



Decisão Nº 2030/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

Ementa: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REPERCUSSÃO GERAL. CONJUNTO HABITACIONAL. LOTEAMENTO NÃO REGISTRADO. DESNECESSIDADE DE RETIFICAÇÃO DA ÁREA. OBRIGATORIEDADE DE REVIGORAMENTO DO DECRETO MUNICIPAL DE APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO. DISPENSA DE CERTIDÕES NEGATIVAS EXIGIDAS PELO ART. 18 DA LEI Nº 6.766/79. NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DE CND PREVIDENCIÁRIA E DE HABITE-SE (OU DOCUMENTOS QUE OS SUBSTITUAM) PARA AVERBAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES. EXIGIBILIDADE DE RECOLHIMENTO DOS EMOLUMENTOS. POSSIBILIDADE DE INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA, NOS TERMOS DA LEI Nº 13.465/17.

I - RELATÓRIO

Trata-se de pedido de providências formulado pela Empresa de Gestão de Recursos do Estado do Piauí - EMGERPI em face da responsável interina pelo 8º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina-PI com o intuito de proceder ao registro do loteamento do imóvel de matrícula nº 12.637, do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, imóvel este no qual foi construído o Conjunto Habitacional "Bela Vista II".

Alega a Requerente que, na qualidade de sucessora da extinta COHAB-PI, teria, no ano de 2009, envidado esforços no sentido de promover a regularização fundiária do referido Conjunto, tendo encaminhado ao 2º Ofício, à época, a documentação pertinente e recebido o orçamento dos emolumentos devidos. Aduz, porém, que o procedimento "restou inconcluso", sem explicitar a razão para tanto.

Informa que em 2017, retomou a iniciativa em comento e apresentou a documentação ao cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis (serventia competente para o ato a partir da Lei Complementar nº 184/2012), tendo o pleito sido objeto de nota de devolução contra a qual não fora instaurado, no momento oportuno, procedimento de suscitação de dúvida.

A nota em questão exigiu, basicamente, as seguintes providências a serem cumpridas pela Requerente:

- a) averbação de cessão de créditos do BNH para a CEF;
- b) averbação da retificação "da área" constante da matrícula (retificação do registro), "face ao projeto que apurou área menor diversa da apresentada pela planta e memorial descritivo";
- c) registro do parcelamento do solo, com base na apresentação da documentação exigida pelo art. 18 da Lei 6.766/1979, inclusive com o revigoramento do decreto municipal de aprovação do loteamento, que se encontra vencido;
- d) averbação da edificação das casas do conjunto, com base na apresentação da seguinte documentação: jogo de plantas aprovado pela Prefeitura, ART referente à construção e CND Previdenciária e Habite-se referentes à obra.

Por fim, a nota em análise negou o pedido de isenção de emolumentos, sob o fundamento de não enquadramento da Requerente nas hipóteses legais que autorizam tal benefício fiscal.

Assim, por meio deste pedido de providências, questiona os fundamentos da aludida nota, sustentando que:

i) não é exigível a retificação "da área" constante da matrícula (retificação do registro), posto que a divergência apontada pelo Cartório quanto à apuração de área a menor "*ou desconsiderou a retificação registrada ou ocorreu em virtude de erro material, lançando em certidões de registros posteriores por digitação equivocada*";

ii) não é exigível o revigoramento do decreto de aprovação do loteamento, publicado pela última vez 08/05/2009 (Decreto de Revigoramento nº 9.355, de 23/04/2009), posto que "*não há evidências de prejuízos a terceiros, à administração pública ou à ordem social que inviabilizem a autorização ao Cartório de Registro de imóveis a proceder à conclusão dos procedimentos iniciados em 2009, ora reiterados, flexibilizando-se a exigência de que se proceda a exigência de revigoramento por caducidade do Decreto, a bem do interesse social e das garantias constitucionais*";

