(253/2025-E)

EMENTA: Direito Registral. Recurso Administrativo. Averbação de área construída. Recurso não provido.

I. Caso em Exame

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que negou a averbação de área construída da matrícula, com base no certificado de conclusão emitido pela Municipalidade.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a divergência entre as medidas tabulares e aquelas lançadas no certificado de conclusão de obra, além da exigência de apresentação da CND do INSS referente à área total construída.

III. Razões de Decidir

3. O recurso administrativo é a via adequada para impugnar sentença no âmbito da Corregedoria Permanente, conforme art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

4. A concordância com parte das exigências apresentadas pelo Oficial impede o conhecimento do recurso. Pedido de providências prejudicado. Análise para orientação de futura prenotação.

5. Há necessidade de demonstração do histórico de edificação da área construída para justificar a divergência de metragem entre a área constante na matrícula e a informada no certificado de conclusão e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021978-36.2025.8.26.0100 e o código 134A958.

documentos da Municipalidade, providenciando a prévia retificação da matrícula, se o caso.

IV. Dispositivo e Tese

6. Recurso não provido.

Tese de julgamento: "1. A qualificação negativa promovida pelo Registrador está correta, devendo a recorrente sanar as divergências relacionadas à identificação da exata área construída, acompanhada da Certidão Negativa de Débitos".

Legislação Citada:

- Lei nº 8.212/1991, art. 47, II.
- NSCGJ, Cap. XX, item 117, subitens 120.3 e 120.3.1.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de recurso administrativo interposto por **MILTON DANIEL e TEREZINHA QUEIROZ GODOY DANIEL** em face da r. sentença de fls. 96/102, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que, em pedido de providências, negou a averbação de área construída envolvendo o imóvel objeto da matrícula nº 183.567 da Serventia, com base no certificado de conclusão nº 2015-80541-00.

O recurso busca a reforma da sentença, sustentando o desacerto do julgado. Aponta que o certificado de conclusão é documento emitido pelo Poder Público Municipal que atesta a conformidade da obra

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021978-36.2025.8.26.0100 e o código 134A958.

executada com o projeto aprovado e com as normas técnicas e exigências legais. Informa ser impossível o cumprimento da exigência tal como exposta, isto é, apresentação de um novo certificado de conclusão para área fragmentada e apontando a diferença de 29,75m^2. O certificado de conclusão já abrange a integralidade da construção, com metragem total de 234,06m^2. No que diz respeito à CND, concorda com o recolhimento de acordo com a diferença de área objeto da controvérsia (fls. 114/122).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 141/143).

É o relatório.

OPINO.

O recurso não merece provimento, tendo a sentença bem analisado as questões em discussão.

De início, em se tratando de pedido de providências envolvendo ato de averbação, é o recurso administrativo, e não a apelação, a via adequada para impugnar sentença proferida no âmbito da Corregedoria Permanente, conforme disposição do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo.

O erro na denominação não impede o exame do mérito recursal.

Ainda inicialmente, também é preciso registrar que o Oficial apresentou dois óbices ao deferimento do ato de averbação e a recorrente concordou com um dos óbices, conduta que, a exemplo dos precedentes desta E. CGJ, seria suficiente para obstar o exame do mérito da dúvida.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021978-36.2025.8.26.0100 e o código 134A958.

Não obstante, até mesmo para orientação em futura prenotação, passa-se ao exame do recurso com base no poder hierárquico desta E. Corregedoria Geral da Justiça.

De acordo com os autos, os recorrentes apresentaram ao 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital pedido de averbação de área construída junto ao imóvel objeto da matrícula nº 183.567, com base no certificado de conclusão nº 2015-80541-00.

O Oficial emitiu a seguinte nota de devolução (fl. 14)

"*Conforme verifica-se da abertura da matrícula nº 183.567, o prédio existente, possui a área construída de 103,53m², que somando-se a área a que se pretende averbar de 100,78m², totaliza 204,31m² de área construída.*

Entretanto, de acordo com o requerimento, e o certificado de conclusão apresentado, a área existente anteriormente era de 133,28m², divergindo, com a área da construção de 103,53m² constante da abertura da matrícula supracitada, constatando-se, portanto, uma diferença de 29,75m², que altera, consequentemente a metragem total da área construída do imóvel (conforme matrícula 204,31m², e conforme documentos expedidos pela Prefeitura 234,06m²). Verifica-se ainda, do histórico de edificação emitido em 27/09/2023, que a área regular do imóvel antes do acréscimo de área era de 107,00m², aproximando-se da área constante da matrícula.

