



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 2013/00039677

Tipo Processo CGJ/SP

Data de Julgamento: 18/07/2014

Data de Aprovação 28/07/2014

Data de Publicação: 13/08/2014

Cidade: Guarulhos (2º SRI)

Estado: São Paulo

Relator: Swarai Cervone de Oliveira

Ementa

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS – Pretensão de averbação de construção negada – Necessidade de apresentação de habite-se ou do auto de regularização da construção – Certidão predial de áreas e datas, expedida pela Secretaria de Finanças do Município, que não supre a exigência – Recurso desprovido.

Íntegra

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº 2013/00039677 (213/2014-E)

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS – Pretensão de averbação de construção negada – Necessidade de apresentação de *habite-se* ou do auto de regularização da construção – Certidão predial de áreas e datas, expedida pela Secretaria de Finanças do Município, que não supre a exigência – Recurso desprovido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Cuida-se de procedimento iniciado pelo interessado, em face do Oficial do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos, na forma de Dúvida, dada sua pretensão em averbar construção.

A averbação foi negada, por conta da ausência de apresentação de *habite-se* ou auto de regularização da obra.

O Ministério Público opinou pelo acerto da recusa do Oficial e a sentença corroborou essa posição.

A sentença foi anulada, por conta de falta de fundamentação, e outra foi proferida, com a mesma conclusão.

Em seu recurso, o interessado insiste na tese de que é suficiente a certidão predial de áreas e datas, expedida pela Secretaria de Finanças do Município. No seu entender, expedida tal certidão, a Municipalidade atesta que se trata de construção regular, mesmo porque lança os IPTU's e as construções já são bastante antigas. Alega que a averbação 03 da matrícula menciona o recadastramento do imóvel e a existência de duas inscrições. Diz que já houve averbações anteriores, em outros casos, com base na mesma certidão, não compreendendo porque o Oficial mudou de conduta. Afirma que não houve aumento, mas diminuição de área construída.

O Ministério Público voltou a opinar pela improcedência do pedido do interessado.

É o relatório.

Passo a opinar.

O pedido não se sustenta.

Ao contrário do que alega o interessado, não se trata de excesso de burocracia ou de formalismo do Oficial.

Não se confundem o documento de que a construção é regular – o *habite-se* – e a certidão emitida pelo Setor de Finanças do Município. Cuida-se de esferas diferentes, cada qual com seu âmbito de atribuição.

Sabe-se que a certidão de áreas e datas, que tem fins tributários, não se prende à necessária regularização da construção, dado que o interesse fiscal nem sempre coincide com o interesse urbanístico.

A questão não é nova e já foi objeto de análise por essa gestão – em caso praticamente idêntico, da mesma comarca de Guarulhos e do mesmo Oficial -, como se pode ver do parecer nº 2014.00012438, aprovado por Vossa excelência.

Nesse parecer, aliás, fez-se menção a um outro, de nº 355/2008-E / Processo CG 2008-45342, da lavra do então Juiz Assessor Walter Rocha Barone, acolhido pelo Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ruy Pereira Camilo. Veja-se o trecho pertinente do Parecer (que, ressalte-se, também menciona outros, anteriores, a demonstrar que sempre foi essa a orientação da Corregedoria Geral da Justiça):

Com efeito, o artigo 246, §1º, da Lei de Registros Públicos, estabelece que as averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do artigo 167 - entre elas as averbações de construções - serão feitas a requerimento do interessado, com firma reconhecida, o qual deverá ser instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. (grifei)

No que concerne às averbações de construções, há a necessidade de que referido requerimento seja instruído, portanto, com documento comprobatório da regularidade da construção, expedido pela autoridade que seja competente para proceder a tal fiscalização, e que, como se sabe, não se confunde com a autoridade exclusivamente tributária que expediu a certidão de registro de lançamento de IPTU, cujo original foi juntado a fls.21/22, na medida em que os interesses tributários não coincidem, necessariamente, com os interesses urbanísticos.

Para que seja cabível a averbação pretendida, o interessado deverá instruir seu requerimento, portanto, não só com a CND do INSS (fls.08), mas também com o 'habite-se' ou auto de conclusão, ou documento equivalente, que demonstre a regularidade da obra, como o alvará de regularização.

