



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CIRCULAR N. 321 DE 06 DE NOVEMBRO DE 2023

CINDIBILIDADE DO TÍTULO. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO CIVIL COMO CONDIÇÃO PARA ATOS REGISTRAIS POSTERIORES. 1. A redação atribuída ao artigo 692-B do CNECJ 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 registrais posteriores, de forma que, caso seja de interesse da parte mantê-la, deverá requerer novamente a cindibilidade do título.

Foros, Senhores Juízes Diretores dos Foros e Senhoras Juízas Diretoras dos
públicos, Senhores Juízes e Senhoras Juízas com competência em registros
Senhores Notários e Senhoras Notárias,
Senhores Registradores e Senhoras Registradoras,

Comunico os termos da decisão proferida nos autos n.0038781-52.2023.8.24.0710, que divulga decisão de acolhimento de voto do inclícito Comitê Permanente do Extrajudicial (COPEX) no que se refere a desnecessidade de prévia averbação e regularização de construções civis como condição para atos registrais 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.



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 **7680447** e o
código CRC **DF63CB27**.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SANTA CATARINA - CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA
Rua Álvaro Millen da Silveira, n. 208, Torre I, 11ª andar - Bairro Centro - Florianópolis - SC - CEP
88020-901 - E-mail: cgj@tjsc.jus.br

0038781-52.2023.8.24.0710

7680447v4



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 CNCGJ, 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 CNCGJ 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 REGISTRAIS 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 registrais 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 registrais 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 registrais

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**.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

RELATÓRIO E VOTO

Autos: 0038781- 52.2023.8.24.0710

Relator: Eduardo Arruda Schroeder

Unidade: Núcleo IV – Extrajudicial

CINDIBILIDADE DO TÍTULO. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO CIVIL COMO CONDIÇÃO PARA ATOS REGISTRAIS POSTERIORES. 1. A redação atribuída ao artigo 692-B do CNCJ 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 registrais posteriores, de forma que, caso seja de interesse da parte mantê-la, deverá requerer novamente a cindibilidade do título.

RELATÓRIO

Tratam os autos acerca da interpretação do art. 692- B do CNCJ, que 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.

Uma consulta a esse respeito foi encaminhada à Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina pela 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, principalmente pelo fato de que, atualmente, tramitam no SEI diversas suscitações de dúvida sobre o assunto. Em conjunto, foi apresentado um ofício encaminhado pela Comissão de Direito Imobiliário da OAB/Subseção de Itapema, bem como outro ofício encaminhado pelo titular do Registro de Imóveis de Itapema/SC, relatando seus posicionamentos a respeito do tema.

Na conclusão de seu parecer, o Juiz-Corregedor Rafael Maas dos Anjos (doc. 7489384) reconheceu que esta controvérsia possui repercussão geral do ponto de vista jurídico, econômico e social, entendimento este que também foi adotado pelo sr. Des. Rubens Schulz, de forma que remeteu a análise dos autos 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 CNCGJ, conforme se verá a seguir. É o breve relatório.

VOTO

A possibilidade de se requerer a cindibilidade do título surgiu com a edição do Provimento 10/2013/CGJSC, o qual conferiu a seguinte redação ao art. 692 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina:

Art. 692. Para averbação de obra de construção civil (construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de prédios), é necessária a apresentação de licença municipal e dos documentos exigidos pela legislação previdenciária (certidão negativa de débito – CND –, quando for o caso).

§ 1º A prévia averbação de construção regular é condição para o registro do negócio jurídico.

§ 2º No caso de construção irregular, o título será cindido para que se faça o registro do negócio jurídico, sem prejuízo da averbação da necessidade de regularização da situação como condição para atos registrais posteriores.

§ 3º Para a averbação de construção em imóvel situado em zona rural, não se exigirá "habite-se" ou alvará de conservação, mas tão somente declaração do proprietário de que, no imóvel matriculado ou transcrito, se realizou a edificação.

Da leitura do referido artigo entende-se que, inicialmente, o intuito do artigo era de fato oportunizar a cindibilidade do título uma única vez, condicionando o registro de ato posterior à regularização da construção. Logo de início, referida imposição gerou inúmeras dificuldades no cotidiano das relações negociais, o que resultou na redação de um novo Provimento, de número 13/2015/CGJSC, o qual alterou o § 2º do referido artigo, ao retirar a condicionante prevista ao final do texto, conforme segue:

§ 2º No caso de construção irregular, o título será cindido para que se faça o registro do negócio jurídico, sem prejuízo da averbação da necessidade de regularização da situação.

