



## Conselho Nacional de Justiça

Autos: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - 0003469-20.2019.2.00.0000

Requerente: CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ -  
CGJCE

Requerido: CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA

### DECISÃO

Cuida-se de pedido de providências formulado pela CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ em desfavor da CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA, questionando a exigência de apresentação do habite-se para concretizar o registro da Reurb – Regularização Fundiária Urbana.

Narra a recorrente, endossando o questionamento levado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza – HABITAFOR, que:

*“A nova lei de Regularização Fundiária, Lei Federal nº 13.465/2017, dispensou a apresentação do habite-se para o registro dos conjuntos habitacionais objetos da Reurb:*

*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.*

*O Tribunal de Justiça de São Paulo, através do Provimento CGJ N.º 51/2017, considerando a entrada em vigor da Lei Federal 13.465/2017, disciplinou acerca da documentação apresentada,*

*simplificando a apresentação da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), no qual esta poderá ser retratada devendo, apenas, atestar a implantação do núcleo urbano nos exatos termos do projeto registrado:*

*281. Para a Reurb de núcleo urbano decorrente de empreendimento registrado, em que não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, a CRF será apresentada de modo simplificado, devendo apenas atestar a implantação do núcleo nos exatos termos do projeto registrado e conterá listagem descrita no item VI.*

*[...]*

*Assim sendo, é possível vislumbrar alternativas já praticadas em substituição ao HABITE-SE nos imóveis que efetivamente foram entregues pelos Poderes Municipal e Estadual do Ceará, e que a não titulação dos referidos imóveis seria negar um direito concedido pelo próprio Poder Público”.*

*Requer seja esclarecido se deve ou não haver a exigência pelos Oficiais Registradores da certidão “habite-se” nos casos de REURB de interesse social.*

Em razão de o pedido formulado pela Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Ceará ter repercussão em âmbito nacional, os representantes nacionais dos notários e registradores foram instados para se manifestarem.

No Id 3752948, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB informou que:

*“[...] os arts. 60 e 63, da Lei n. 13.465/2017, encontram-se perfeitamente compatíveis com o contexto constitucional vigente. Isso porque a dispensa da apresentação do HABITE-SE, nas hipóteses de regularização fundiária, não invade a esfera de competência municipal para legislar sobre interesse local (art. 30, I, da CF), ou retira do ente federado atribuições de poder de polícia.*

*O fundamento da premissa reside na constatação de que uma vez atribuída ao Município a competência para processar, analisar e aprovar os projetos de regularização fundiária (art. 30, II, da Lei n. 13.465/2017), por si só, já materializa o exercício da atividade municipal de fiscalização, além de constituir expressão da promoção do adequado planejamento, controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, competência esta que lhe está afeta por disposição constitucional (art. 30, VIII, da CF). Também não fica configurada qualquer violação à competência executiva ou normativa atribuída ao Plano Diretor (art. 182, da CF).*

*Portanto, conferir um tratamento especial às hipóteses de regularização fundiária, mesmo que afastando a apresentação de habite-se, não implicaria reduzir o papel constitucional do Município nas políticas de regularização fundiária. Ao revés, apontaria para um paradigma de máxima efetividade e concretização do direito constitucional à moradia digna, também reconhecível, sob o ponto de vista econômico, como ativo financeiro.*

*Quanto à natureza do HABITE-SE, trata-se de um documento de natureza técnica e urbanística que atesta condições de segurança e de habitabilidade de uma edificação. Também certifica que a obra foi construída em conformidade com as exigências estabelecidas pela Prefeitura. Por outro lado, não constitui um certificado de garantia, pois não está direcionado à certificação de regularidade de normas de engenharia e arquitetura.*

*[...]*

*Dentro dessa mesma ótica, a recente Lei n. 13.865/2019, acrescentou o art. 247-A, à Lei n. 6.015/1973, para dispensar o HABITE-SE na averbação de construção residencial urbana unifamiliar, de um só pavimento e finalizada há mais de 5 anos, em área ocupada predominantemente por população de baixa renda.*

*[...]*

*Diante desses argumentos, Eminentíssimo Ministro Corregedor, entende*

*o IRIB que os procedimentos de regularização fundiária, a partir da Lei n. 13.465/2017, serão registrados mediante a apresentação dos documentos nesta elencados, cujas edificações poderão ser averbadas independentemente da apresentação do HABITE-SE.*

*Recomenda-se, para esta finalidade, alternativamente: a) a apresentação de requerimento do interessado informando a existência da edificação, do qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária; ou b) a apresentação de requerimento do interessado, acompanhado de declaração de conclusão da obra, mencionando a área construída e o número da unidade imobiliária, a ser fornecida pelo profissional que assinou o projeto (planta e memorial)” (Id 3752948, fls. 2-4).*

No Id 3762997, a Associação dos Notários e Registradores do Brasil - ANOREG-BR ratificou o posicionamento da IRIB tanto pela dispensa do Habite-se, quanto pela alternativa apresentada aos documentos a serem utilizados para a averbação da conclusão da obra.

É, no essencial, o relatório.

Da análise pormenorizada dos autos, observo que a questão está bem definida, se há ou não dispensa do habite-se para concretizar o registro da Reurb de interesse social, após a vigência da nova lei de Regularização Fundiária, Lei Federal n. 13.465/2017.

Ressalto que, embora ainda em curso a ADI 5883, ajuizada em 2018 e sob o rito abreviado do art. 12 da Lei n. 9.868/99, não há nenhuma decisão naquele processo que indique a não aplicação da Lei n. 13.465/2017.

Não obstante, não há dúvidas que deve ser aplicada a lei e, da leitura dos arts. 60 e 63 da referida lei, dispensada a apresentação do habite-se nos casos em que especifica.

Por outro lado, os Códigos de Normas podem adotar, se necessário, alternativas como: a apresentação de requerimento do interessado informando a existência da edificação, do qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária; ou a apresentação de requerimento do interessado, acompanhado de

declaração de conclusão da obra, mencionando a área construída e o número da unidade imobiliária, a ser fornecida pelo profissional que assinou o projeto (planta e memorial).

Dessa forma, devem as Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal, em cumprimento à Lei n. 13.465/2017, dispensar a apresentação do *habite-se*, nos casos elencados pela lei.

Ante o exposto, alcançado o objetivo do presente expediente, determino o seu arquivamento.

Oficie-se às Corregedorias Gerais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal para que os Cartórios dispensem a apresentação do *habite-se*, nos casos especificados pela Lei n. 13.465/2017.

Intimem-se. Cumpra-se.

Brasília, data registrada no sistema.

MINISTRO HUMERTO MARTINS

Corregedor Nacional de Justiça