iii) a inexigibilidade de CND tributárias, "*considerando as recentes mudanças promovidas pela Lei nº 13.465/17, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana*", mencionando os atos de registro do projeto de regularização fundiária, a abertura de matrícula para unidade imobiliária e a primeira averbação de construção residencial, ressaltando a suposta aplicação da regra para a regularização fundiária urbana de interesse social que tenha por objeto conjuntos habitacionais de interesse social;

iv) a inexigibilidade de CND Previdenciária e de Habite-se para as averbações das edificações das casas, visto que "*tais edificações precisam ser regularizadas com certa flexibilização ao rigor da Lei, em atenção às garantias constitucionais, por se tratar de Conjunto Habitacional consolidado desde a década de 80*" e considerando a suposta dispensa dessa documentação pela Lei nº 13.465/17, nos seus artigos 60 e 63;

v) a gratuidade dos emolumentos, com base no disposto no art. 1.083 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da CGJ-PI), que se refere aos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social;

vi) a inexigibilidade das certidões previstas no art. 18 da Lei nº 6.766/79, com base no disposto no art. 1.084 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da CGJ-PI), "*em face dos procedimentos de regularização fundiária promovida por entidade que integre a administração pública*", bem como com fundamento no art. 53-A e seu parágrafo único da própria Lei nº 6.766/79, que contempla a regularização de parcelamentos de interesse público;

vii) o julgamento do processo nº 0020567-23.2015.8.18.0140, pelo Juízo da Vara de Registros Públicos de Teresina, teria flexibilizado o rigor da lei a partir da dispensa da apresentação de alguns documentos e, assim, viabilizado a regularização fundiária do Conjunto Parque Piauí;

viii) "*poder-se-ia superar fases e submeter-se desde logo toda a documentação ao Cartório de Registro de Imóveis para a efetiva regularização fundiária do empreendimento*";

ix) em nome do princípio da isonomia, deve ser assegurada a "escrituração" dos imóveis aos seus titulares, visto que já constam da matrícula do imóvel no qual foi implantado o Conjunto em questão o registro da transferência de 65 unidades, as quais devem ser observadas ("não computadas") pela Serventia quando da abertura das novas matrículas para cada lote (unidade imobiliária) decorrentes do parcelamento.

Ao final, requer:

1) que esta Vice-Corregedoria determine ao 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis transfira a realização da matrícula nº 12.637 para o 8º Ofício de Registro de Imóveis;

2) que o 8º Ofício de Registro de Imóveis seja autorizado a efetuar o registro do parcelamento do solo (loteamento) e a averbação, em matrículas próprias, de 683 unidades habitacionais do Conjunto, bem como a abertura de matrículas para 06 áreas verdes, 06 áreas institucionais e 01 área "remanescente";

3) seja deferida a isenção de emolumentos referentes aos atos registrais acima referidos, tendo em vista que se trataria de regularização fundiária de interesse social, de natureza pública;

4) seja dispensada a apresentação de certidões negativas (inclusive de débito previdenciária) e de habite-se.

Uma vez notificada, a responsável interina pelo 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Teresina prestou informações (0867872), alegando, em síntese:

a) que a Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana, estabeleceu critérios para a sua efetivação, envolvendo a participação do Município;

b) a existência de decisão proferida pela Corregedoria Geral da Justiça do Piauí em 02/04/2008, determinando a dispensa de certidões de regularidade fiscal para a **transferência** de imóveis da EMGERPI para particulares, para contratos firmados até a data da incorporação da COHAB pela referida empresa;

c) a existência de decisão proferida pela Corregedoria Geral da Justiça do Piauí em 29/04/2010, determinando a **transferência** de imóveis da EMGERPI situados em áreas remanescentes de loteamento;

d) a existência de decisão proferida pela Corregedoria Geral da Justiça do Piauí em 15/03/2011, mantendo decisão anterior que assegura a imunidade tributária e, conseqüentemente, a inexigibilidade de pagamento de emolumentos pelo Estado, suas autarquias e fundações públicas, não contemplando, portanto, as sociedades de economia mista;

e) a necessidade de atendimento das exigências já externadas na nota devolutiva, facultando à Requerente a apresentação do auto de regularização em substituição ao Habite-se;

f) que não foi apresentada documentação que demonstre o enquadramento do programa "Minha Casa Legal" nas exigências da Lei nº 13.465/2017.

