(31/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – NEGATIVA DE AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO – NECESSIDADE DE PRÉVIA AVERBAÇÃO DE RESTRIÇÕES AMBIENTAIS (DECLARAÇÃO DE VINCULAÇÃO) – PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE ESTRITA E DO *TEMPUS REGIT ACTUM* – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Fábio Luiz Rossi** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ribeirão Pires/SP, que manteve a exigência de apresentação de declaração de vinculação ambiental a ser expedida pelo Município, referente ao projeto de reforma e ampliação de imóvel localizado em área de preservação e recuperação de mananciais, bem como de certidão de licenciamento relativa à construção, nos termos do artigo 59, § 7º, da Lei Estadual n. 13.579/2009 (prenotação n. 129.259 – fl. 13).

A parte recorrente alega, em síntese, que se trata de averbação de pequenos acréscimos realizados em seu imóvel, os quais foram tempestivamente submetidos à autoridade administrativa municipal, que expediu os alvarás de construção e habite-se; que a exigência de adequação das edificações aos parâmetros impostos por legislação posterior

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002765-61.2023.8.26.0505 e o código F4CDC5.

afronta o ato jurídico perfeito; que a Constituição Federal outorgou à União a competência privativa para legislar sobre registros públicos (artigo 22, inciso XXV), pelo que qualquer lei ou ato normativo editado pelo Estado, Distrito Federal ou Município estará eivado de vício de inconstitucionalidade formal orgânica ou subjetiva; que as legislações estaduais e municipais não podem prever regramento que implique criação ou extinção de requisitos de validade, de forma, de conteúdo e de eficácia dos atos notariais e registrais; que não pretende a declaração incidental de inconstitucionalidade formal da Lei Estadual n. 13.579/2009; que não sustentou a existência de direito adquirido a macular o meio ambiente; que o próprio Oficial concorda com a averbação independentemente da apresentação da licença ambiental prevista na lei estadual superveniente, notadamente porque respaldada no artigo 167, inciso II, 4, da Lei n. 6.015/1973, e no item 120.3, Capítulo XX, das NSCGJ (fls. 54/65).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 87/89).

É o relatório.

Opina-se.

De início, é importante ressaltar que o Registrador dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições, podendo recusar requerimentos e títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

De fato, no sistema registral, vigora o princípio da legalidade estrita, pelo qual somente se admite o ingresso de título que atenda aos ditames legais.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002765-61.2023.8.26.0505 e o código F4CDC5.

Em outras palavras, 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 do Cap. XX das Normas de Serviço:

> *"Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais".*

No caso concreto, a parte formulou requerimento visando averbação de duas construções realizadas no imóvel objeto da matrícula n. 10.954 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Ribeirão Pires/SP, totalizando 47,14m² (fls. 08/12 e 14).

O artigo 167, inciso II, 4, da Lei n. 6.015/1973, e o item 120.3, Capítulo XX, das NSCGJ, preveem a obrigatoriedade de averbação de edificação, construção, ampliação e reforma na matrícula do imóvel, sem exigir nenhum outro requisito:

> *"Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (...)*
>
> *II - a averbação: (...)*
>
> *4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis".*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002765-61.2023.8.26.0505 e o código F4CDC5.

"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".

Entretanto, conforme esclarecido pelo Oficial, todo o Município de Ribeirão Pires, onde se encontra o imóvel, está inserido em área de Preservação e Recuperação de Mananciais, de modo que a legislação ambiental afeta o uso e a ocupação do solo (fls. 03 e 28).

Embora a Lei de Registros Públicos e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo não exijam a averbação das restrições ambientais (declaração de vinculação) antes da averbação das construções, as Leis Estaduais n. 9.866/1997 e 13.579/2009 têm previsão expressa neste sentido (destaques nossos):

Lei Estadual n. 9.866/1997:

"Artigo 28 - O licenciamento de construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos, usos e atividades em APRMs por qualquer órgão público estadual ou municipal dependerá de ***apresentação prévia de certidão do registro de imóvel que mencione a averbação das restrições*** *estabelecidas nas leis específicas para cada APRM.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002765-61.2023.8.26.0505 e o código F4CDC5.

