

Após o trânsito em julgado, archive-se.

Recife, 11 de abril de 2019.

Des. Fernando Cerqueira Norberto dos Santos
Corregedor-Geral da Justiça
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
CORREGEDORIA AUXILIAR DO EXTRAJUDICIAL DA CAPITAL

SEI nº 00012667-82.2019.8.17.8017

PARECER

RELATÓRIO

A parte interessada vem a esta Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Pernambuco, por seus diretores, através de advogado, requerer sejam o 2º e o 4º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital, oficiados no sentido de procederem com a averbação da Concretização do Registro da Incorporação dos empreendimentos que nomina.

Justificando o pleito, aduz que o objetivo do mesmo é assegurar e resguardar direitos, demonstrando que efetivamente estão realizando o ato de registro de Alienação Fiduciária de fração ideal de futuros apartamentos dos empreendimentos nominados, perante o 2º e 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, conforme protocolos nºs 388402 e 209.997, respectivamente.

Ainda em suas razões indicam as matrículas onde, às margens das mesmas, foram Registrados os Memoriais de Incorporação dos empreendimentos em comento, ressaltando que para se proceder com o registro das Alienações é necessária a renovação da Incorporação ou a Concretização nos termos do artigo 1.205 do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco.

Assevera ao final que conseguem provar o início das obras no prazo de vigência da incorporação, qual seja, 180 (cento e oitenta) dias, mas o requerimento que ora se faz é decorrente na necessidade registral. Também que a obra dos empreendimentos encontra-se concluída com o Condomínio edilício instalado e em fase de emissão de habite-se.

Requeru I) o entendimento da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Pernambuco no sentido de que para a Concretização da Incorporação a prova do início das obras deve ser feita no prazo de vigência da incorporação e que o requerimento para a devida concretização poderá ser feito a qualquer momento; II) fossem oficiados o 2º e o 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, no sentido de procederem com a averbação da Concretização do Registro da Incorporação dos empreendimentos que nomina.

Em despacho de admissibilidade, determinei a notificação dos Cartório de Registro de Imóveis mencionados, bem como da ARIPE – Associação dos Registradores de Imóveis de Pernambuco, para, querendo, se manifestarem acerca do tema.

Através do ofício nº 09/2019/ARIPE, a Associação se manifestou sobre o tema.

Em suma, era o que tinha de importante a ser relatado, passo a opinar.

Pois bem.

O atual Art. 1.205 do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco, tem a seguinte redação:

“Art. 1.205. Considera-se concretizada a incorporação com o registro de alienação ou oneração de alguma unidade futura ou início das obras do empreendimento, devendo tal averbação ser requerida e comprovada dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias previstos no art. 33 da

Lei 4.591/64, sendo necessário, para essa última hipótese, requerimento do incorporador, com firma reconhecida, acompanhado dos seguintes documentos:"

Demais, transcrevo trechos do brilhante e irretocável arrazoado da ARIPE, bem como da sua conclusão, o que vem a dispensar maiores delongas acerca do tema e do pleito, e que certamente em muito contribuirá para uniformização dos entendimentos de questões vertidas para o registro de imóveis, fato que deverá ocorrer por ocasião da revisão do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco, veja-se :

"TODAVIA, o momento é oportuno para entender a razão da incorporação imobiliária, dos prazos de validade e carência previstos na lei e do que, de fato, significa concretização de uma incorporação. Por ser bastante didático, vale aqui transcrever parte do acórdão proferido APELAÇÃO CÍVEL nº 525-6/8, acolhido por unanimidade pelo Conselho Superior da Magistratura do TJSP:

"O registro da incorporação depende da apresentação dos documentos indicados no artigo 32 da Lei 4.591/64, sem o que não é possível negociar as unidades em construção ou a construir.

Cuida-se de medida que visa proteger o adquirente das unidades integrantes do empreendimento.

De acordo com o artigo 33 da Lei 4.591/64 - "O registro da incorporação será válido pelo prazo de 180 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidado o registro por igual prazo".

Concretizar ou caracterizar a incorporação significa tomar a iniciativa do empreendimento, que é assumida pelo incorporador, mediante a alienação de ao menos uma das unidades autônomas ou pela contratação da construção, tudo de acordo com o conceito de incorporação, acima mencionado.

O artigo 34 da mesma Lei faculta a fixação de prazo pelo incorporador para efetivação da incorporação, dentro do qual este poderá desistir do empreendimento. Este prazo dentro do qual é possível desistir do empreendimento, é denominado prazo de carência.

Não se confunde prazo de carência com prazo de validade do registro. A regra do citado artigo 33 é aplicável tanto na hipótese de fixação do prazo de carência, quanto na hipótese na qual não se estabelece carência.

No presente caso, os documentos necessários, previstos no artigo 32 da Lei no 4.591/94 foram apresentados pela incorporadora e proprietária do terreno e a incorporação foi registrada no dia 24 de julho de 1991. Não houve fixação de carência, o que significa que não havia a possibilidade de desistência do empreendimento.

Assim sendo, para verificar se a concretização se deu ou não no prazo de validade do registro, conforme previsto no artigo 33 da Lei de Condomínios e Incorporações, basta confrontar a data em que foi feito o registro da incorporação com a data em que a incorporação foi concretizada.

A incorporação foi concretizada somente no ano de 1997, data da lavratura das primeiras escrituras de compra e venda das futuras unidades condominiais, já que não há comprovação de negociação de qualquer unidade integrante do empreendimento, quer por instrumento público, quer por particular, em época anterior, nem tampouco a contratação da construção ou o seu início.

Assim, a concretização da incorporação ocorreu anos depois do prazo de validade do registro, de modo que era de rigor a sua revalidação, mediante apresentação dos documentos exigidos no mencionado artigo 32 da mesma Lei, atualizados, para que os títulos apresentados e indicados na matrícula no 37.057 (R.05 a R.113) fossem registrados.

Esta medida, de se exigir a revalidação do registro da incorporação, na hipótese de não ser concretizada no prazo estabelecido para a validade do registro, tem a mesma finalidade da regra do artigo 32 da Lei 4.591/64, qual seja, proteger o adquirente da unidade integrante do empreendimento, pois, uma vez registrada a incorporação, deve o empreendedor tratar de concretizá-la em prazo razoável, e, caso não o faça, deverá atualizar a documentação, para demonstrar que as condições anteriores não foram alteradas e o empreendimento continua com as condições necessárias e indispensáveis para ser levado adiante.

Portanto, sob este aspecto, está correto o posicionamento do Oficial suscitante, de que houve indevido recebimento dos títulos referentes à alienação de várias unidades autônomas integrantes da incorporação, cujo prazo do registro estava, há muito, vencido.

4 – Como bem demonstrado no acórdão acima citado, fica claro que a CONCRETIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA diz respeito ao mundo dos fatos e não a aspectos jurídico-formais. Em outras palavras, saber se uma incorporação imobiliária foi concretizada exige investigar se, dentro dos 180 (cento e oitenta) dias do seu registro, ocorreu algum dos fatos que demonstram por si só a concretização: alienação de unidade futura ou efetivo início construção.

5 – Não é por outro motivo que o próprio IRIB, pelo seu serviço denominado "IRIB RESPONDE", assim se manifestou sobre o assunto em matéria divulgada em 06/12/2011:

Pergunta:

Quais documentos o incorporador deve apresentar ao Registro de Imóveis comprovando que a incorporação foi concretizada? A comprovação do início da obra dentro do prazo 180 dias atende a exigência contida no art. 33 da Lei nº 4.591/64?

Resposta:

Ao ensinar sobre o prazo de validade do registro da incorporação, assim dispõe Mario Pazutti Mezzari:

"Se durante esse prazo for negociada alguma unidade ou contratado o financiamento da construção, ter-se-á por efetivada a incorporação. A partir daí, e pelo prazo necessário ao término da obra, poderá o incorporador validamente negociar as demais frações ideais vinculadas às unidades futuras.

(...)
Então, como saber se a incorporação se efetivou? Há que se buscar mais informações com o incorporador e, por exemplo, se for apresentado um título formalizado dentro daquele prazo de 180 dias, estará comprovada a efetivação da incorporação, salvo se for denunciada na forma da lei." (MEZZARI, Mario Pazutti. "Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis", 3ª ed., Norton Editor, Porto Alegre, 2010, p. 143-144).

Ainda, temos que mesmo após aqueles 180 dias, se acaso vier a ser apresentado a registro um instrumento lavrado dentro daquele prazo, não há que se requerer a "revalidação da incorporação", admitindo-se, aí, a regular registro, o título em questão.

(...)
Em rápida síntese, temos a concretização da incorporação quando:
(...) registrada a incorporação, sem prazo de carência, se o empreendedor negociar qualquer unidade autônoma, dentro de 180 dias, a contar do registro da incorporação, estando ou não o contrato registrado, OU SE FICAR DEMONSTRADA CONTRATAÇÃO PARA A CONSTRUÇÃO EM REFERÊNCIA, DENTRO DO SOBREDITO PRAZO DE 180 DIAS.

6 – Naturalmente, como se trata de instituto que visa a proteção do adquirente, é necessário que, ao requerer a concretização da incorporação em momento posterior ao término do prazo de validade, o incorporador demonstre em seu requerimento, além do requisito objetivo do início físico da obra, ou alienação de unidade autônoma a terceiro, o efetivo desenvolvimento do empreendimento com indicação de estágio de construção e cronograma, de modo a impedir que haja concretização de incorporação muitos anos depois de exaurido o prazo de validade do memorial registrado, ao argumento de que fora feita a fundação do edifício dentro dos 180 (cento e oitenta) dias.

7 – Nos casos indicados pela requerente, há tranquilidade em concordar com o pleito pois, além de informar que possui comprovantes fidedignos do início da construção das obras dentro do prazo de validade do memorial de incorporação, a requerente informa que a obra dos empreendimentos encontra-se fisicamente concluída, apenas sem a regularização pelo habite-se, o que revela que não haverá frustração dos adquirentes das unidades, que é o grande objetivo da incorporação.

Diante do exposto, a ARIPE se manifesta: 1 - Pelo reconhecimento da lisura do procedimento dos registradores das serventias indicadas no procedimento e 2 - Pelo acolhimento da possibilidade de ser averbar a concretização da incorporação, mesmo após o prazo de validade do memorial, atendidas as demais regras do art. 1.205 do Código de Normas e com a indicação da manutenção do cronograma de construção do empreendimento."

Sendo assim, adotando como razões de fundamentação a manifestação da ARIPE – Associação dos Registradores de Imóveis de Pernambuco, opina-se no sentido de ser atendido ao pleito nos seguintes termos:

O reconhecimento da lisura do procedimento dos registradores das serventias indicadas no procedimento;

Reconhecer a licitude da averbação da concretização da incorporação, mesmo após o prazo de validade do memorial, atendidas as demais regras do art. 1.205 do Código de Normas e com a indicação da manutenção do cronograma de construção do empreendimento, sendo certo que no caso concreto o interessado informou que as obras dos empreendimentos encontra-se concluídas.

S sejam oficiados os cartórios mencionados no sentido de que tomem ciência do entendimento ora firmado, bem como que deverá o mesmo ser incluído por ocasião da revisão do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco.

É o parecer, *s.m.j.*

Recife, 10 de abril de 2019.

Carlos Damião Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar do Extrajudicial da Capital.