Ao final, a Tabela Interina do 8º Ofício pleiteou que fosse conferida repercussão geral à decisão que vier a ser proferida no presente pedido de providências.

É, em síntese, o que importa relatar.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O pleito em análise objetiva imprimir regularidade jurídica (registral) ao Conjunto Habitacional "Bela Vista II", situado em Teresina-PI, o qual fora construído pela COHAB-PI sem a prévia observância das normas de parcelamento do solo previstas pela Lei nº 6.766/79.

Com efeito, verifica-se da certidão da matrícula do imóvel correspondente (nº 12.637) que inexistente averbação de parcelamento. O que consta é tão somente o registro da hipoteca decorrente do financiamento contratado junto ao Banco Nacional da Habitação para a construção do Conjunto e, em seguida, diversas averbações de alienações, a particulares, de casas lá construídas. É indiscutível, portanto, a irregularidade da matrícula, haja vista que as alienações de unidades sem a prévia averbação de loteamento ou desmembramento na matrícula do imóvel de origem e sem a conseqüente abertura de matrículas próprias é procedimento que não se coaduna com o sistema registral imobiliário, ferindo, em especial, os princípios da unicidade matricial, da especialidade objetiva e da continuidade.

Ademais, é fato público e notório que o mencionado conjunto encontra-se plenamente habitado desde a década de 1980, estando a situação registral, pois, em total descompasso com a realidade

fática.

Nesse cenário, mostra-se legítima a busca por providências que solucionem o problema em comento, tendo como fim maior a regularização jurídica dos imóveis envolvidos e a titulação de seus possuidores.

Porém, não obstante a Requerente valer-se, por diversas passagens, da expressão "regularização fundiária" e fazer referências pontuais à Lei nº 13.465/17, que, dentre outras matérias, versa sobre a Regularização Fundiária Urbana (Reurb), **o que o pedido em análise busca é, na verdade, um registro tardio do loteamento, com a dispensa de diversas obrigações exigidas pelas normas pertinentes.**

É oportuno, pois, esclarecer que **a Regularização Fundiária disciplinada pela Lei nº 13.465/17 é um procedimento com regras próprias** e cujos benefícios devem ser aplicados se atendidos todos os seus requisitos e quando percorridas as fases elencadas em seu art. 28, quais sejam: *I - requerimento dos legitimados; II - processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes; III - elaboração do projeto de regularização fundiária; IV - saneamento do processo administrativo; V - decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade; VI - expedição da CRF pelo Município; e VII - registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.*

No caso, **a Requerente não informou e tampouco demonstrou ter instaurado tal procedimento**, razão pela qual os benefícios da Reurb, sobretudo a dispensa de certidões tributárias, do habite-se e a isenção de emolumentos, não são diretamente aplicáveis. Em outros termos, não há perfeita subsunção dos fatos em análise às normas da Lei nº 13.465/17.

Desse modo, a análise do pedido - que, como dito, trata de registro de loteamento - deve ter por parâmetro inicial as disposições da Lei nº 6.766/79, bem como o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da CGJ-PI), que possui seção específica aplicável à situação em exame ("Da Regularização dos Conjuntos Habitacionais não Registrados"), conforme se verifica do art. 1.082 e parágrafos. Por certo, as citadas normas devem ser lidas à luz dos princípios constitucionais e legais pertinentes ao caso, bem como tendo em foco a situação fática de consolidação do Conjunto Habitacional "Bela Vista II", sem, contudo, serem afastadas as regras cogentes que com eles sejam compatíveis.

Passemos, então, à análise dos pontos controvertidos, assim considerados as exigências da Tabela Interina do 8º Ofício do Registro de Imóveis de Teresina questionadas pela Requerente, bem como dos pedidos finais por ambas as partes formulados.

