

Miranda Rodriguez
Palavéri e Machado

Advogados

Francisco Antonio Miranda Rodriguez
Marcelo Palavéri
Flávia Maria Palavéri
Clayton Machado Valério da Silva
Janaina de Souza Cantarelli
Carolina Elena M. S. Malta Moreira
Paulo Loureiro de Almeida Campos
Natacha Antonieta Bonvini Medeiros

Adriana Albertino Rodrigues
Marcela de Carvalho Carneiro
Marcelo Miranda Araújo
Patrícia Santos Nascimento
Fabiana Balbino Vieira
Yuri Marcel Soares Oota
André Nery Di Salvo
Rafael Junqueira Xavier Aquino

São Paulo, 18 de abril de 2012.

À Prefeitura Municipal de

Aos cuidados do

Exmo. Snr. Prefeito Municipal

*RECADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO.
ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO DOS IMÓVEIS.
RETIFICAÇÃO DAS MATRÍCULAS. MÚTUO INTERESSE
DA PREFEITURA E DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS. TERMO DE COOPERAÇÃO.
POSSIBILIDADE.*

A Prefeitura Municipal de, por intermédio de seu Ilustre Assessor Jurídico, Dr....., solicita-nos parecer jurídico sobre o protocolo de cooperação técnica, anexo à consulta, a ser firmado entre o Município e o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de, com o objetivo de realizar um recadastramento imobiliário da Cidade, em vista das descrições precárias constantes das matrículas de grande parte dos imóveis locais.

Diante dessa breve sinopse, passamos a analisar o caso concreto.

Não são poucos os Municípios que têm problemas no cadastro imobiliário local, o que implica na sua diminuição da capacidade tributária ativa e, conseqüentemente, na sua arrecadação tributária.

Isso porque para exigir o recolhimento do IPTU é necessária a constituição do crédito tributário correspondente à obrigação instaurada, na forma do artigo 142 do Código Tributário Nacional, que diz:

Art. 142. A constituição do crédito tributário se faz mediante um procedimento administrativo chamado lançamento, que objetiva verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, se for o caso, propor a aplicação da penalidade cabível.

E, para que haja o lançamento, é preciso que a prefeitura municipal tenha um cadastro com as características dos imóveis do Município.

Esse cadastro é um conjunto de informações sistematizadas e ordenadas dos imóveis da cidade, composto essencialmente de duas partes: a) relacionada propriamente ao imóvel, como terreno, edificação e a situação e o local do imóvel; e b) referente ao terreno contém área, testada, conformação, topografia do lote, valor do metro quadrado do terreno, e, no que diz respeito à edificação, possui informações sobre área ocupada, tipo e padrão da construção, ano de conclusão da edificação e valor do metro quadrado de construção.

Todas essas informações servem de parâmetro para a Prefeitura Municipal realizar o lançamento do imposto incidente sobre o imóvel e, assim, seja efetivada arrecadação do IPTU.

É bem verdade que, a rigor, as informações constantes do cadastro imobiliário municipal são extraídas do título aquisitivo da propriedade, constantes das matrículas dos imóveis.

Ocorre que, no passado, muitas das transcrições têm descrições precárias a respeito do imóvel, que não representam a realidade, seja na perfeita indicação de seus titulares, seja na correta localização e formação da propriedade imobiliária.

Outrossim, nota-se que essas informações não são atualizadas num curto período de tempo, fato este que, também, causa prejuízos à arrecadação municipal.

Sensível a esse problema, nos parece que a Prefeitura Municipal e o Registro de Imóveis da Comarca local pretendem firmar o “Protocolo de Cooperação Técnica”, com o objetivo de regularizar as descrições precárias constantes nas matrículas imobiliárias, mediante a realização de um recadastramento imobiliário.

É claro que o referido recadastramento beneficiará não só ao Município, que certamente terá um aumento na sua arrecadação tributária, mas também o próprio Registro de Imóveis da Cidade, o qual se rege pelo princípio da especialidade, segundo o qual a precisa descrição do objeto sobre o qual recai a inscrição é garantia ao cidadão da absoluta segurança dos atos registrados, não podendo ser desprezados, sob pena de se ferir a credibilidade dos registros e a segurança do serviço.

Não se pode olvidar, sob outro lado, que um registro que contém informações imprecisas poderá ser retificado, mediante processo

interno realizado dentro do próprio Registro de Imóveis, denominada de “retificação administrativa”, na forma dos artigos 212 e 213, da Lei de Registros Públicos, Lei Federal nº 6.015/73, com redação dada pela Lei nº 10.931/2004, que reza:

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de: (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004).

b) indicação ou atualização de confrontação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004).

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004).

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georeferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004).

e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004).

f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004).

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas; (Incluída pela Lei nº 10.931, de 2004).

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. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004).

Ressalta-se que a celebração do referido “protocolo de cooperação” se assemelha ao instituto do convênio, que são *acordos firmados por entidades públicas de qualquer espécie, ou entre estas e organizações particulares, para realização de objetivos de interesse comum dos partícipes*¹.

Sugere-se que no referido protocolo seja individualizada com maior precisão as obrigações por parte da Prefeitura Municipal e por parte do Registro Imobiliário.

Além do que, entendemos que deve ser corrigido o “considerando” que alude ao Oficial de Registro de Imóveis a obrigação de

¹ Hely Lopes Meirelles, in Direito Administrativo Brasileiro, 34ª edição, 2008, p. 407.

fiscalizar os impostos a serem pagos pelos municípios, nos termos do artigo 30, inciso XI, da Lei Federal nº 8.935/1994.

Na verdade, o referido dispositivo confere ao notário e ao registrador o direito de fiscalizar *o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar*, e não de todos os impostos a serem pagos pelos municípios.

Francisco Antonio Miranda Rodriguez
OAB/SP no. 113.591