(440/2020-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – SOLICITAÇÃO, PELO CONSELHO REGIONAL DOS TÉCNICOS INDUSTRIAIS DO ESTADO DE SÃO PAULO (CRT-SP), DE REVISÃO DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA PARA QUE PASSE A PREVER A ACEITAÇÃO DE PROJETOS E DECLARAÇÕES DE EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS ELABORADOS POR TÉCNICOS EM EDIFICAÇÃO E EM AGRIMENSURA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. O Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo (CRT-SP) requereu a divulgação, para conhecimento pelos MM. Juízes Corregedores Permanentes e Oficiais de Registro de Imóveis, de que o art. 17 da Lei nº 13.639/18 instituiu o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), emitido por profissional ou pessoa jurídica responsável pela elaboração de projetos ou execução de obras e serviços, como documento comprobatório da regularidade técnica. Esclareceu que o § 1º do art. 4º do Decreto nº 90.922/1985 autoriza que os Técnicos em Edificações se responsabilizem por construções com áreas superiores a 80m² que não constituam conjuntos habitacionais ou reformas com estruturas de concreto armado ou metálicas, não existindo

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

vedação para outras atividades como os levantamentos técnicos de edificações para a regularização do cadastro imobiliário municipal.

A solicitação originalmente formulada ensejou a publicação do comunicado reproduzido a fl. 06.

Após, o Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo (CRT-SP) requereu a revisão dos itens 138 e 138.5 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a redação vigente até 05 de janeiro de 2020, para incluir os técnicos em edificações e agrimensura entre os profissionais habilitados para a elaboração de planta e de memorial descritivo apresentados para a retificação de área de imóvel (fl. 15/16).

Em complementação, o Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo (CRT-SP) afirmou que a exigência de apresentação de planta e de memorial descritivo elaborados por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, prevista no inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73, viola o direito constitucional ao livre exercício do trabalho, ofício ou profissão e requereu a revisão também dos itens 12.1, 173, 282, 300 e 303.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (fl. 43/45).

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP/SP manifestou-se pela conveniência de manifestação do Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo – CREA para que sejam delimitadas as atividades de exercício restrito dos seus membros e as que podem ser desenvolvidas por técnicos em edificações e agrimensura (fl. 34/35 e 58/60).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

Opino.

2. O requerimento originalmente formulado pelo Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo (CRT-SP) foi atendido com a publicação no Portal do Extrajudicial, em 07 de junho de 2019, do Comunicado nº 683/2019, reproduzido a fl. 06.

3. O inciso II do subitem 416.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça prevê que o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião, processado diretamente pelo Oficial de Registro de Imóveis, será instruído com planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, com prova da anotação de responsabilidade técnica no respectivo Conselho Regional:

> **"*II - Planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; ou pelos ocupantes a qualquer título*".**

A planta e o memorial descritivo demonstram a localização geodésica do imóvel e a sua área, com descrição das medidas perimetrais e confrontações, o que autoriza a sua elaboração por técnico habilitado perante o Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo (CRT-SP).

Essa autorização não é afastada pela norma vigente que não restringe a elaboração da planta e do memorial descritivo do

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

imóvel por profissionais filiados aos Conselhos Regionais de engenharia e de arquitetura.

Ademais, diante da obrigatoriedade de representação por advogado, a intervenção do técnico no pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião é restrita à elaboração da planta e do memorial descritivo do imóvel em que deverão ser observados os requisitos previstos no art. 216-A da Lei nº 6.015/73, responsabilizando-se o apresentante e o advogado pelas demais informações prestadas ao Oficial de Registro.

Diante disso, e não havendo notícia concreta da recusa de planta e de memorial descritivo elaborados e assinados por técnico em agrimensura, ou agrícola, filiado ao Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo (CRT-SP), não se mostra necessária a alteração do inciso II do subitem 416.2 do Capítulo XX das Normas de Serviço.

4. O item 430 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que dispõe sobre o direito de laje, não faz referência específica à assinatura, por engenheiro ou arquiteto, da planta e do memorial descritivo do projeto de laje:

> "***430. A abertura da matrícula da laje dependerá de comprovação de que o projeto atende as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito de laje, estabelecidas pela legislação municipal, quando houver, que deverá ser atestada por profissional habilitado, instruído com planta, memorial descritivo e Guia de Anotação de***

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

***Responsabilidade Técnica (ART), ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)*".**

Contudo, o item 431 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça dispõe que para a finalidade de registro do direito de laje deverão ser observadas as posturas edilícias e urbanísticas previstas na legislação municipal, com a comprovação da aprovação da planta e do memorial descritivo pelo Município em que não houver legislação específica:

> "***431. No município em que não houver legislação municipal dispondo sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito de laje, a planta e o memorial descritivo deverão ser aprovados pela Prefeitura Municipal*".**

