(125/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Averbação de construção – Pedido fundado no art. 247-A da Lei nº 6.015/1973 – Ausência de condicionante legal da averbação a emissão de certidão ou documento pela prefeitura municipal – Averbação fundada em autodeclaração do proprietário de que a construção é de um pavimento e monofamiliar, concluída há mais de 5 anos, em área ocupada predominantemente por população de baixa renda – Necessidade de apontamento na averbação de que esta se dá sem habite-se ou atestado de conclusão de obra pela prefeitura, garantindo-se os interesses de terceiros de boa-fé – Fixação da obrigação do registrador comunicar ao município a averbação realizada nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/1973, para fins de abertura ou regularização do cadastro fiscal e eventual providência de risco ou irregularidade na ocupação, considerando normas cogentes de direito ambiental e urbanístico – Alteração das normas de serviço nos termos da anexa minuta de Provimento.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de expediente iniciado por conta da introdução do art. 247-A na Lei nº 6.015/1973, visando eventual adequação das normas de serviço quanto à averbação de construções sem habite-se, fixando-se os requisitos necessários para o acolhimento do pedido pelos registradores imobiliários.

Manifestou-se a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), no sentido de que a exigência do habite-se ou outro

documento equivalente para a averbação de construções visam a comprovação da regularidade da obra pelo Município. Assim, a publicidade registral da averbação da construção abrange não só a situação física do imóvel, mas também a situação jurídica da construção, a partir de declaração da autoridade competente.

Por conta disto, entende pela regulação a exigir, para a averbação nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/1973, de documento comprobatório fornecido pela autoridade competente, certificando que o imóvel preenche os requisitos do dispositivo legal.

Ainda, sugere que a regulação explicite que o registro deve indicar que a averbação se dá sem a comprovação da emissão de habite-se ou atestado de conclusão de obra, evitando-se confusões do público quanto à situação jurídica do imóvel (fl. 14/19).

É o relatório.
Opino.

A averbação de construções em imóveis requer dos interessados não só a comprovação fática da existência da construção, mas também de sua regularidade perante as autoridades municipais. O art. 246, § 1º da Lei nº 6.015/1973 impõe, para a formalização do pedido de averbação de edificação em imóvel, a apresentação de requerimento do interessado com firma reconhecida, instruído com **documento comprobatório fornecido pela autoridade competente**.

O item 120.3[1], do capítulo XX, das NSCGJ, que exige, para a averbação, a comprovação da regularidade da obra perante a prefeitura por meio de habite-se, certificado de conclusão de obra ou outro documento equivalente, bem como a certificação do recolhimento das contribuições previdenciárias decorrentes da obra de construção civil, já com a ressalva da situação excepcional decorrente da Lei nº 13.865/2019.

Pode-se dizer, assim, que a averbação, em seu regime geral, diz respeito não só à construção em si como realidade fática, mas também à sua regularidade jurídica, exigindo-se a confirmação, pela prefeitura, da existência e regularidade da obra realizada.

A ressalva, considerando o teor da citada lei que incluiu o art. 247-A à Lei nº 6.015/1973, diz respeito à necessidade de comprovação da regularidade da conclusão da obra, por meio de habite-se, para fins de averbação da construção em imóveis qualificados nos termos descritos pelo texto legal. Assim prevê o dispositivo:

> "**Art. 247-A**. É dispensado o habite-se expedido pela prefeitura municipal para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia."

[1] **Cap. XX, Item 120.3, NSCGJ.** 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 8 de agosto de 2019.

A norma é expressa ao dispensar o reconhecimento da regularidade da obra pela prefeitura, desde que a construção que se busque averbar tenha as características fáticas descritas no texto, ou seja, (*i*) construção urbana; (*ii*) unifamiliar de um só pavimento, (*iii*) finalizada há mais de cinco anos; (*iv*) em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. Não condiciona ou regula a comprovação de tais requisitos para fins de ingresso no registro; ao contrário, facilita o ato ao afastar, das exigências para a averbação, da manifestação da prefeitura no sentido da regularidade e conclusão da obra.

Embora a redação do item 120.3 faça a ressalva da desnecessidade do habite-se, conforme a Lei nº 13.865/2019, não previu expressamente a necessidade de instrução do pedido de averbação, na forma do art. 247-A da Lei nº 6.015.1973, a respeito da existência fática do imóvel e suas características, por algum documento específico expedido por autoridade municipal. O silêncio da norma de serviço pode gerar dúvidas na interpretação do alcance do comando legal, especialmente quanto à necessidade ou não de instrução do pedido de averbação com algum documento expedido por autoridade municipal que venha a comprovar a ocorrência das elementares fáticas descritas no art. 247-A da Lei nº 6.015/1973.

Não há, no texto legal, qualquer ressalva ou condicionante documental quanto à inscrição da existência de construção no imóvel, bem como da necessidade de confirmação da regularidade da obra realizada.

Daí a impossibilidade de acolhimento da sugestão da ARISP no sentido de se exigir, para a averbação da construção unifamiliar de um

só pavimento, feita há mais de cinco anos, em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, a instrução do pedido com documento expedido pela prefeitura, com a constatação das características físicas e idade do imóvel, além do perfil econômico da ocupação da área. Ocorreria, de fato, imposição de obrigação ao interessado sem fundamento direto no texto legal, fugindo à finalidade pretendida pela Lei nº 13.865/2019, que é a regularização de construções antigas, realizadas por população de baixa renda e com situação de fato consolidada pelo tempo.