II.1 - Da desnecessidade de Retificação do Registro

A retificação "da área" (do registro) exigida pelo Cartório baseia-se na suposta divergência entre a área do imóvel constante da matrícula e a indicada na planta e no memorial descritivo.

Verificando-se o último decreto de revigoração da aprovação do loteamento (Decreto de Revigoração nº 9.355, de 23/04/2009, publicado no D.O.M. de Teresina em 08/05/2009 (vide documento 0867872), observa-se a indicação de uma área de 277.368,00 m².

Trata-se da mesma área constante das certidões das matrículas imobiliárias nº 6.808, do 1º Ofício (registro anterior), e nº 12.637, do 2º Ofício (registro atual), emitidas respectivamente em 27/12/1979 e 20/07/1984 (vide documento 0465020). Com razão, verifica-se que, a requerimento da própria COHAB, datado de 26/12/1979 e dirigido ainda ao 1º Ofício, foi averbada a retificação do registro para dele constar a referida medida.

Por seu turno, a nota devolutiva expedida pela Tabeliã Interina do 8º Ofício do Registro de Imóveis diz que o projeto apresentado pela Requerente "*apurou área menor diversa da apresentada pela planta e memorial descritivo*", sem, porém, indicar qual o quantitativo da área divergente. Igualmente, as informações prestadas pela Serventia nos presentes autos (0867872) expressam "*divergência da área constante do imóvel objeto da matrícula*", sem especificar tal diferença. Finalmente, a Tabeliã Interina do 8º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina apresentou nova certidão da matrícula nº 12.637 (vide documento 0868512), datada de 08/02/2019, agora constando, estranhamente, área de 277.968,00 m², ou seja, 600 m² a mais que em todos os documentos anteriormente analisados.

Desse modo, observa-se que de fato há uma divergência, mas entre documentos emitidos pela própria Serventia, quais sejam, as certidões emitidas em 20/07/1984 e em 08/02/2019. Com efeito, a documentação apresentada pela Requerente (requerimento de retificação do registro e certidões das matrículas nº 6.808, do 1º Ofício, e nº 12.637, do 2º Ofício), além do decreto municipal de revigoração da aprovação do loteamento são uníssonos no sentido de que a área do imóvel corresponde a 277.368,00 m². É crível, portanto, a alegação da Requerente quanto à ocorrência de erro material, por digitação equivocada, da área do imóvel lançada em certidões posteriores da matrícula nº 12.637.

Considerando, assim, os elementos constantes dos autos, é possível concluir que o registro correto é o que indica a área de 277.368,00 m², tal como consta do requerimento de retificação datado de 26/12/1979, das certidões imobiliárias emitidas em 27/12/1979 e 20/07/1984 e do decreto municipal de revigoração do loteamento publicado em 08/05/2009. Assim, o material técnico apresentado pela Requerente encontra-se adequado, não havendo que se falar em retificação do registro, pelo que deve a Tabeliã Interina do 8º Ofício do Registro de Imóveis abster-se de exigi-la.

Por outro lado, faz-se necessário que a referida Tabeliã Interina observe a aludida área (277.368,00 m²), passando doravante a informá-la nas certidões da matrícula nº 12.637 que lhe forem solicitadas, bem como que retifique, quando solicitado pelas partes interessadas, as certidões anteriormente emitidas das quais fez constar a área equivocada (277.968,00 m²).

II.2 - Da obrigatoriedade de Revigoração do Decreto de Aprovação do Loteamento

A Requerente pleiteia a dispensa de revigoração do decreto municipal de aprovação do loteamento, alegando que o mesmo já fora aprovado e revigorado por duas vezes, "*não tendo sofrido nenhuma alteração em sua configuração original*", e que não haveria prejuízos ao registro requerido.

