(412/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – LOTEAMENTO – REPAROS A CLÁUSULAS DE CONTRATO-PADRÃO – SUBSISTÊNCIA DE ESTIPULAÇÕES POR MODIFICAR NA AVENÇA-MODELO PROPOSTA – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Natural Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda. requereu providências (fls. 01/26) acerca da nota de devolução (fls. 66/69) passada pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araçatuba, para, segundo as razões que aduz, ver afastadas as exigências.

Por r. sentença (fls. 97/99 e 113/114), o MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Araçatuba, Corregedor Permanente, decidiu que são justas as exigências levantadas pelo Oficial de Registro de Imóveis, uma vez que as cláusulas, termos e condições a que objetou contravêm a Lei n. 6.766/1979, arts. 2, § 8º, 26 e 32, de um lado, e o item 183 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ.

Dessa decisão recorreu a interessada Natural Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fls. 120/147).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017970-02.2020.8.26.0032 e o código EC20E4.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 168/172).

É o relatório.

Opina-se.

De início seja salientado que o Oficial de Registro de Imóveis, no caso destes autos, não está a extrapolar os limites da qualificação registral, e não tem lugar o que se afirma no recurso da interessada a fls. 126.

Certum est, et sensu constat, é certo e percebe-se sensivelmente que, em regra, a qualificação registral se circunscreve ao que se convenciona chamar de aspectos adjetivos, formais ou processuais: notadamente, a existência de fato jurídico inscritível, as solenidades documentárias e a existência de poder de dispor (Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, arts. 167, 221 e 195), o que não é pouco. Excepcionalmente, porém, é reconhecido ao exame do Oficial de Registro de Imóveis um aspecto substancial ou material: é que se passa no caso dos parcelamentos clandestinos (NSCGJ, II, XX, 166) e, para o que interessa aqui, nas qualificações ligadas ao registro especial previsto na Lei n. 6.766/1979, art. 18, nos termos do item 183 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ, *verbis*:

> "O contrato-padrão não poderá conter cláusulas que contrariem as disposições previstas nos arts. 26, 26-A, 31, §§ 1º e 2º, 34 e 35 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como na Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código do Consumidor)."

Confira-se, *e. g.,* o que já foi elucidado no parecer que deu fundamento à decisão, por esta Corregedoria Geral da Justiça, do Proc.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017970-02.2020.8.26.0032 e o código EC20E4.

27.313/2008, em 17 de junho de 2008:

> "O registro do loteamento é regulamentado pela Lei nº 6.766/79 que prevê a necessidade de atendimento de requisitos de ordem urbanística e, ainda, de requisitos relativos à proteção do meio ambiente e dos futuros adquirentes dos lotes.
> Entre as normas que visam a proteção dos futuros adquirentes dos lotes encontra-se o inciso VI do artigo 18 da Lei nº 6.766/79 que obriga o arquivamento, com o registro do loteamento, de: "exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta lei".
> A par das cláusulas previstas no artigo 26 da Lei nº 6.766/79, que obrigatoriamente devem constar no contrato-padrão arquivado com o registro do loteamento, podem ser previstas outras que, contudo, sujeitam-se às restrições que a lei impõe à autonomia da vontade, ou autonomia privada, porque a ninguém é permitido contratar, validamente, contra preceitos de ordem pública (artigo 2.035, parágrafo único, do Código Civil).
> Assim, apesar da possibilidade, sempre presente, de recurso ao Judiciário para a solução de litígio envolvendo a validade de cláusula contratual, a finalidade de proteção aos adquirentes dos lotes de que é dotada a Lei nº 6.766/79 estende os limites do controle de legalidade, que é inerente à atividade de qualificação registrária, ao contrato-padrão cujo arquivamento deve ser recusado sempre que suas cláusulas violarem direitos dos futuros adquirentes dos lotes que forem tutelados por preceitos de ordem pública."

Ora, vê-se que o contrato-padrão realmente tem de ser modificado como apontou o Oficial de Registro de Imóveis, cujas objeções (fls. 66/69) estão quase todas justificadas.

Explique-se.

Primo, a respeito da exigência posta a fls. 66, item 1, não procede o que ficou alegado a fls. 123, e é necessário que o instrumento venha rubricado ou assinado em todas as suas páginas, pois a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017970-02.2020.8.26.0032 e o código EC20E4.

"assinatura, como regra geral, só fica ligada ao que também foi rubricado, como ensina Pontes de Miranda: 'A assinatura somente individualiza aquilo que está acima dela, ou, se há mais páginas, o que está nas outras páginas, se rubricadas. A rubrica não é assinatura, mas é auxiliar da assinatura para ligar as páginas rubricadas à última, que é assinada. A assinatura individualiza e fecha.' (*Tratado de Direito Privado III,* 3ª ed., reimp. Rio de Janeiro: Borsoi, 1970, p. 366, § 339). Isso decorre do fato de que a primeira característica de um documento qualquer tem de ser a integridade de seu contexto: ainda que a lei não mencione a rubrica, a providência pode fazer-se indispensável para que se garanta que todas as folhas apresentadas efetivamente pertencem a um único e mesmo instrumento." (Conselho Superior da Magistratura, Apel. Cív. n. 1002954-21.2021.8.26.0566).

Secundo, acerca da exigência posta a fls. 66, item 2, a informação sobre a existência de acesso controlado, ou não, pois — é desnecessário dizer — uma ou outra característica influi decisivamente sobre a essência do empreendimento (Lei n. 6.766/1979, art. 26, III, "outras características", e VII, "restrições urbanísticas convencionais"). Não se pode concordar com a afirmação, feita pela recorrente (fls. 123/125), segundo a qual da Lei n. 6.766/1979, art. 2º, § 8º, não se tira que tal peculiaridade não seja de informação obrigatória, quando é certo, no dia a dia dos negócios imobiliários e da vida jurídica, que essa circunstância é de alto impacto na configuração do empreendimento, na forma de fruição — e é nesse sentido, exatamente, que se deve interpretar o item 186 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ.

