

REGISTRO PÚBLICO - DÚVIDA - IMÓVEL - CONSTRUÇÃO - CONTRATO - AVERBAÇÃO

- O ato que não consubstancie modificação de direito sobre o imóvel não deve ser objeto de registro no ofício próprio.

- A apresentação de documento ou contrato de especificação da construção é cabível somente para o registro de incorporação, por força do art. 167, I, 17 e 18, da Lei nº 6.015/73 e do art. 32 da Lei nº 4.591/64.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.04.324349-2/001 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. ALMEIDA MELO

EMENTA oficial: Registro público - Dúvida - Imóvel - Construção - Contrato - Averbação. - O ato que não consubstancie modificação de direito sobre o imóvel não deve ser objeto de registro, no ofício próprio. A apresentação de documento ou contrato de especificação da construção é cabível somente para o registro de incorporação, por força do art. 167, I, 17 e 18, da Lei nº 6.015/73 e do art. 32 da Lei nº 4.591/64. Dá-se provimento ao recurso e faz-se recomendação à suscitante da dúvida.

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório

de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO E FAZER RECOMENDAÇÃO.

Belo Horizonte, 02 de dezembro de 2004.
- *Almeida Melo* - Relator.

Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral, pelo apelante, o Dr. Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira.

O *Sr. Des. Almeida Melo* - Conheço do recurso, porque atendidos os pressupostos de admissibilidade.

ASACOOOP Construções e Empreendimentos Ltda. apresentou este recurso contra a sentença de fls. 67/68-TJ, que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, relativamente à recepção de certidão de baixa e habite-se e de certidão negativa de débito com o INSS para averbação na matrícula nº 82.747, cujo imóvel é de propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial-FAR.

A recorrente alega que demonstrou a impropriedade da exigência feita pela Oficial suscitante da dúvida de registro, porque carecedora de fundamento legal. Diz que as certidões apresentadas para averbação na matrícula se referem tão-somente ao respectivo imóvel e não modificam sua propriedade, razão pela qual nada importa que elas (certidões) tenham sido expedidas em nome da construtora responsável pela obra. Argumenta que o instrumento de produção do empreendimento habitacional (construção) já se encontra arquivado na serventia representada pela suscitante e que os princípios da especialidade e da continuidade do registro não guardam relação com o contrato de construção, mas sim com as certidões e a convenção de condomínio, instrumentos únicos e necessários para a abertura das matrículas de cada uma das unidades autônomas. Pugna pelo cumprimento exato da Lei nº 6.015/73 e da lei que dispõe sobre o Programa de Arrendamento Residencial-PAR e seu respectivo fundo financeiro e, conseqüentemente, pela improcedência da dúvida.

Extraem-se da petição inicial as seguintes informações da Oficial suscitante da dúvida de registro: 1 - que a apelante requereu a averbação de certidões e a abertura de matrículas para cada unidade do empreendimento denominado Residencial Dom Silvério e 2 - que, tendo a apelante sido contratada pelo FAR-Fundo de Arrendamento Residencial, proprietário do imóvel, para neste edificar um conjunto residencial, é necessário o prévio assento do “contrato de construção da obra” para que possa receber, em sua tábula, a CND/INSS e a certidão de baixa e habite-se expedidas em nome da recorrente.

Observo, inicialmente, que a suscitante não indicou, na inicial, os dispositivos legais em que se fundamentou para apresentar ao requerente da averbação a exigência do registro prévio do contrato de construção da obra.

Anoto, também, que o requerimento que deu origem à dúvida, com protocolo sob o nº 96.988 e que está trasladado à fl. 06-TJ, não foi feito pela recorrente, mas pelo proprietário do imóvel - Fundo de Arrendamento Residencial-FAR, a teor do R.7-82747 (fl. 12-TJ).

A apelante, ao diligenciar os pedidos de averbação e de suscitação da dúvida (fl. 05-TJ), apenas procurou cumprir obrigação prevista na cláusula sétima, letra o, do contrato particular juntado às fls. 13/20-TJ.

A certidão de baixa e habite-se apresentada para averbação (fl. 07-TJ) não foi expedida em nome da ASACOOOP Construções e Empreendimentos Ltda. (apelante), que nela apenas figura como licenciada, mediante alvará, para a realização da obra. Naquela certidão consta como requerente Adriano Pinto Oliveira, que, ao tempo da autorização para construção deferida pelo Município, figurava no registro como um dos proprietários do imóvel (fl. 12-TJ).

Quanto à certidão negativa de débito com o INSS (fl. 08-TJ), é natural que ela, referindo-se aos encargos previdenciários da obra de construção civil realizada pela recorrente, tenha sido expedida em nome desta, que arcou com os respectivos pagamentos (contrato de fls. 13/20-TJ, cláusula sétima, letra h).

Para o atendimento ao pedido trasladado à fl. 06-TJ, o que interessa ao registro do imóvel (matrícula nº 82.747), como repositório fiel da propriedade imobiliária e dos negócios jurídicos a ela referentes, já consta dos R.6 e R.7-82747 (fls. 11-v. e 12-TJ).

A exigência apresentada pela Oficial suscitante é descabida, notadamente porque o contrato de construção não tem relação com a especialidade e a continuidade registral de imóvel ou com a preservação destas, mas com

o contrato privado a que nem as partes, nem o Poder Judiciário deram causa para ser registrado, como, por exemplo, mediante a convenção de um direito real.

De acordo com as indicações feitas pela suscitante - Oficial Substituta do Registro de Imóveis do 5º Ofício -, no documento de fl. 10-TJ, o instrumento de contrato particular, que contém as condições da construção ajustada entre o FAR e a ASACOOOP, já se encontra arquivado naquela serventia.

A apresentação de documento ou contrato de especificação da construção, para arquivamento no cartório de registro competente, é cabível somente em caso de incorporação, por força do art. 167, I, 17 e 18, da Lei nº 6.015/73 e do art. 32 da Lei nº 4.591/64.

Tal situação não é verificada na espécie, uma vez que, nos termos do instrumento contratual de fls. 13/20-TJ, os imóveis do empreendimento integram o patrimônio do fundo financeiro do Programa de Arrendamento Residencial-PAR, instituído pela Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e objetivam o arrendamento residencial para atendimento exclusivo da necessidade de moradia da população de baixa renda.

A teor do § 7º do art. 2º da Lei nº 10.188/01, a alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do FAR, pelo sistema previsto naquela lei, será efetivada diretamente pela Caixa Econômica Federal-CEF.

O contrato particular de fls. 13/20-TJ, na parte que se refere às condições para construção da obra, pela recorrente, no imóvel de propriedade do FAR, objeto da matrícula nº 82.747 (fls. 11/12-TJ), não tem o efeito de gerar restrição, ônus ou atribuir direito real ou garantia, de interesse do registro imobiliário, ao proprietário, à construtora contratada ou a terceiros, de modo a que se tenha como subsistente a dúvida apresentada, uma vez que, ao contrário do que entendeu o Sentenciante, a suscitação não se

enquadra em qualquer das hipóteses dos arts. 167, 176 e 225 da Lei nº 6.015/73.

Como salientado acima, os registros necessários do instrumento particular de contrato de fls. 13/20-TJ, o qual tem força de escritura pública (Lei Federal nº 10.188/01, art. 8º), foram efetuados sob os nºs R.6-82747 e R.7-82747.

Por isso, aplica-se, neste caso, o entendimento de que, em matéria de registro de imóveis, o ato que não consubstancie modificação de direito não deve ser objeto do assentamento imobiliário.

Destaco, todavia, que ainda não consta da matrícula do imóvel a averbação prevista no § 5º do art. 2º da Lei nº 10.188/01, das restrições contidas nos incisos I a VI do § 3º do mesmo artigo, que estão reproduzidas na cláusula décima terceira, item III, letra c, do instrumento particular de contrato de fls. 13/20-TJ, cujo requerimento, pela Caixa Econômica Federal, já consta do parágrafo único da mencionada cláusula contratual e deverá ser observado pela suscitante, sem consubstanciar impedimento à averbação das certidões apresentadas com o requerimento de fl. 06-TJ.

Dou provimento ao recurso para julgar improcedente a presente dúvida de registro e determinar o cumprimento do art. 203, II, da Lei nº 6.015/73, ressalvada a existência de impedimento não suscitado nestes autos. A suscitante (Oficial do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte) deverá observar, também, a recomendação constante do último parágrafo desta decisão.

O Sr. Des. Célio César Paduani - De acordo.

O Sr. Des. Moreira Diniz - De acordo.

Súmula - DERAM PROVIMENTO E FIZERAM RECOMENDAÇÃO.

-:-:-