Portanto, informamos ao interessado que se faz

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021978-36.2025.8.26.0100 e o código 134A958.

necessário comprovar documentalmente a diferença de 29,75m², e sugerimos que seja apresentada, a fim de possibilitar a averbação pretendida, a CND da construção expedida pela Secretaria da Receita Federal de 29,75m², além da CND da área de 100,78m², OU alternativamente em substituição as duas, a CND da área total da construção de 234,06m², que é exigida para fins da averbação da construção, nos termos do artigo 47, Lei nº 8.212/91, refazendo-se inclusive o requerimento, com os esclarecimentos que se fizerem necessários".

Como se percebe, a nota devolutiva assinala clara divergência entre as medidas tabulares e aquelas lançadas no certificado de conclusão de obra, exigindo, ainda, a apresentação da CND do INSS referente à área total construída.

Como pontuado pelo Registrador, há necessidade de demonstração do histórico de edificação da área construída, a fim de demonstrar as diferenças apontadas nos documentos divergentes apresentados ou a prévia retificação administrativa da área.

A matrícula nº 183.567 descreve área construída de **103,53m²** (fls. 07/12). O documento de fl. 36, consistente na "Solicitação de Licença Eletrônica de Construção", datado de 13/02/2015, consta a área de **100,78m²** a construir. Na Consulta do Histórico da Edificação (fls. 39/40), datada do ano de 2023, constam informações sobre as áreas edificadas, nos respectivos expedientes: 65, 107 e 235m². Já no Certificado de Conclusão nº 2015-80541-00, emitido pela Prefeitura da Cidade de São Paulo (fls. 43/45), consta o seguinte: área a construir

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021978-36.2025.8.26.0100 e o código 134A958.

100,78m², área existente 133,28m², área total 234,06m².

Portanto, inexistindo correspondência entre os dados tabulares e divergências nas informações contidas no título (certificados da Municipalidade), a parte deve apresentar novos documentos ou mesmo retificar a informação da área construída anteriormente averbada, pois enquanto as informações da matrícula dão conta que a área construída é de 103,53m², o certificado de conclusão assinala que a área construída existente é de 133,28m².

Desse modo, a questão não diz respeito apenas à alteração, com acréscimo de área construída, mas de incerteza quanto à real área de construção já averbada diante da divergência de informações nos documentos apresentados.

Diante desse quadro, correto o posicionamento do Registrador quando exige a apresentação de documentos que justifiquem a divergência de metragem entre a área constante na matrícula e a informada no certificado de conclusão ou, remotamente, necessidade de retificação para correção das informações pretéritas.

No sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais. Assim, o Oficial, quando da qualificação registral, perfaz exame dos elementos extrínsecos do título à luz dos princípios e normas do sistema jurídico (aspectos formais), devendo obstar o ingresso daqueles que não se atenham aos limites da lei.

É o que se extrai do item 117, Cap. XX, das NSCGJ:

"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021978-36.2025.8.26.0100 e o código 134A958.

satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".

Já quanto à exigência de apresentação de certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias da Receita Federal, trata-se de exigência que tem por fundamento a Lei nº 8.212/1991 e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, de modo que não há razão para reforma do julgado.

A respeito do tema, confira-se o que está previsto no Capítulo XX, das NSCGJSP:

"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".

"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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021978-36.2025.8.26.0100 e o código 134A958.

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".

O referido dispositivo replica a exigência do artigo 47, inciso II, da Lei nº 8.212/1991, que traz, como única exceção, o caso da construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, executada sem mão-de-obra assalariada, conforme regulamentação própria, o que não é o caso dos autos.

Deste modo, não há reparo na qualificação negativa promovida pelo Registrador, devendo os recorrentes sanarem as divergências relacionadas à identificação da exata área construída, acompanhada da Certidão Negativa de Débitos, a permitir a averbação pretendida.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021978-36.2025.8.26.0100 e o código 134A958.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de julho de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1021978-36.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação como recurso administrativo e a ele **nego provimento**.

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 1021978-36.2025.8.26.0100 e o código 135CB23.