

**Processo nº 2013/20517 – CAPITAL – CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

Parecer nº 162/2013-E

Registro de Imóveis - Regularização Fundiária Urbana - Provimento CG 18/2012 - Consulta Pública voltada a receber propostas de aperfeiçoamento - Exame preliminar da proposta da CDHU relativa aos conjuntos habitacionais - Modificação das NSCGJ.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

No intuito de aprimorar e aperfeiçoar o Provimento CG nº 18/2012, Vossa Excelência, por meio da Portaria CG nº 09/2013 (fls. 02/04), instituiu a presente Consulta Pública, que resultou na apresentação de propostas e sugestões de diversos órgãos, associações, registradores e engenheiros.

É o relatório.

Opino.

Em razão da grande quantidade de sugestões apresentadas, antes do exame conjunto, necessário examinar as mais urgentes que, eventualmente, não poderiam aguardar o resultado final deste trabalho.

Nessa linha, passa-se a apreciar o tema relativo à regularização dos conjuntos habitacionais, levantado pela CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (fls. 93/97).

Pede-se a reinserção dos itens 156 a 159, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que cuidavam da averbação de conjuntos habitacionais com base na Lei nº 6.766/79, e que foram suprimidos pelo Provimento CG nº 18/2012.

A proposta, salvo melhor juízo de V. Exa., comporta acolhimento.

É que a supressão de referidos itens pode, de fato, levar à interpretação de que a CDHU, mesmo fora do âmbito da Lei nº 11.977/09, deve atender à sistemática prevista no item 246, do Capítulo XX, que trata exclusivamente da regularização dos conjuntos habitacionais com base na Lei nº 11.977/09, o que demandaria procedimento mais complexo.

Além disso, os itens revogados deixavam claro que, exceto no caso de interesse público ou de segurança nacional, a CDHU estava dispensada de atender aos requisitos do art. 18, da Lei nº 6.766/79, para averbar as unidades habitacionais.

Realmente, como destacado pela CDHU, o atendimento integral da norma do art. 18 deve ser exigido dos empreendedores que atuam no âmbito privado; não quando os empreendimentos são conduzidos diretamente pelo Estado, ou por empresas por ele contratadas, em projetos com característica social, como são os da CDHU, porque destinados à população carente.

O pedido de alteração do item 157.1, a fim de inserir a aprovação ou dispensa do GRAPROHAB, também deve ser acolhido por se tratar de mera atualização de redação.

Uma vez acolhidas essas sugestões, que implicarão na alteração das NSCGJ, faz-se necessário, a fim de preservar a coerência do ordenamento normativo, adaptar também a subseção que cuida dos conjuntos habitacionais sob a égide da Lei nº 11.977/09.

Observada a linha de flexibilização imposta pela Lei nº 11.977/09, tem-se que os quadros de áreas que acompanham a planta e a instituição do condomínio apresentados pela CDHU podem ser aceitos pelos Oficiais de Registros de Imóveis independentemente da observação das regras da ABNT, haja vista que a CDHU apresenta seus quadros padronizados de acordo com a metodologia da NBR 12.721 para o cálculo das áreas dos empreendimentos constantes da instituição de condomínio.

Por fim, tendo em vista que o §6º, do art. 47, da Lei nº 8.212/91, diz que averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da lei 11.977/2009, independe de prova de inexistência de débito, essa realidade deve ser contemplada pelas Normas de Serviço da Corregedoria.

Diante do exposto, em sede de exame preliminar das sugestões apresentadas nos autos da presente Consulta Pública, entendo oportunas e necessárias a inserção dos itens 156/159 e as alterações nos itens 246/246.5, todos do Capítulo XX, das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral, nos termos da anexa minuta de provimento que, respeitosamente, ora submeto à elevada apreciação de V. Exa.

Em caso de aprovação, sugiro a publicação da íntegra do parecer para conhecimento geral.

São Paulo, 10 de maio de 2013.

(a) **GUSTAVO HENRIQUE BRETAS MARZAGÃO**  
Juiz Assessor da Corregedoria



**DECISÃO:** Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a alteração das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça nos termos da anexa minuta de Provimento, que acolho.

Para conhecimento geral, determino a publicação na íntegra do parecer no DJE.

Publique-se.

São Paulo, 10 de maio de 2013.

(a) **JOSÉ RENATO NALINI**  
Corregedor Geral da Justiça

#### **PROVIMENTO CG Nº 16/2013**

**Modifica o Capítulo XX, do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para introduzir os itens 156/159 na Subseção III, da Seção V, e alterar os itens 246/246.5, da Subseção IX, da Seção VII, todos do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça**

O Desembargador **JOSÉ RENATO NALINI**, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

**CONSIDERANDO** a Consulta Pública instituída pela Portaria CG nº 09/2013 com o objetivo de aprimorar o Provimento CG nº 18/2012, que versa sobre a regularização fundiária de imóveis urbanos;

**CONSIDERANDO** as propostas apresentadas;

**CONSIDERANDO** a necessidade de regulamentar, desde logo, os pontos mais sensíveis e urgentes, notadamente os relativos aos imóveis oriundos de projetos sociais;

**CONSIDERANDO** o decidido no Processo CPA nº. 2013/20517 – DICOGE 1.2;

#### **RESOLVE:**

**Artigo 1º** - São introduzidos os itens e subitens 156, 156.1, 156.2, 156.3, 157, 157.1, 158 e 159, na Subseção III, da Seção V, do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, nos seguintes termos:

#### **“Subseção III**

##### **Dos conjuntos habitacionais**

156. Não se aplica o disposto no artigo 18, da Lei nº 6.766/79, para a averbação dos conjuntos habitacionais erigidos pelas pessoas jurídicas referidas nos incisos VII e VIII, do art. 8º, da Lei nº 4.380/64, salvo se o exigir o interesse público ou a segurança jurídica.

156.1. Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação de unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor.

156.2. Os empreendimentos promovidos por particulares, embora referentes a conjuntos habitacionais, subordinam-se ao art. 18, da Lei nº 6.766/79, ainda que financiados com recursos do Sistema Financeiro da Habitação.

156.3. Entende-se por interesse público e segurança jurídica, para os fins do item 156, o atendimento aos requisitos básicos para assegurar, dentre outros, aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos, registrários e protetivos dos adquirentes.

157. O registro das transmissões das unidades habitacionais deve ser precedido da averbação da construção do conjunto na matrícula do imóvel parcelado, a ser aberta pelo cartório, se ainda não efetuada.

157.1. Para essa averbação, o oficial exigirá o depósito dos seguintes documentos:

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;

b) memorial descritivo com a descrição sucinta do empreendimento, a identificação dos lotes ou unidades e as restrições incidentes, assinado por profissional legalmente habilitado na forma prevista na alínea “a” supra;

c) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades de uso exclusivo que a elas corresponderão, se o caso;

d) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades, logradouros (se houver) e espaços livres;

e) comprovante da aprovação pelo Município e pelo GRAPROHAB, ou prova da dispensa de análise por este;

f) auto de conclusão, ou vistoria (“habite-se”), ou documento municipal equivalente relativo às construções existentes;

g) convenção de condomínio, acompanhada do respectivo regimento interno, se o caso;

h) cópia do ato constitutivo do agente empreendedor, observados o art. 8º, da Lei nº 4.380/64, e o art. 18, da Lei nº 5.764/71;