§ 1º - As certidões de matrícula ou registro que forem expedidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis deverão conter, expressamente, as restrições ambientais que incidem sobre a área objeto da matrícula ou registro, sob pena de responsabilidade funcional do servidor".

Lei Estadual n. 13.579/2009:

"Artigo 59 - O licenciamento, a regularização, a compensação e a fiscalização dos empreendimentos, dos projetos de arruamento, loteamento, desmembramento, remanejamento, obras, ampliações de edificações existentes, instalação de estabelecimentos, alteração de usos, atividades minerais, cemitérios, atividades comerciais, industriais e recreativas, obras de infraestruturas sanitárias e viárias, na APRM-B, dependem de alvará a ser expedido pelo Estado e pelos Municípios, por intermédio de seus órgãos ambientais competentes. (...)

§ 7º - A expedição do alvará de que trata o "caput" deste artigo dependerá de ***certidão do cartório de registro de imóveis que contemple a averbação das restrições*** *estabelecidas na presente lei.*

§ 8º - O alvará que trata o "caput" deste artigo só poderá ser emitido pelo Município se forem atendidas as exigências do artigo 63".

Ainda que os alvarás de construção e habite-se tenham sido expedidos pelo Município de Ribeirão Pires antes da edição das leis estaduais, ou seja, em 1985, 1994 e 1995, a qualificação observa a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002765-61.2023.8.26.0505 e o código F4CDC5.

legislação vigente ao tempo da apresentação do título (princípio do *tempus regit actum* – fls. 16, 18, 20 e 22).

O artigo 74, § 1º, da Lei Estadual n. 13.579/2009 determina expressamente que as edificações implantadas antes da vigência da lei devem ser regularizadas:

> *"Artigo 74 - Os parcelamentos do solo, empreendimentos, edificações e atividades comprovadamente pré-existentes que não atendam aos parâmetros urbanísticos e ambientais estabelecidos nesta lei deverão ser submetidos a processo de regularização, observadas as condições e exigências cabíveis, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses, a partir da data da regulamentação desta lei.*
>
> *§ 1º - Consideram-se existentes e regularizáveis os parcelamentos do solo, urbanizações, edificações, empreendimentos industriais ou não que tenham sido, efetiva e comprovadamente, implantados antes da vigência desta lei".*

Vale notar que ambas as leis estaduais dispõem sobre a área de proteção e recuperação de mananciais do Estado de São Paulo, ou seja, não tratam sobre registros públicos, mas, sim, sobre meio ambiente, que é matéria de competência legislativa da União, dos Estados e do Distrito Federal, nos termos do artigo 24, inciso VI, da Constituição Federal.

Em outros termos, as leis mencionadas não criam requisitos de validade e eficácia dos atos de registro e averbação, mas apenas concretizam o direito de acesso à informação ambiental por meio da averbação das restrições ambientais na matrícula do imóvel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002765-61.2023.8.26.0505 e o código F4CDC5.

Apesar de a parte recorrente ter esclarecido que não pretende a declaração incidental de inconstitucionalidade formal da Lei Estadual n. 13.579/2009, vale registrar que eventual inconstitucionalidade deve ser objeto de questionamento específico pela via adequada, já que esta via administrativa possui competência limitada.

Dessa forma, a averbação das construções realizadas pela parte recorrente depende da prévia averbação da declaração de vinculação das restrições ambientais a ser emitida pelo Município de Ribeirão Pires.

Após a averbação das restrições ambientais na matrícula do imóvel, a parte deverá apresentar ao Município a certidão do cartório de registro de imóveis que contemple a respectiva averbação, para que seja expedido alvará de licenciamento para posterior averbação das construções.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo não provimento do recurso, com manutenção da r. sentença recorrida.

Sub censura,

São Paulo, 22 de janeiro de 2024.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002765-61.2023.8.26.0505 e o código F4CDC5.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 23 de janeiro de 2024, 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 1002765-61.2023.8.26.0505

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora 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 1002765-61.2023.8.26.0505 e o código F4D047.