(Parecer nº 17/2021 – E)

NORMAS DE SERVIÇO DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS – Direito de laje (itens 426-436 do Capítulo XX) – Sugestões de novas normas – Inconveniência de acréscimo de regras meramente interpretativas – Instituto que já está devidamente regulado nas Normas de Serviço – Parecer pelo arquivamento do expediente, sem adoção da proposta.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Cuida-se de sugestão do Sr. Anderson Guidini (fl. 03-05), propondo que, para esclarecer-se o sentido da lei, sejam inseridas, nas Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais emanadas por esta Corregedoria Geral da Justiça, as regras seguintes:

Art. 1º - Admite-se a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direito real sobre laje através de instrumento particular, quando o valor da laje objeto do negócio jurídico não ultrapassar trinta vezes o valor do maior salário mínimo vigente no país, independente do valor da construção-base ou das demais lajes já constituídas.

§1º - Para fins de enquadramento da constituição do direito real de laje por cisão, no artigo 108 do código Civil, levar-

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (21/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00104264 e o código 48ZY00LS.

se-á em consideração apenas o valor da laje constituída e alienada no negócio jurídico, desde que a benfeitoria erigida neste espaço aéreo não tenha sido realizada pelo proprietário da construção-base.

§2º - Não integra o valor da laje, tanto no momento de sua constituição quando no momento da alienação, as benfeitorias nela erigidas que não tenham sido realizadas pelo alienante ou pelo proprietário da construção-base.

Art. 2º - A existência de acesso construído comum não configura a existência de direito real de laje.

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp, salientando os pontos seguintes:

(a) a instituição unilateral de um direito de laje, considerado em si mesmo, pode ser feita por requerimento apresentado ao ofício de registro de imóveis, mediante instrumento público ou particular;

(b) entretanto, a concessão desse direito de laje a terceiro, pelo dono da construção-base, dependerá necessariamente de escritura pública, se o valor do direito se enquadrar no montante previsto no art. 108 do Cód. Civil; e

(c) o valor atribuído ao direito de laje para fins tributários é questão afeita aos interessados, no caso concreto, mas é certo que a ele não se deve agregar o montante do terreno e das acessões já existentes, o que, por hipótese, já foi considerado quando da averbação destas últimas, que necessariamente tem de preceder o registro do direito; afinal, o objeto do direito de laje é apenas a construção nova sobre a laje, ou seja, o valor do novo direito é independentemente do valor da construção-base.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (21/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00104264 e o código 48ZY00LS.

Opino.

2. Em que se pese ao cuidado e ao interesse do autor da sugestão, e ressalvado melhor entendimento de Vossa Excelência, não parece que seja caso de acolher-se a proposta.

Vê-se que a sugestão tem caráter eminentemente interpretativo, e em linha de princípio não convém inserir-se essa espécie de regras no conjunto já deveras extenso das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais. Esse conjunto normativo, com efeito, deve-se destinar-se antes e sobretudo à recolha do que os usos e costumes administrativos forem consolidando, ou, excepcionalmente, a dar solução a situações de flagrante indefinição normativa que impliquem prejuízo ao desempenho regular dos serviços. Ora, não é esse, evidentemente, o caso da sugestão em exame, que ou quer explicitar o que já consta do ordenamento jurídico (por exemplo, a forma dos títulos ligados ao direito de laje, nos termos do art. 221 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973), ou pretende antecipar tal ou qual solução acerca da aplicação dos artigos 1.510-A a 1.510-E do Código Civil (*e. g.,* situação de fato que implique ou não direito de laje, ou o modo de calcular-se o valor do objeto do direito).

Note-se que as Normas de Serviço (Tomo II, Capítulo XX, itens 426-436) já trazem aprofundada e suficiente disciplina, específica para o tema, e não convém perturbar a clareza e a ordem da exposição inserindo temas (como a forma do título e o valor do negócio) que não dizem respeito, diretamente, ao instituto jurídico regulado.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (21/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00104264 e o código 48ZY00LS.

3. Nestes termos, o parecer que se apresenta ao elevado critério de Vossa Excelência é, portanto, por que não se acolha a sugestão apresentada, mantendo-se intocado, por ora, o texto normativo dos itens 426-436 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais.

Sub censura.

São Paulo, 18 de janeiro de 2020.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (21/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00104264 e o código 48ZY00LS.

C O N C L U S Ã O

Em 19 de janeiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria por seus fundamentos, que adoto, e, mantendo como se encontram os itens 426-436 do Capítulo XX das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, determino o arquivamento deste expediente.

Ciência ao autor da proposta.

São Paulo, 19 de janeiro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (20/01/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00104264 e o código TU2I73G2.