CONCLUSÃO

Em 18 de janeiro de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(46/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Emolumentos – Consulta formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis - Parcelamento do solo - Cancelamento de hipotecas que recaíram sobre parte dos lotes que integram o empreendimento – Art. 237-A da Lei nº 6.015/73 – Hipotecas constituídas antes da expedição do Termo de Verificação de Obras-TVO, visando garantir a execução das obras de infraestrutura do próprio loteamento - Determinação de cobrança de emolumentos, para os cancelamentos, como ato único – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto pelo *Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Santa Rita do Passo Quatro* contra r. decisão prolatada em consulta sobre a cobrança de emolumentos para a averbação do cancelamento de hipotecas que recaíram sobre os lotes dados em garantia ao Município para realização das obras de infraestrutura do loteamento denominado "Jardim Recanto dos Pássaros", registrado na matrícula nº 17.087 da referida serventia extrajudicial, ficando determinado que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001073-03.2020.8.26.0547 e o código AACC05.

o cancelamento da hipoteca seja realizado na matrícula mãe, com o recolhimento de emolumentos calculados como ato único (fls. 137/155).

O recorrente alega, em síntese, que a cobrança dos emolumentos na forma prevista no art. 237-A da Lei nº 6.015/73, ou seja, como ato único, somente ocorre quando disser respeito ao empreendimento, ou seja, até a emissão do Termo de Verificação de Obras-TVO. Assevera que, após a averbação do Termo de Verificação de Obras-TVO, mediante requerimento expresso do loteador, poderá ser efetuado o cancelamento das hipotecas registradas nas matrículas. Sustenta que, a partir desse momento, considerando que os cancelamentos serão feitos de forma individualizada em cada matrícula e que há um marco final para aplicação da exceção trazida pelo art. 237-A da Lei nº 6.015/1973, qual seja, o momento da conclusão das obras de infraestrutura do parcelamento do solo pelo loteador e consequente expedição do Termo de Verificação de Obras-TVO, os emolumentos não mais poderão ser calculados como ato único. Assevera que, depois disso, a cobrança de emolumentos devidos para levantamento das hipotecas deve ser feita isoladamente, aplicando-se a divisão do valor da dívida pelo número de imóveis gravados, nos termos do item 1.2 das Notas Explicativas da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis, anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002 (fls. 137/155).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 183/190).

A douta Procuradora de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 199/204).

Sobreveio aos autos manifestação da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP (fls.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001073-03.2020.8.26.0547 e o código AACC05.

208/221 e 224/229).

É o relatório.

Opino.

O procedimento teve início como consulta sobre os emolumentos devidos para o cancelamento da hipoteca registrada na matrícula nº 17.087 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Rita do Passa Quatro, para garantia da execução das obras de infraestrutura do loteamento denominado "Jardim Recanto dos Pássaros".

Da certidão acostada a fls. 28/30, depreende-se que, em 26 de dezembro de 2017, foi realizado o registro do referido loteamento (R.05/M.17.087), composto de 413 (quatrocentos e treze) lotes residenciais, com área total de 88.115,13m². Na mesma data, foi promovido o registro de hipoteca (R.06/M.17.087), que recaiu sobre 207 (duzentos e sete) lotes, para garantia da execução das obras de infraestrutura do empreendimento.

Segundo informou o Oficial, para o registro da hipoteca foi realizada cobrança de emolumentos na forma prevista no art. 237-A da Lei nº 6.015/73, ou seja, como ato único. Sustenta, contudo, que a emissão do Termo de Verificação de Obras-TVO pelo Município seria um marco temporal para incidência da referida norma de exceção, na medida em que, a partir de então, dar-se-á por cumprido o cronograma de obras de infraestrutura do loteamento, com incorporação do parcelamento à cidade, passando a cobrança de emolumentos, portanto, a ser realizada de forma individualizada.

Contudo, tal como decidido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, neste caso os emolumentos para o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001073-03.2020.8.26.0547 e o código AACC05.

cancelamento também devem ser cobrados como ato único, tal como ocorreu para o registro da hipoteca. Assim porque não se cuidou de registro de hipoteca contratada entre o adquirente e o credor da garantia, mas sobre parte do empreendimento (207 dos 413 lotes), que podia, inclusive, ser dado em garantia como um todo.

Em razão disso, o cancelamento deve ser cobrado como ato único, ainda que abranja não só a averbação na matrícula-mãe, como aquelas feitas em cada uma das matrículas dos lotes. Essa interpretação mantém consonância com o § 1º do art. 237-A da Lei nº 6.015/73, que determina a cobrança dos emolumentos como ato único: *"(...) não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes".*

Dispõe o referido artigo:

> *"Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.*
>
> *§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes".*

A disciplina dos emolumentos devidos na

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001073-03.2020.8.26.0547 e o código AACC05.

hipótese em análise está explícita na Lei Estadual nº 11.331/02, na nota explicativa à Tabela II, em que prevista a cobrança em duas etapas, distinguindo-se os emolumentos devidos pelo registro do empreendimento daqueles devidos pelo registro das alienações das unidades (lotes).