Desta forma, não se pode condicionar a averbação a outro documento ou formalidade que não o pedido escrito pela parte interessada que, declarando a ocorrência das elementares do art. 247-A da Lei nº 6.015/1973, requeira o ato registral. Basta, assim, a autodeclaração do proprietário quanto aos requisitos legais para a averbação da construção.

Por outro lado, considerando a publicidade registral dada à condição fática do imóvel por conta das averbações, deve-se tomar a cautela de indicar no ato inscrito a existência de averbação da construção sem que haja comprovação da regularidade da obra pela prefeitura. Evita-se, com isto, que terceiro de boa fé seja induzido a erro a partir da leitura da matrícula, havendo-se de se diferenciar, objetivamente, a averbação de construções regulares das não regulares, através de indicação, na averbação feita com fundamento no art. 247-A da Lei nº 6.015/1973, da inexistência de habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura.

Da mesma forma, a dispensa de qualquer tipo de documento a respeito da construção, emitido pela prefeitura ou outra autoridade para fins da averbação, não isenta o registrador de informar a averbação realizada à prefeitura municipal, considerando a atribuição administrativa dos municípios para a abertura ou regularização do cadastro fiscal do imóvel. Além disto, os municípios têm o dever geral de fiscalização da construção, especialmente quanto houver risco à segurança dos ocupantes e confrontantes, ou a construção violar normas de natureza cogente, como as destinadas à proteção das áreas de preservação permanente, contribuindo a informação pelo Oficial do Registro da existência de construções sem habite-se para a realização da fiscalização e eventual regularização.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submetemos ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de alterar as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, na forma da anexa minuta de provimento.

Sub censura.

São Paulo, 17 de março de 2020

JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA
Juiz Assessor da Corregedoria

PAULO ROGÉRIO BONINI
Juiz Assessor da Corregedoria

MINUTA DE PROVIMENTO CG Nº /2020

Altera o Capítulo XX, Seção IV, Subseção III, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O DESEMBARGADOR RICARDO MAIR ANAFE, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a dispensa do habite-se expedido pela prefeitura municipal para fins de averbação de construção residencial urbana unifamiliar, de um só pavimento, finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, por força do art. 247-A da Lei nº 6.015/1973;

CONSIDERANDO a inexistência de previsão específica no item 120.3 da formalização do pedido de averbação nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/1973 perante o Oficial do Registro;

CONSIDERANDO a necessidade de informação pelo Oficial ao município a respeito de averbações de construções sem habite-se ou atestado de conclusão de obra, para fins de fiscalização tributária e urbanística;

RESOLVE:

Art. 1º. Acrescentar os itens 120.3.1 e 120.3.2 na Subseção III, da Seção IV, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:

"120.3.1. A averbação de construção a que se refere o art. 247-A da Lei nº 6.015/73 será promovida mediante declaração do proprietário, com firma reconhecida, de que se trata de prédio residencial urbano unifamiliar de um só pavimento, finalizado há mais de 5 (cinco) anos e situado em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. Deverá

constar da averbação a informação de que esta se dá sem comprovação da regularidade da construção perante a prefeitura, nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/73.

120.3.2. As averbações previstas no subitem 120.3.1. serão comunicadas ao Município, pelo Oficial de Registro de Imóveis, com arquivamento do comprovante em classificador próprio, ou por sistema eletrônico seguro."

Art. 2º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo,

RICARDO MAIR ANAFE
Corregedor Geral da Justiça

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo nº 2019/00185439

C O N C L U S Ã O

Em 19 de março de 2020, faço estes autos conclusos ao Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, (Fabiana Oller Radianti), Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Aprovo o parecer dos MMs. Juízes Assessores da Corregedoria para, por seus fundamentos, acrescentar os itens 120.3.1 e 120.3.2 na Subseção III, da Seção IV, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Publique-se, na íntegra.

São Paulo, 19 de março de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça

PROVIMENTO CG Nº 22/2020

O Desembargador **RICARDO MAIR ANAFE**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO a dispensa do habite-se expedido pela prefeitura municipal para fins de averbação de construção residencial urbana unifamiliar, de um só pavimento, finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, por força do art. 247-A da Lei nº 6.015/1973;

CONSIDERANDO a inexistência de previsão específica no item 120.3 da formalização do pedido de averbação nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/1973 perante o Oficial do Registro;

CONSIDERANDO a necessidade de informação pelo Oficial ao município a respeito de averbações de construções sem habite-se ou atestado de conclusão de obra, para fins de fiscalização tributária e urbanística;

RESOLVE:

Artigo 1º - Acrescentar os itens 120.3.1 e 120.3.2 na Subseção III, da Seção IV, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:

"120.3.1. A averbação de construção a que se refere o art. 247-A da Lei nº 6.015/73 será promovida mediante declaração do proprietário, com firma reconhecida, de que se trata de prédio residencial urbano unifamiliar de um só pavimento, finalizado há mais de 5 (cinco) anos e situado em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. Deverá constar da averbação a informação de que esta se dá sem comprovação da regularidade da construção perante a prefeitura, nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/73.

"120.3.2. As averbações previstas no subitem 120.3.1. serão comunicadas ao Município, pelo Oficial de Registro de Imóveis, com arquivamento do comprovante em classificador próprio, ou por sistema eletrônico seguro."

Artigo 2º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 18 de março de 2020.

RICARDO MAIR ANAFE
Corregedor Geral da Justiça