Para esse efeito, somente poderá ser aceito Termo de Responsabilidade Técnica, apresentado por técnico filiado ao Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo (CRT-SP) para a edificação que não constitua conjunto residencial, não supere o total de 80m², e que não implique na reforma de estrutura de concreto armado ou metálica, como previsto no § 1º do Decreto nº 90.922/85:

> ***"§ 1º Os técnicos de 2º grau das áreas de Arquitetura e de Engenharia Civil, na modalidade Edificações, poderão projetar e dirigir edificações de até 80m² de área construída, que não constituam conjuntos residenciais, bem como realizar reformas, desde que não impliquem em estruturas de concreto armado ou metálica, e exercer a atividade de desenhista de sua especialidade".***

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

Essas restrições recomendam a manutenção da atual redação do item 430 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça que remete a análise do atendimento das posturas edilícias e urbanísticas ao que for previsto na legislação municipal em relação ao edifício em que será instituído o direito de laje.

4. A alínea "a" do item 168.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça determina que a planta do conjunto habitacional, aprovado pelo Município, será assinada por profissional habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU):

> **"*a) planta do conjunto, aprovada pelo Município e assinada por profissional legalmente habilitado, com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo as edificações, subdivisões das quadras, as dimensões, área e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, inclusive garagem para veículos e unidades autônomas, se houver, dispensada a ART ou a RRT, quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;*".**

Esse dispositivo não comporta alteração porque o § 1º do Decreto nº 90.922/85, já referido, excluí dos técnicos em edificação a atribuição para projetar e dirigir edificações que constituam conjunto habitacional.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

5. Por sua vez, o item 276 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça prevê que serão aceitos os padrões técnicos dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas que forem adotados pelo Município para a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF):

> **"*276. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Município, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF*".**

Desse modo, cabe ao Município verificar a regularidade dos padrões técnicos dos memoriais descritivos e das plantas para efeito de emissão da Certidão de Regularização Fundiária – CRF.

Os antigos itens 300 e 303.1, citados pelo requerente, correspondem aos itens 293 e 297.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça vigentes e dizem respeito ao registro da Certidão de Regularização Fundiária (CFC) e à abertura de matrículas para as unidades imobiliárias adquiridas por legitimação, o que não demanda nova apresentação de planta ou memorial descritivo assinado por profissional técnico.

5. Por fim, o inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004, determina que a planta e o memorial descritivo que forem apresentados para retificação de área que importar na inserção ou alteração de medida perimetral do imóvel devem ser assinados por profissionais habilitados no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

> **"*II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes*".**

A posterior criação dos Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs, pela Lei nº 12.378/2010, não alterou a obrigatoriedade de assinatura da planta e do memorial descritivo por profissional legalmente habilitado, instruídos com prova de anotação de responsabilidade técnica perante o respectivo Conselho Regional.

Esses requisitos não violam o direito ao livre exercício do trabalho, ofício ou profissão assegurado pelo inciso XIII do art. 5º da Constituição Federal que ressalva o obrigatório atendimento das qualificações profissionais estabelecidas por lei:

> **"*XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;*" (grifei).**

Ao contrário do reconhecimento extrajudicial da usucapião, na retificação de área compete ao profissional que elaborar a planta e o memorial descritivo indicar os imóveis confrontantes, os seus respectivos registros, os seus proprietários e possuidores, e atestar que a retificação não importa na aquisição de propriedade imóvel, ou seja, é promovida *intra muros* tabulares.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

Desse modo, na retificação de área a atuação do profissional é mais ampla e implica em reponsabilidade por todas as informações previstas no inciso II do art. 213 da Lei nº 6.015/73, como decorre do § 14 do referido artigo:

> "***§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais*".**

Assim, na retificação de área a atuação do profissional legalmente habilitado para a elaboração da planta e do memorial descritivo é distinta da realizada para a usucapião extrajudicial.

Diante disso, e como sugerido pela Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo – ARISP, para a análise do requerimento de alteração dos itens 10.1, 136 e 136.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que tratam da retificação de área e do desmembramento, parcelamento e remembramento de imóveis rurais, é recomendável a prévia manifestação do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU, a fim de que possam ser definidos os limites de atuação dos respectivos profissionais habilitados.

6. Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de manter a atual redação dos itens 168.1, 276, 416.2, inciso II, e 430, todos do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

Sugiro, por fim, a expedição de ofícios ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU, com cópias das principais peças deste procedimento, para que, querendo, se manifestem, em 30 dias, sobre o requerimento de revisão dos itens 10.1, 136 e 136.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 09 de outubro de 2020.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria
(Assinado Digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código I53NNF89.

CONCLUSÃO

Em 13 de outubro de 2020, faço estes autos conclusos ao Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Processo nº 2019/00073756

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto.

Oficie-se ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo – CAU, como proposto no parecer.

Intime-se o requerente.

São Paulo, 13 de outubro de 2020.

RICARDO ANAFE
CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA
(Assinado Digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (14/10/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00073756 e o código N88P9C9W.