Entretanto, a Lei nº 6.766/79 assim dispõe:

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

Como se vê, a lei é impositiva quanto à exigência da aprovação municipal do projeto de loteamento, bem como quanto ao seu prazo de validade. Ademais, tais exigências são justificadas pela obrigação municipal de fiscalizar a situação urbanística da área loteada, a qual pode eventualmente sofrer modificações com o passar do tempo, sobretudo em se tratando de área com elevada densidade demográfica, como é o Conjunto "Bela Vista II".

Assim, em que pese a alegação da Requerente de que inexistente alteração na configuração original do decreto de aprovação, somente o Município de Teresina pode certificar tal informação, por meio de um decreto de revigoração.

Ressalte-se que, conforme alega a própria Requerente, o decreto original já fora revigorado por duas vezes. Verifica-se, com isso, que as providências necessárias para tanto estão ao completo alcance da Requerente, não sendo justificável a dispensa dessa diligência, sobretudo considerando que já se passaram quase 10 (dez) anos da edição do último decreto de revigoramento.

Desse modo, o registro do loteamento deve ser necessariamente precedido de decreto de revigoramento da aprovação municipal, nos termos do art. 12 da Lei federal 7.766/1979.

II.3 - Da dispensa parcial de documentos exigidos para o registro do loteamento (art. 18 da Lei nº 6.766/79)

A documentação exigida pelo art. 18 da Lei nº 6.766/1979 para o registro do loteamento contempla:

I - título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º;

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III - certidões negativas:

a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;

b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - certidões:

a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

c) de ônus reais relativos ao imóvel;

d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;

VI - exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII - declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

Entretanto, a própria Lei nº 6.766/79, ao versar sobre a regularização de parcelamentos vinculados a programas habitacionais, determina a inexigibilidade de parte da documentação acima elencada. Senão, vejamos:

Art. 53-A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos.

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo.

E em se tratando de empreendimento construído por companhia de habitação integrante da administração pública, como é o caso da COHAB-I e da sua sucessora EMGERPI, o Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí determina expressamente que sejam dispensadas as certidões elencadas no citado dispositivo legal, nos seguintes termos:

Art.1.084. Nos procedimentos para registro de parcelamentos implantados diretamente pela União, Estado e Municípios, inclusive, pelas companhias de habitação integrantes da administração pública, os oficiais de registro de imóveis não exigirão as certidões previstas no Art.18 da Lei nº 6.766/79, que forem incompatíveis com a natureza pública do empreendimento.

Por seu turno, a precisa identificação das certidões que de fato sejam "incompatíveis com a natureza pública do empreendimento" pode ser embasada, por analogia, em dispositivo do mesmo Código de Normas, qual seja:

Art.1.012. Os loteamentos ou desmembramentos requeridos pelas entidades político-administrativas (União, Estado e Municípios) estão sujeitos ao processo do registro especial, dispensando-se, porém, os documentos mencionados nos incisos II, III, IV e VII, do Art.18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Por esse fundamento, merece prosperar a pretensão da Requerente quanto à dispensa das certidões negativas incluídas no rol acima destacado, sendo desnecessário, pois, análise do alegado enquadramento do presente caso nas normas da Lei nº 13.465/17.

II.4 - Da necessidade de apresentação de CND Previdenciária e Habite-se para a averbação das construções

Uma vez viabilizado o registro do parcelamento do solo, com abertura das matrículas para as unidades autônomas, a regularização do Conjunto Habitacional "Bela Vista II" requer a averbação das construções nas matrículas correspondentes, conforme art. 1.082, § 1º, II, do Código de Normas (Provimento n. 17/2013-CGJ).

Para tanto, a Tabeliã Interina exige a apresentação, dentre outros documentos, da CND Previdenciária e do habite-se referentes à obra.

A Requerente, por outro lado, busca a dispensa de tal documentação sob a alegação de que as edificações precisam ser regularizadas "*com certa flexibilização ao rigor da Lei, em atenção às garantias constitucionais, por se tratar de Conjunto Habitacional consolidado desde a década de 80*", invocando, ainda, o disposto no artigo 60 da Lei nº 13.465/17, *in verbis*:

Art. 60. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Nesse contexto, faz-se necessário reiterar que **os dispositivos acima referem-se aos registros e averbações decorrentes da Reurb (Lei 13.465/17), não sendo esse, todavia, o caso apresentado pela Requerente**, que sequer iniciou o procedimento estabelecido na lei acima citada.