Portanto, os emolumentos devidos para os cancelamentos das hipotecas incidentes sobre os lotes descritos no título apresentado deveriam mesmo ser objeto de cobrança como ato único, tal como ficou determinado na r. sentença recorrida. Essa solução não é alterada pelo fato de terem sido abertas matrículas para os lotes porque o art. 237-A da Lei nº 6.015/73 é expresso ao determinar a cobrança como ato único independentemente do número de atos intermediários que deverão ser praticados.

E a averbação do Termo de Verificação de Obras-TVO na matrícula em que registrado o loteamento não interfere nessa conclusão. Com efeito, a hipoteca foi contratada antes de sua expedição e visava garantir a execução das obras de infraestrutura do próprio loteamento, estando, assim, relacionada a obrigações assumidas pelo loteador e que dizem respeito ao empreendimento (inciso V do art. 18 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

Ora, os argumentos empregados para restringir a aplicação da norma trazida pelo art. 237-A da Lei nº 6.015/1973, no sentido de que há um marco temporal para a incidência do benefício relacionado à expedição do Termo de Verificação de Obras-TVO, não podem se sobrepor ao fato de que o dispositivo em discussão se aplica, materialmente, a atos e negócios jurídicos que, na dicção da lei, *"envolvam o empreendimento"*. Logo, *"empreendimento"* está aí para significar a atividade do empreendedor voltada à implantação do parcelamento do solo, o que permite a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001073-03.2020.8.26.0547 e o código AACC05.

aplicação da referida norma ao levantamento da hipoteca constituída para garantia dos negócios jurídicos que envolvam o loteamento em si, como, no caso, a execução das obras de infraestrutura. Como ficou decidido nos autos CPA 2021/53015 (Parecer nº 296/2021, j. 02.09.2021), a cobrança de emolumentos, como ato único, não diz respeito a atos jurídicos praticados pelo empreendedor com terceiros, relativos a loteamento já implantado, depois de verificada a execução das obras documentada pelo Termo de Verificação de Obras-TVO.

Em outras palavras, o Termo de Verificação de Obras-TVO indica o ponto a partir do qual, perante terceiros, deixa de incidir a regra excepcional do art. 237-A da Lei nº 6.015/1973. Porém, isso não significa que o Termo de Verificação de Obras-TVO necessariamente afaste a incidência do dispositivo especial para os atos praticados ou solicitados pelo empreendedor, mas que ainda se liguem, de modo amplo, à execução do loteamento — como é, justamente, a hipótese do cancelamento dos direitos reais em questão, depois de esgotada a sua finalidade, por ter sido verificado que não há mais obras por executar.

Em suma: essa conclusão afasta a tese da inaplicabilidade do art. 237-A da Lei nº 6.015/1973 em casos como o presente, nos quais os registros das hipotecas que se pretendem levantar deram-se concomitantemente ao próprio empreendimento, sendo condição indispensável deste.

Diante do exposto, o parecer que submeto à alta consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja *negado provimento* ao recurso, para confirmar a orientação dada pela r. sentença à consulta formulada, qual seja, de que o art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em se tratando de parcelamento do solo, aplica-se aos casos em que se pretende levantar os registros das

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001073-03.2020.8.26.0547 e o código AACC05.

hipotecas constituídas para garantia dos negócios jurídicos que envolvam o loteamento em si, como, na hipótese concreta, a da execução das obras de infraestrutura. Por conseguinte, a cobrança de emolumentos como ato único abrange não só a averbação do cancelamento na matrícula-mãe, mas também nas matrículas dos lotes.

Por fim, para conhecimento geral, sugiro a publicação do presente parecer e da r. decisão que eventualmente o aprovar, no DJe, por três vezes, em dias alternados.

Sub censura.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2022.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinatura eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001073-03.2020.8.26.0547 e o código AACC05.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 08 de fevereiro de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça de São Paulo. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001073-03.2020.8.26.0547

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso, a fim de confirmar a orientação dada pela r. sentença à consulta formulada, qual seja, de que o artigo 237-A, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em se tratando de parcelamento do solo, aplica-se aos casos em que se pretende levantar os registros das hipotecas constituídas para garantia dos negócios jurídicos que envolvam o loteamento em si, como, na hipótese concreta, a da execução das obras de infraestrutura. Por conseguinte, a cobrança de emolumentos como ato único abrange não só a averbação do cancelamento na matrícula-mãe, mas também nas matrículas dos lotes.

Para conhecimento geral, determino a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001073-03.2020.8.26.0547 e o código AACC4D.

publicação do parecer e da presente decisão no DJe, por três vezes, em dias alternados.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001073-03.2020.8.26.0547 e o código AACC4D.