A certidão de fls. 21/22 não se presta, como visto, a demonstrar a regularidade da obra, já que diz respeito apenas à existência de lançamentos de IPTU a partir de 1993 sobre as áreas prediais ali indicadas, o que, porém, não permite concluir que a existência de tributação do imóvel, por si só, seja indicativa de que tenha sido realizada vistoria no prédio edificado, bem como que referida construção esteja de acordo com as posturas municipais.

A questão não é nova no âmbito da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, como se vê no parecer lançado no Processo CG nº 1.043/06, da lavra do ilustre Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. Roberto Maia Filho, aprovado pelo eminente Desembargador Gilberto Passos de Freitas, então Corregedor Geral da Justiça:

'(...) No que concerne ao segundo pedido formulado, consistente na averbação de edificação realizada, não pode ele ser acolhido.

Isto porque é mesmo indispensável a apresentação do Certificado de Conclusão ou do Auto de Regularização da Construção, expedidos pelo setor competente da municipalidade.

Ao contrário do entendimento adotado pelo recorrente, tal formalidade não fica suprida pela existência de lançamento tributário, realizado por outro setor da administração pública local, ainda que este tenha considerado a existência da edificação em questão.

Isto porque, como se sabe, cada órgão da administração pública só pode praticar atos dentro da sua esfera de atribuições e nos limites de sua competência funcional.

Assim sendo, o eventual reconhecimento da edificação pela Secretaria Municipal de Finanças (fls. 48) tem fins exclusivamente tributários, não dispensando o formal pronunciamento do Departamento de Aprovação de Edificações (Aprov), integrante da Secretaria Municipal de Habitação, que é o órgão competente para reconhecer e certificar a regularidade da construção no caso concreto.

Neste diapasão, reza o artigo 246 da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos):

Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro.

§ 1º As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente (Redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001) - grifos não originais.

No mesmo sentido dispõe o item 109 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

109. As averbações serão feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente - grifos não originais.

Sobre a questão, o Colendo Conselho Superior da Magistratura, na Apelação Cível nº 024165-0/8, da Comarca de São Paulo, em que foi relator o Desembargador Antônio Carlos Alves Braga, assim se pronunciou:

“Registro de Imóveis - Dúvida - Escritura de venda e compra que tem por objeto imóvel desmembrado - Imprescindibilidade da aprovação da Municipalidade para o parcelamento - Insuficiência do lançamento tributário para suprir a autorização municipal - As demais exigências aceitas pelo recorrente determinam a procedência da dúvida - Recurso não provido” (cf.. Sérgio Jacomino, Registro de Imóveis - Acórdãos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo - 1996, Ed. safE - Sérgio Antônio Fabris Editor/IRIB, pág. 65).

Ainda neste sentido, a Apelação Cível nº 36642-0/8, da Comarca de São Paulo, em que foi relator o Desembargador Márcio Martins Bonilha:

“Registro de imóveis - Dúvida - (...) - Falta de aprovação pela Municipalidade do desmembramento, que não é suprida pelo lançamento fiscal ou pela aprovação de planta - Impossibilidade do Registro - Dúvida Procedente” (Revista de Direito Imobiliário nº 41, pág. 231).

Assim, o parecer que submeto a Vossa Excelência é no sentido de manter a sentença, negando o pedido de averbação.

Sub censura.

São Paulo, 18 de julho de 2014.

Swarai Cervone de Oliveira, Juiz Assessor da Corregedoria

PROCESSO Nº 2013/39677 – GUARULHOS – ADEMILTON ALVES DE AMORIM – Advogados: JOSÉ FRANCISCO DOS SANTOS ROMÃO, OAB/SP XXX e ALAIR MARIA DA SILVA, OAB/SP XXX.

DECISÃO: Vistos. Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, que adoto, e, mantendo a sentença exarada, nego o pedido de averbação.

Publique-se.

São Paulo, 28 de julho de 2014.

HAMILTON ELLIOT AKEL, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 13/08/2014)