Ademais, a situação em exame enquadra-se, como já dito, na seção do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado do Piauí (Prov. 17/2013-CGJ), intitulado "*Da Regularização dos Conjuntos Habitacionais não Registrados*" e traz a seguinte regra:

Art.1.082. 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 edificadas pelo próprio empreendedor.

§2º Para regularização de conjunto habitacional, o interessado instruirá seu requerimento de registro com os seguintes documentos:

VII - auto de regularização ou vistoria ("habite-se") ou documento municipal equivalente relativo às construções existentes;

VIII - certidão negativa de débito para com a Previdência Social, relativamente à construção, dispensada a apresentação mediante declaração de preenchimento dos requisitos previstos nos arts. 322, XXV e 370, III, da Instrução Normativa nº 971, de 13 de novembro de 2009, da Receita Federal

do Brasil;

Como se vê, tal regra já considera a irregularidade registral dos conjuntos habitacionais, tal como é o caso do Conjunto "Bela Vista II", e, ainda assim, exige expressamente a apresentação do Habite-se ou documento equivalente (matéria regulada por lei municipal) e da CND Previdenciária (conforme art. 47, II, da Lei nº 8.212/91), ou de declaração que a substitua, nos termos da Instrução Normativa da Receita Federal.

Vale ressaltar que em nenhum momento a Requerente discorreu sobre eventual impossibilidade operacional de obter e apresentar tal documentação, o que torna injustificável o afastamento das obrigações impostas por lei.

Desse modo, a exigência formulada pela Tabela Interina encontra-se amparada pela lei e pelas normas baixadas pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Piauí (Prov. 17/2013-CGJ), devendo ser atendidas pela Requerente.

Ressalve-se, contudo, que **é facultado à Requerente a instauração do procedimento da regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), na forma disciplinada pela Lei nº 13.465/17, oportunidade em que será dispensada da apresentação de Habite-se e de CND Previdenciária**, conforme consta do art. 60 da referida lei, acima transcrito.

II.5 - Da exigibilidade de recolhimento dos emolumentos

A Requerente reivindica a isenção de emolumentos para a prática dos atos inerentes ao registro do loteamento, com base no disposto no art. 1.083 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013 da CGJ-PI), que se refere aos parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social, invocando, ainda, a norma do art. 13 e seus parágrafos da Lei nº 13.465/17, que, como já dito, rege atualmente a regularização fundiária urbana.

Contudo, tais argumentos não prosperam. Conforme já explicitado, o que a Requerente pretende é, na verdade, um registro tardio do loteamento já implantado, não havendo adotado qualquer das providências necessárias para a instauração do procedimento previsto na Lei nº 13.465/17 para a regularização fundiária.

Portanto, inexistente, no presente caso, a Reurb-S, razão pela qual não se aplicam as normas acima citadas, que autorizam a isenção de emolumentos.

Ademais, conforme destaca Luiz Guilherme Loureiro (2014, p. 14), os emolumentos têm natureza tributária e constituem taxas, conforme entendimento fixado pelo Supremo Tribunal Federal. Senão, vejamos:

"A jurisprudência do STF firmou orientação no sentido de que as custas judiciais e os **emolumentos concernentes aos serviços notariais e registrais possuem natureza tributária, qualificando-se como taxas remuneratórias de serviços públicos**, sujeitando-se, em consequência, quer no que concerne à sua instituição e majoração, quer no que se refere à sua exigibilidade, ao regime jurídico-constitucional pertinente a essa especial modalidade de tributo vinculado, notadamente aos princípios fundamentais que proclamam, entre outras, as garantias essenciais (a) da reserva de competência impositiva, (b) da legalidade, (c) da isonomia e (d) da anterioridade." [ADI 1.378 MC, rel. min. Celso de Mello, j. 30-11-1995, P, DJ de 30-5-1997.].

