legislação aplicável, deveria o serventuário consultar o órgão competente ou, no mínimo, dentre as soluções possíveis adotar aquela que atenda aos interesses da sociedade, a quem serve, e não aquela que lhe proporciona maior arrecadação de emolumentos, forçando a manifestação deste órgão sensor por via transversa, ou seja, a partir de insurgência do usuário do serviço.

Segunda: A necessidade de consulta reforça-se em razão da alteração da Lei de Registros Públicos, com a introdução do art. 237-A, o qual dispõe:

"Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros realizados com base no caput **serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas** ou de atos intermediários existentes. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)
[...]"

Ora, colhe-se da exposição de motivos da Medida Provisória n. 459, de 25-3-2009, convertida na Lei n. 11.977/2009, que inseriu o art. 237-A na LRP:

"No mesmo artigo 48 insere-se o artigo 237-A à Lei n.º 6.015/73, com o propósito de **tornar homogênea a sistemática de cobrança de registros efetuados nas matrículas de empreendimentos imobiliários**. Importa destacar que não há atualmente unicidade de tratamento no processo de abertura de matrículas durante a fase de incorporação. A maioria dos Estados abre uma única matrícula, fazendo os registros e averbações necessários nesta matrícula. Outros Estados possibilitam que os cartórios abram tantas matrículas quantas forem as unidades que comporão a incorporação. Neste caso, os registros e averbações e, conseqüentemente, suas custas, passam a ser multiplicados pelo número de matrículas abertas. Embora possa haver a argumentação de que os cartórios que abrem múltiplas matrículas têm custas de registro e averbação diferentes daqueles que abrem uma única matrícula, a falta de homogeneidade no procedimento possibilita a ocorrência de práticas de custos que podem onerar os empreendimentos".



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA



Destarte, o objetivo da legislação foi de desonerar os empreendimentos, pois os custos, passariam, fatalmente, ao consumidor/adquirente do imóvel.

Pelo exposto, ainda que numa análise superficial da matéria, é possível concluir que a averbação da construção da obra (habite-se) deverá ser cobrada como ato único, ainda que implique, além do lançamento na matrícula de origem do imóvel, também no lançamento nas matrículas das demais unidades habitacionais eventualmente abertas.

Por fim, imperioso registrar que eventual dúvida sobre a aplicação do art. 237-A da LRP a todo e qualquer registro, ou apenas àqueles relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida, restou dirimida por Decisão do Conselho Nacional de Justiça, em 12-4-2011, nos autos do processo administrativo n. 0005525-75.2009.2.00.0000.

Segundo notícia publicada na página eletrônica da Câmara Brasileira da Indústria da Construção,

"O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) acolheu integralmente e por unanimidade, no último dia 12 de abril, o pedido formulado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro (Sinduscon-Rio) [...], em que se questiona o Aviso nº 421/2009 da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Referido Aviso determina que os Oficiais do Registro de Imóveis cumpram o §1º do art. 237-A da Lei 6.015/1973 somente nas situações relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida, disciplinado pela Lei 11.977/2009.

[...]

Com a decisão, o CNJ anulou o Aviso nº 421/2009 da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Determinou-se, ainda, expedição de ofício aos demais Tribunais de Justiça do país para que sigam a diretriz fixada no julgado, aplicando o §1º do art. 237-A da Lei 6.015/1973 a todo e qualquer registro, e não apenas àqueles relacionados ao Programa Minha Casa Minha Vida**" (Disponível em: <http://www.cbic.org.br/sala-de-imprensa/noticia/conselho-nacional-de-justica-acolhe-pedido-do-sinduscon-rio-e-determina-apl>).

3. Por todo o exposto, *ad cautelam*, e até decisão final, para efeito de cálculo dos emolumentos devidos nos processos de incorporações, conforme o disposto no art. 237-A da LRP, a averbação da construção da obra (habite-se) será cobrada como ato único, ainda que implique, além do lançamento na matrícula de origem do imóvel, também no lançamento nas matrículas das demais unidades habitacionais eventualmente abertas.

Intimem-se o presidente da Associação dos Notários e Registradores do Estado de Santa Catarina – Anoreg e da Associação dos Titulares de Cartório de Santa Catarina – ATC, bem como os registradores do estado – especialmente, o registrador da comarca de São José – do teor desta decisão, e para que se manifestem sobre a matéria, querendo, no prazo de 15 dias.

Intime-se o impugnante. Após, encaminhem-se os autos à assessoria correicional para estudo e parecer final.

Cumpra-se.

Florianópolis, 25 de abril de 2011.

Des. Cesar Abreu
VICE-CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA