



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

DECISÃO

Extrajudicial/Pedido de Auxílio de Órgão Regulador de 1º grau n. 0038781-52.2023.8.24.0710

Unidade: Núcleo IV - Extrajudicial

Assunto: Pedido de Providências

1. A Secretaria do Foro da Comarca de Itapema, por ordem do Magistrado da 2ª Vara Cível e Diretor do Foro da Comarca de Itapema, Dr. Sancler Adilson Alves, consultou esta Corregedoria-Geral da Justiça acerca do entendimento do art. 692-B do CNECJ, destacando que, atualmente, tramitam no Sei suscitações de dúvida sobre o assunto. Na ocasião, apresentou o ofício encaminhado pela Comissão de Direito Imobiliário da OAB/Subseção de Itapema e o ofício encaminhado pelo titular do Ofício de Registro de Imóveis de Itapema/SC (7485645, 7485650 e 7485651).

Conforme a Comissão de Direito Imobiliário da OAB/Subseção de Itapema, os dispositivos que exigiam a prévia averbação da construção como condição para atos registrares posteriores foram revogados.

Nessa linha, salienta que a averbação apenas visa a dar publicidade da necessidade de regularização, mas não pode gerar ônus, não disponibilizando a matrícula (7485650).

Por sua vez, o titular do Ofício de Registro de Imóveis de Itapema, Dr. Guilherme Valente, defende o seguinte entendimento: *(i) na primeira oportunidade que se constatar construção a regularizar deve-se alertar da necessidade de averbação e, caso não seja realizada, após requerimento do interessado, realizar averbação de advertência no sentido de esclarecer a necessidade de regularização como condição prévia para os atos subsequentes; (ii) se, após a averbação de advertência ingressar novo título, deve ser emitida nota de devolução contendo exigência de averbação de construção. Ressalta que a regularização da construção é condição indispensável para o registro dos atos subsequentes, sob pena de prejuízo ao erário, já que, ao não se averbar as construções, não incidirá imposto sobre a transferência do imóvel com suas reais benfeitorias, mas apenas sobre o valor do terreno (7485651).*

Em parecer de lavra do Juiz-Corregedor do Núcleo IV (doc. 7489384), Dr. Rafael Maas dos Anjos, o qual, por mim, foi acolhido na integralidade (doc. 7493730), fixou-se, provisoriamente, até ulterior deliberação pelo COPEX, o seguinte entendimento:

Embora atualmente a matéria esteja disciplinada no art. 692-B do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, oportuno se faz contextualizar a inclusão do referido dispositivo na norma mencionada.

Por meio do Provimento 13, de 11 de fevereiro de 2020 (autos n.0000678-88.2018.8.24.0600, doc.4285331), acrescentou-se o art. 692-A no CN, que,

originalmente, possuía a seguinte redação:

Art. 692-A Para averbação de construção civil é necessária a apresentação de "habite-se" e da Certidão de Regularidade Fiscal para Obras ou documento equivalente.

§ 1º No caso de construção em imóvel localizado na zona rural é exigida apenas a declaração do proprietário de que naquele foi realizada edificação.

§ 2º A prévia averbação de construção civil é requisito para o registro de negócio jurídico.

§ 3º Ausente o requisito previsto no § 2º, o título poderá ser cindido para que se faça o registro do negócio jurídico, com a averbação da necessidade de regularização como condição para atos registrais posteriores.

No entanto, sobreveio pedido de reconsideração do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina (CORI-SC) ao argumento de que "*os Registradores de Imóveis ao cumprirem o comando do art. 692-A, §§ 2º e 3º, estão decretando, por vias transversas, o bloqueio da matrícula (do imóvel irregular)*" e de que "*embora o comprador possa em um primeiro momento registrar seu título aquisitivo da propriedade, este adquirente não mais poderá negociar o imóvel com terceiros - e se o fizer será apenas por meio de "contrato de gaveta" (que versa direitos obrigacionais, e não reais). Ou seja (...) o direito real de propriedade cederá espaço ao direito obrigacional das promessas de compra e venda e suas múltiplas cessões (por instrumentos particulares e sem curso no cartório de registro de imóveis), com os inerentes riscos da evicção*" (doc. 4317574).

Nesse contexto, após oportunizada a manifestação do Ministério Público de Santa Catarina, da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Santa Catarina e da FECAM (Federação Catarinense dos Municípios), esta Corregedoria concluiu que "*extrapolou sua competência normativa ao estabelecer um bloqueio, ou mesmo uma indisponibilidade, do imóvel não prevista em lei*" (doc. 5996102) e editou o Provimento n. 1, de 17 de janeiro de 2022, o qual revogou os §§ 2º e 3º do art. 692-A e acrescentou o art. 692-B no CNGCJ, com a seguinte redação:

Art. 692-B O oficial exigirá a prévia averbação de construção civil para registro do título. (redação acrescentada por meio do Provimento n. 1, de 17 de janeiro de 2022)

Parágrafo único. Caso não seja possível a averbação prévia, o oficial admitirá requerimento para cindir o título com o objetivo de: (redação acrescentada por meio do Provimento n. 1, de 17 de janeiro de 2022)

I - realizar o ato de registro correspondente; (redação acrescentada por meio do Provimento n. 1, de 17 de janeiro de 2022)

II - efetuar a averbação da necessidade de regularização da situação da edificação. (redação acrescentada por meio do Provimento n. 1, de 17 de janeiro de 2022).

A partir dessas premissas, é inequívoco que a intenção da revogação dos §§ 2º e 3º do art. 692-A e da inclusão do art. 692-B no CNGCJ foi a de possibilitar a cindibilidade do título a fim de se praticar o respectivo registro, independentemente da averbação prévia da construção civil, e de averbar a necessidade de regularização da situação da edificação.

Resta claro também, sobretudo pelos fundamentos que ensejaram a edição do Provimento n. 1/2022 (doc. 5996102), que a averbação de construção, cuja necessidade de regularização fora publicizada por meio de ato de averbação, não deve ser interpretada - ao menos no contexto normativo atual - como condição para a prática de atos registrais futuros.

De todo modo, a controvérsia objeto dos presentes autos possui repercussão geral do ponto de vista jurídico, econômico e social (art. 2º, §1º, Regimento Interno do COPEX, instituído pelo Provimento n. 16, de 03 de março de 2023), pois tem influência, por exemplo, nas transações imobiliárias e direitos decorrentes, no maior ou menor grau de correspondência entre a realidade fática e jurídica, no valor de mercado do imóvel, além de outros fatores.

Nesse sentido, diante da existência de repercussão geral da matéria, opino pela submissão do procedimento ao Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX), a fim de se manifestar sobre o assunto e, se for o caso, propor modificações e direcionamentos na interpretação da norma aplicável e sugerir enunciado

interpretativo para a uniformização do procedimento, nos moldes do art. 24 da Lei Complementar n. 807, de 21 de dezembro de 2022, e do art. 60-A, § 1º, do CNCJG.

Na sequência, o feito foi remetido ao Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX).

Recebidos os autos, foram distribuídos ao Relator, Dr. Eduardo Arruda Schroeder (doc. 7605385), o qual apresentou relatório e voto (doc. 7679653), sendo aprovado à unanimidade pelos demais membros.

É a síntese do necessário.

2. Destaca-se que a LCE n. 807, de 21.12.2022, instituiu, "*no âmbito da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial, o Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX), de natureza consultiva, com competência para se manifestar nos assuntos de repercussão geral relativos aos serviços notariais e de registro, podendo propor modificações e direcionamentos na interpretação das leis e normas técnicas aplicáveis aos referidos serviços e sugerir enunciados interpretativos para a uniformização dos procedimentos das serventias*" (art. 24), sendo regulamentada por meio do Provimento CGJ n. 16, de 3.3.2023.

Referido Provimento, em seu art. 16, estabelece a necessidade de remessa dos autos ao Desembargador Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial para análise, ocasião em que poderá promover o acolhimento da proposta - dando ampla publicidade - ou rejeitá-la. Por conveniente, cito o dispositivo mencionado:

Art. 16. A proposta de orientação do COPEX deverá ser encaminhada ao Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial, que decidirá sobre o seu acolhimento e dará a publicidade respectiva.

No caso em exame, remetidos os autos ao r. Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX), sobreveio brilhante voto da lavra do eminente Dr. Eduardo Arruda Schroeder, o qual foi aprovado à unanimidade pelos membros e assim restou ementado:

CINDIBILIDADE DO TÍTULO. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO CIVIL COMO CONDIÇÃO PARA ATOS REGISTRAS POSTERIORES. 1. A redação atribuída ao artigo 692-B do CNCJG trata da necessidade de prévia averbação da construção civil para registro do título, bem como da possibilidade de se requerer a sua cindibilidade em determinados casos. Nestes casos, em momento algum condiciona a necessidade de regularização da construção para registro de ato posterior. 2. A cindibilidade do título não será realizada de forma automática nos atos registraes posteriores, de forma que, caso seja de interesse da parte mantê-la, deverá requerer novamente a cindibilidade do título.

O voto apresentado e aprovado abarca o tema com profunda análise e orienta a classe notarial e registral acerca da desnecessidade de prévia averbação e regularização de construções civis como condição para atos registraes posteriores, pois a cindibilidade não será realizada de forma automática nestes atos subsequentes, de forma que, caso seja de interesse da parte mantê-la, deverá instruir o pedido de cindibilidade em novo requerimento.

Assim, em razão do exame acurado do caso e da aprovação à unanimidade pelo inclícito Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX) e considerando o disposto na Lei Complementar n. 807/2022, assim como no Provimento CGJ n. 16, mister se faz o acolhimento da proposta apresentada.

3 . À vista do esposado, com fundamento no art. 24 da Lei Complementar n. 807/2022 e no art. 16 do Provimento CGJ n. 16/2023, **acolho**, para que surta seus legais efeitos, a proposta aprovada pelo Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX) - doc. 7679653 - acerca da desnecessidade de prévia averbação e regularização de construções civis como condição para atos registraes

posteriores, pois a cindibilidade não será realizada de forma automática nestes atos subsequentes, de forma que, caso seja de interesse da parte mantê-la, deverá instruir o pedido de cindibilidade em novo requerimento.

Cientifiquem-se a consulente e os membros do COPEX, servindo o presente *decisum* como ofício.

Considerando a importância da ampla divulgação do regramento disposto, determino a expedição de circular.

No intuito de favorecer e promover a disseminação do conhecimento, determino o encaminhamento aos chefes de secretaria do foro de cópia da correspondência enviada às referidas autoridades.

Por medida de celeridade e economia processual, cópia da presente decisão servirá como ofício.

Publiquem-se a presente decisão e o respectivo relatório e voto (doc. 7679653) no Caderno Administrativo do Diário da Justiça Eletrônico, nos termos do art. 5º da Resolução TJ n. 27/2021.

Cumpridas as determinações, os autos devem ser movimentados ao Núcleo IV (Extrajudicial) para atualização do Sistema de Cadastro do Extrajudicial (SCE), do Sistema de Correição Integrada (SCI) e da base "Conhecimento EXTRA", se for o caso.

Levada a efeito a atualização das citadas ferramentas, quando necessária, a tramitação dos autos deve ser encerrada.



Documento assinado eletronicamente por **Rubens Schulz, Corregedor-Geral do Foro Extrajudicial**, em 07/11/2023, às 12:05, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **7680337** e o código CRC **6917272B**.