Nesse contexto, a isenção desses valores requer lei específica, à qual deve se adequar o fato gerador. No âmbito do Estado do Piauí, a matéria é regulada pela Lei nº 4.254/88, que assim determina:

Art. 5º São isentos de pagamento das taxas:

(...)

III - a União, Estados, Municípios e demais pessoas jurídicas de direito público interno;

E sendo a EMGERPI sociedade de economia mista - e, portanto, pessoa jurídica de

direito privado - não há permissão legal para isenção de emolumentos em seu favor.

Importa destacar ainda que, não obstante o entendimento firmado pelo STF no sentido de que às sociedades de economia mista prestadoras de serviço público exclusivo é extensível a imunidade tributária recíproca, tal norma, prevista no art. 150, VI, "a", da Constituição Federal, refere-se apenas a impostos, não alcançando as demais espécies tributárias, tais como as taxas. Nesse sentido, colaciona-se julgado do próprio STF:

“De plano, a jurisprudência do STF é no sentido de classificar as custas e emolumentos como espécies tributárias, classificando-as como taxas. Nesse sentido, veja-se a amenta da ADI 1.624, de relatoria do Ministro Carlos Velloso, Tribunal Pleno, DJ 13.06.2003:

'CONSTITUCIONAL. TRIBUTÁRIO. CUSTAS E EMOLUMENTOS. LEI ESTADUAL QUE CONCEDE ISENÇÃO: CONSTITUCIONALIDADE. Lei 12.461, de 7.4.97, do Estado de Minas Gerais. I.- **Custas e emolumentos são espécies tributárias, classificando-se como taxas. Precedentes do STF.** II.- À União, ao Estado-membro e ao Distrito Federal é conferida competência para legislar concorrentemente sobre custas dos serviços forenses, restringindo-se a competência da União, no âmbito dessa legislação concorrente, ao estabelecimento de normas gerais, certo que, inexistindo tais normas gerais, os Estados exercerão a competência legislativa plena, para atender a suas peculiaridades (C.F., art. 24, IV, §§ 1º e 3º). III.- Constitucionalidade da Lei 12.461/97, do Estado de Minas Gerais, que isenta entidades beneficentes de assistência social do pagamento de emolumentos. IV.- Ação direta de inconstitucionalidade julgada improcedente.'

Dessa definição exsurge algumas consequências, particularmente a **não incidência da hipótese de imunidade tributária recíproca entre os entes federativos, dado que estas referem-se aos impostos**, bem como a competência tributária cingir ao âmbito estadual.”

(ARE 660824, Rel. Min. Edson Fachin, j. 18-05-2017, divulgado em 22/05/2017).

São, portanto, devidos os emolumentos relacionados ao registro do loteamento pleiteado pela Requerente

II.6 - Da inaplicabilidade dos entendimentos (precedentes) invocados pelas partes

Em seus argumentos, a Requerente invoca como precedente, no que diz respeito à "flexibilização da lei" para dispensa de documentos concernentes a atos registrares, a decisão proferida pelo Juízo da Vara de Registros Públicos da Comarca de Teresina-PI no processo nº 0020567-23.2015.8.18.0140, que possibilitou a retificação da descrição das unidades do Conjunto "Parque Piauí".

Entretanto, é imperioso esclarecer que o referido processo tratava-se de ação judicial e, ainda, que continha fundamentos fáticos e pedidos distintos da demanda ora analisada, pelo que não pode servir como parâmetro para o presente caso.

Com efeito, nesta via deve ser observado o princípio da legalidade administrativa, de modo que cabe a esta Vice-Corregedoria pautar-se segundo os permissivos legais. Outrossim, verifica-se que no caso envolvendo o Conjunto "Parque Piauí", tal Conjunto já se encontrava registrado, inclusive com a descrição dos lotes já averbada, sendo o registro anterior à edição da Lei nº 6.766/79 (referente ao parcelamento do solo), o que exigiu da EMGERPI apenas a sua retificação.

Igualmente, verifica-se que as decisões anteriores da Corregedoria Geral da Justiça do Estado Piauí, mencionadas pela Tabela Interina em suas informações, dizem respeito à dispensa de documentos legalmente exigidos para a **transferência** dos imóveis aos seus adquirentes, não sendo essa, também, a situação do presente caso.

II.7 - Transporte da matrícula do 2º para o 8º Ofício de Registro Imóveis

Em um dos seus pedidos finais, a Requerente pleiteou que esta Vice-Corregedoria determine ao 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis a procedesse à transferência da matrícula nº 12.637 para o 8º Ofício de Registro de Imóveis, com a expedição de certidão de inteiro teor com ônus reais para esse fim.

Contudo, não se verificou, nos autos, qualquer evidência de resistência da referida Serventia Extrajudicial quanto a tal providência. Em verdade, uma vez obtida a certidão em comento junto ao 2º Ofício, a aludida "transferência"(leia-se transporte) da matrícula deve ser requerida perante o 8º Ofício, ao qual caberá a prática dos atos registrais inerentes ao parcelamento e à edificação das construções.

III - CONCLUSÃO

Com estes fundamentos, **julgo procedente, em parte**, o presente pedido de providências, para:

a) determinar que as Serventias Extrajudiciais do 2º e do 8º Ofícios de Registro de Imóveis de Teresina se abstenham de exigir a retificação do registro da matrícula imobiliária nº 12.637, do 2º Ofício, devendo ser considerada como registrada a área de 277.368,00 m², constante das certidões da matrícula expedidas em 27/12/1979 e 20/07/1984 e do decreto municipal de revigoração do loteamento publicado em 08/05/2009;

b) determinar que, uma vez transportada a matrícula imobiliária nº 12.637 para o 8º Ofício de Registro de Imóveis, o registro do parcelamento (loteamento) seja condicionado à apresentação do Decreto de Revigoração da aprovação do loteamento, a ser expedido pelo Município de Teresina-PI, sendo dispensados, porém, os documentos, inclusive certidões, constantes dos incisos II, III, IV e VII, do Art.18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

c) determinar que, uma vez registrado o loteamento e abertas as matrículas próprias para cada lote, a averbação das construções das unidades habitacionais seja condicionada à apresentação do Habite-se (ou documento equivalente, na forma da legislação municipal) e da CND Previdenciária (ou de declaração que a substitua, nos termos na Instrução Normativa da Receita Federal nº 971/2009).

d) determinar que a prática de todos os atos acima referidos seja condicionada ao pagamento dos respectivos emolumentos;

e) reconhecer a repercussão geral da matéria examinada, considerando a relevância econômica, social e jurídica das questões tratadas no presente pedido de providências, que ultrapassam os interesses subjetivos do processo, nos termos do art. 1.035, § 1º do Código de Processo Civil, conferindo **efeito normativo** à decisão, com base no art. 2º, parágrafo único, do Provimento nº 05/2017 da CGJ/PI, para determinar o tratamento uniforme da matéria por todas as Serventias Extrajudiciais do Estado do Piauí, sempre que verificada situação idêntica à ora decidida.

Por oportuno, esclarece-se que **é facultado à Requerente, alternativamente, dar início a um novo procedimento, qual seja, o de regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), conforme disciplina a Lei nº 13.465/17, oportunidade em que, uma vez preenchidos os requisitos e esgotadas as fases nela estipuladas, estará isenta do pagamento de emolumentos e dispensada da apresentação de Habite-se e de CND Previdenciária**, conforme consta dos art. 13 e 60 da referida lei.

Publique-se. Intimem-se as partes.

Teresina, 21 de março de 2019.

Des. OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES
Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 21/03/2019, às 11:43, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **0927940** e o código CRC **A8D8E855**.

18.0.000017311-4

0927940v28