Tertio, quanto aos óbices formulados a fls. 66, item 3, e a fls. 66/67, item 5, o valor da corretagem e os outros montantes por descontar, em caso de desfazimento do contrato (Lei n. 6.766/1979, arts. 32-A e 35) de fato têm de estar perfeitamente descriminados e não podem superar

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017970-02.2020.8.26.0032 e o código EC20E4.

aqueles previstos em lei, pois, do contrário, dando-se azo à discussão do cabimento ou legalidade de outras verbas, estariam inviabilizadas, na via administrativa, as providências concernentes ao término da relação contratual.

Quarto, no que tange ao reparo levantado a fls. 66, item 4, a Lei n. 6.766/1979, art. 26, V, é expressa ao prescrever que deve estar claro que, estipuladas a taxa de juros e a cláusula penal, deve estar claro que esta só é exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses, e isso, portanto, há de vir dito no contrato-padrão, naturalmente.

Quinto, acerca da exigência de fls. 67, item 9, pela mesma força da razão já apontada, tem de ser suprimida a referência a honorários advocatícios, como dito na nota devolutiva.

Sexto, acerca do óbice levantado a fls. 67, item 10, efetivamente não pode a empreendedora impor cláusula que lhe permita, a seu talante, controlar as edificações feitas (*verbis* "desde que tenham sido edificadas com autorização expressa da vendedora"). Está certo que não devem ser "indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou a lei" (Lei n. 6.766/1979, art. 34, § 1º), mas essa prescrição normativa exige regulamento claro acerca das possibilidades de edificação, ou seja, não pode ser interpretado como se fosse ao ponto de deixar ao arbítrio da loteadora, mediante cláusula contratual indeterminada, a decisão sobre tudo o que se pode ou não construir.

Septimo, no que diz respeito ao óbice de fls. 68, item 13, a regra da Lei n. 6.766/1979 é de ordem pública, com finalidade eminentemente protetiva, do que decorre que deva ser informada de modo expresso no contrato-padrão, por decorrência do dever de informação que,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017970-02.2020.8.26.0032 e o código EC20E4.

de resto, se tira do próprio art. 26 da Lei dos Loteamentos.

Octavo, no concernente ao óbice de fls. 68/69, item 15, não podem ser repassados aos adquirentes, na forma querida pela recorrente, os dispêndios com a construção de fossa séptica, pois isso integra a infraestrutura que lhes deve ser entregue, o que já foi condição de aprovação do empreendimento (Lei n. 6.766/1979, art. 2º, §5º).

Todavia – e salvo melhor opinião de Vossa Excelência – não parece que razão assista o Oficial de Registro de Imóveis quando diz que:

(a) deve haver (fls. 67, item 6) expressa referência à compra e venda *ad corpus,* o que é prescindível, dado que se trata de negócio sobre lotes, ou coisa certa, como relembra a recorrente a fls. 131;

(b) deve ser excluído (fls. 67, item 7) o período "a título precário até a escritura definitiva", em certa cláusula, pois essa expressão jurídica, defeituosa (e irritante pela falta de técnica!) que seja (os adquirentes recebem posse imediata, e posse precária – na esteira da tríade *vi, clam aut precario,* como vícios – é outro conceito que não guarda relação com um poder fáctico regularmente estabelecido por via contratual, mas que depois pode ser suprimido em consequência de desfazimento da avença), é usual e em nada prejudica o correto alcance jurídico do contrato;

(c) deve constar (fls. 67, item 8), mais uma vez, o prazo de trinta dias para a rescisão, o que já está no instrumento, como demonstrado a fls. 134;

(d) deve ser excluída ou modificada (fls. 67/68, item 11) cláusula em que consta a expressão "o comprador não terá direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias voluptuárias realizadas no imóvel ora compromissado", pois o Cód. Civil, art. 1.219, e a Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990, art. 51, XVI, não imperam o ressarcimento dessas melhorias, e não há ilicitude, portanto, em deixar estipulado, previamente, que o adquirente ou as levantará, ou não será

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017970-02.2020.8.26.0032 e o código EC20E4.

ressarcido;

(e) deve ser incluída (fls. 68, item 12) transcrição da Lei n. 6.766/1979, art. 34, § 2º, pois a reprodução dessa disposição processual não tem especial relevância para a informação dos direitos e deveres do adquirente, no momento da contratação; e

(f) deve ser reposicionada (fls. 68, item 14) a regra que atribui ao adquirente dever de ressarcir pela limpeza, pois é de direito natural que o gasto deve ser pago pelo comprador, sempre que a vendedora o suportar, independentemente do que se dispuser a fazer a associação de moradores.

A despeito do afastamento desses últimos óbices (isto é, itens 6, 7, 8, 11, 12 e 14), fato é que, como se constata, o contrato-padrão, tal como apresentado, só terá ingresso se e quando for reformado quanto aos pontos restantes. Assim, subsiste a situação de não-inscrição, e a r. sentença fica mantida, substancialmente, como fez notar a douta Procuradoria de Justiça (fls. 172, particularmente).

Do exposto, o parecer que respeitosamente se apresenta ao crisol do juízo de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso.

Sub censura.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017970-02.2020.8.26.0032 e o código EC20E4.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1017970-02.2020.8.26.0032

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Publique-se.

São Paulo, 17 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1017970-02.2020.8.26.0032 e o código EC21E5.