(474/2025-E)

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. RECURSO ADMINISTRATIVO DESPROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso interposto contra sentença que manteve o óbice à averbação de construção. A recorrente alega que sentença judicial anterior lhe garante a averbação da construção e pede a reforma da sentença para autorizar a averbação.

II. **Questão em Discussão**

2. Discute-se se a sentença judicial apontada pela recorrente autoriza a averbação da construção sem a apresentação de "habite-se".

III. **Razões de Decidir**

3. A sentença judicial juntada pela recorrente apenas determinou que o "habite-se" seja expedido independentemente do pagamento do ISSQN, não substituindo, todavia, referido documento.

4. O "habite-se" é o documento que atesta a conformidade da construção com a legislação municipal, sendo sua apresentação indispensável para a averbação da construção no Registro de Imóveis.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035590-68.2025.8.26.0576 e o código 14DBBD8.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A sentença judicial que dispensa o pagamento de ISSQN não substitui o "habite-se". 2. A averbação de construção sem o "habite-se" é vedada, pois este documento atesta a regularidade da obra em relação à legislação municipal.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Célia Regina Cáceres Di Lemme Ortunho contra a r. sentença de fls. 62/63, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, que manteve o óbice à averbação de construção na matrícula nº 34.493 daquela serventia.

Alega a recorrente, em síntese, que sentença judicial prolatada em processo que tramitou no Juizado Especial da Fazenda Pública de São José do Rio Preto lhe garante a averbação da construção erigida no imóvel da matrícula nº 34.493 do 1º Registro de Imóveis da mesma comarca. Pede, ao final, a reforma da sentença, para que seja autorizada a averbação (fls. 67/71).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 89/92).

É o relatório.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035590-68.2025.8.26.0576 e o código 14DBBD8.

A questão é simples e foi bem analisada pelo registrador (fls. 1/3), pelo MM. Juiz Corregedor Permanente (fls. 62/63) e pelo i. Procurador de Justiça (fls. 89/92).

A recorrente pretende averbar uma construção na matrícula de seu imóvel.

O Oficial, com base no item 120.3 do Capítulo XX das NSCGJ[1], obstou a inscrição pela falta de apresentação de "habite-se" ou de documento equivalente.

E embora a recorrente insista que sentença proferida pelo Juizado Especial da Fazenda Pública de São José do Rio Preto lhe garante a averbação da construção, fato é que o comando judicial apenas determina que o "habite-se" seja expedido sem que isso dependa do pagamento de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN).

Esta é a única conclusão que pode ser tirada da leitura do dispositivo da r. sentença:

"*Ante o exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido, nos termos do art. 487, inciso, I do Código de Processo Civil, determinando que o "Habite-se" do imóvel descrito na inicial seja expedido sem que isso dependa do pagamento de eventual saldo devedor de ISSQN, atendidas as demais condições técnicas necessárias*" (fls. 23).

Ou seja, a sentença não substitui o "habite-se"; ela apenas determina que a expedição do documento deve ser feita independentemente do pagamento do ISSQN.

[1] *120.3. As construções, ampliações, reformas e demolições serão averbadas quando comprovadas por habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura, acompanhado da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias relativas a obra de construção civil expedida pela Receita Federal do Brasil, ressalvado o disposto na Lei nº 13.865, de 08 de agosto de 2019.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035590-68.2025.8.26.0576 e o código 14DBBD8.

Aliás, o trecho final do dispositivo acima transcrito, que determina o atendimento das "*demais condições técnicas necessárias*" (fls. 23) para a expedição do documento, deixa ainda mais evidente que a sentença não substitui o "habite-se". Na verdade, a sentença analisou tão somente a questão tributária, deixando para o Município o exame técnico que lhe compete.

E como bem destacado pelo i. Procurador de Justiça, "*O "Habite-se" não é um documento que se restringe à comprovação fiscal. É o ato administrativo final que atesta que a construção foi erigida em conformidade com a legislação urbanística, edilícia e sanitária do Município (poder de polícia). A averbação da construção no fólio real sem esse controle administrativo prévio é vedada, pois implicaria que o Registrador, sem a competência técnica para tanto, atestasse a regularidade da obra, o que não lhe compete*" (fls. 91).

A r. sentença prolatada, portanto, deve ser integralmente mantida.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência sugere o não provimento do recurso administrativo.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Carlos Henrique André Lisboa
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035590-68.2025.8.26.0576 e o código 14DBBD8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 1º de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1035590-68.2025.8.26.0576

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035590-68.2025.8.26.0576 e o código 14DBBF4.