Contudo, não obstante os 5 anos de vigência do referido artigo com esta redação, o Provimento nº 13/2020/CGJSC resgatou o texto originário do art. 692 do Código de Normas, ao introduzir o artigo 692-A. Novamente, portanto, impediu que a cindibilidade do título fosse requerida mais de uma vez, condicionando o registro de atos posteriores à previa regularização da construção:

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.

Em vista disso compreende-se que, à época, sua redação de fato se alinhava com o entendimento defendido pelo titular do Ofício de Registro de Imóveis de Itapema, ao defender que o requerimento de cindibilidade do título pode ser concedido em uma primeira oportunidade, averbando-se a necessidade de futura regularização (averbação de construção) como condição prévia para o registro de atos subsequentes.

Ocorre que, diante dos mesmos obstáculos registraes outrora vivenciados nos anos de 2014 e 2015, sobreveio pedido de reconsideração do Colégio Registral Imobiliário de Santa Catarina (CORI-SC), o qual ressaltou, dentre outros argumentos, que a legislação prevê apenas que a irregularidade do imóvel seja publicizada na matrícula, como forma de advertir esta situação sem, no entanto, aplicar qualquer tipo de sanção ou mitigação ao direito de propriedade. Afinal, ao cumprirem o comando do art. 692-A, §§ 2º e 3º, os Registradores de Imóveis acabavam por decretar, por vias transversas, o bloqueio da matrícula (doc. 4317574).

Tendo em vista a argumentação apresentada, a Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina reconheceu que extrapolou sua competência normativa ao criar, mesmo que indiretamente, uma espécie de indisponibilidade de bens não prevista em lei (doc. 5996102). Por este motivo, 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 ao CNCGJ, responsável por excluir a expressão “condição para atos registraes posteriores” do seu texto, para não deixar mais dúvidas:

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).

Logo, entendo que os argumentos ora trazidos pela Comissão de Direito Imobiliário da OAB/Subseção de Itapema estão corretos ao sustentar que os dispositivos que exigiam a prévia averbação da construção como condição para atos registraes posteriores não estão mais vigentes, posto que foram revogados pelo Provimento n. 1 de 17 de janeiro de 2022.

A partir dessas premissas, é evidente que a intenção da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina ao editar referido provimento foi de possibilitar a cindibilidade do título, com a respectiva averbação da necessidade de regularização apenas para dar publicidade ao fato. Esta exigência, portanto, não representa uma condição para a prática de atos registraes futuros.

Ressalto, contudo, que o fato de a cindibilidade já ter sido requerida na respectiva matrícula não torna automática a cindibilidade do título em atos registraes posteriores, devendo ser solicitada novamente pelo requerente, dispensada nova averbação da necessidade de regularização.

Por fim, registro que meu voto é no sentido de concordar a redação do artigo previsto no novo Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, a qual manteve as mudanças anteriormente mencionadas, nos seguintes termos:

Art. 798. Constando do título ou de documentos que o acompanham que sobre o imóvel existe alguma construção não averbada, deverá ser exigida a sua regularização.

§ 1º Poderá o Oficial consultar o cadastro imobiliário sobre a existência ou não de benfeitorias sobre o imóvel, hipótese em que exigirá sua regularização.

§ 2º O interessado poderá solicitar que o título seja registrado sem a regularização da edificação.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, será lançada uma averbação para publicizar a necessidade de regularização da benfeitoria.

§ 4º No caso de apresentação de novo título, poderá ser novamente solicitado o registro sem a regularização da edificação, dispensada, neste caso, nova averbação publicitária.

§ 5º A averbação mencionada nos parágrafos anteriores será cancelada quando da regular averbação da construção, ou da demonstração, por qualquer meio, da sua atual inexistência.

DISPOSITIVO

Portanto, apenas reforço a desnecessidade de prévia averbação e regularização de construções civis como condição para atos registrais posteriores. Além disso, conforme menciona a supracitada redação, ressalto que 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.



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Arruda Schroeder, Membro do Comitê Permanente do Extrajudicial - COPEX**, em 06/11/2023, às 16:11, 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 **7679653** e o código CRC **A463B089**.