


**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1001010-88.2020.8.26.0575**

**(32/2023-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – EMOLUMENTOS – CONSULTA FORMULADA PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – CONJUNTOS HABITACIONAIS – CANCELAMENTO DE HIPOTECAS QUE SERVIRAM PARA GARANTIR O CONTRATO DE EMPRÉSTIMO PARA A CONSTRUÇÃO DAS HABITAÇÕES – NEGÓCIOS JURÍDICOS INDISSOCIAVELMENTE LIGADOS AOS EMPREENDIMENTOS – INCIDÊNCIA DO ARTIGO 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS – DETERMINAÇÃO DE COBRANÇA DE EMOLUMENTOS, PARA OS CANCELAMENTOS, COMO ATO ÚNICO, NAS MATRÍCULAS DE ORIGEM E DAS UNIDADES HABITACIONAIS – RECURSO PROVIDO.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto pela Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB contra r. decisão prolatada em consulta sobre a cobrança de emolumentos para a averbação do cancelamento de hipotecas que gravam os Conjuntos Habitacionais Rio Pardo I, Rio Pardo II, Vale do Redentor I e Vale do Redentor II, 1º e 2ª etapas, registradas nas matrículas nºs 7.021, 2.771, 3.588 e 5.253 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José do Rio Pardo, ficando determinado que a cobrança seja feita na forma do item 2 da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis, anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002 (fls. 294/303).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001010-88.2020.8.26.0575 e o código D1FDEF.

A recorrente alegou, em síntese, que a cobrança de emolumentos deve se dar na forma prevista no artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973, ou seja, como ato único, ou, pelo menos, com isenção ou redução dos valores devido à sua natureza jurídica (enquanto Companhia de Habitação popular e prestadora de relevantes serviços de natureza social na produção de moradias para população de baixa renda), postulando a reforma do r. decisório (fls. 304/317).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso (fls. 374/378).

**É o relatório**.

**Opino**.

A presente consulta visa a dirimir a incerteza criada quanto à cobrança de emolumentos para a averbação de cancelamento de hipotecas registradas nas matrículas nºs 7.021, 2.771, 3.588 e 5.253 (matrículas de origem), assim como em todas as matrículas das unidades habitacionais daí advindas, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José do Rio Pardo, como ato único, nos termos do artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.

Das certidões imobiliárias (fls. 07/11, 29/40, 65/80 e 116/168) depreende-se que a proprietária Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB deu em hipoteca os referidos imóveis em favor do Banco Nacional de Habitação – B.N.H. para garantir contratos de empréstimo para a produção das habitações (casas), seguindo-se a instituição e a regularização dos conjuntos habitacionais, e, após, a abertura das matrículas das unidades habitacionais.

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001010-88.2020.8.26.0575 e o código D1FDEF.*

Ou seja, houve a edificação dos conjuntos habitacionais, financiados pelo Banco Nacional da Habitação – B.N.H., em imóveis de titularidade dominial da Companhia de Habitação Popular de Campinas – COHAB.

Sobre os conjuntos habitacionais, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, em seu Capítulo XX, do Tomo II, subitens 167.1 e 167.1.1 preconizam:

> *"167.1. Entende-se como conjunto habitacional o empreendimento em que o parcelamento do imóvel urbano, com ou sem abertura de ruas, é feito para alienação das unidades habitacionais já edificadas pelo próprio empreendedor."*
>
> *"167.1.1. Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio."*

Por sua vez, o artigo 237-A da Lei de Registros Públicos (com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022) dispõe:

> *"Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento, e da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001010-88.2020.8.26.0575 e o código D1FDEF.

*de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou 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 deste artigo serão considerados ato de registro único, não importando a quantidade de lotes ou de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes."*

Observados os textos legal e normativo, a primeira conclusão a que se chega é a de que o regramento estatuído no artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973 se aplica também aos conjuntos habitacionais (aliás, quanto a isso, não houve divergências). E a segunda é a de que, respeitado o entendimento esposado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, a cobrança de emolumentos para as averbações de cancelamento de hipotecas deve dar-se como ato único.

Em hipótese assemelhada, na qual se tratou dos emolumentos devidos para a averbação de cancelamento de hipotecas incidentes sobre parte de lotes e constituídas para garantir a execução das obras de infraestrutura de um loteamento, esta Corregedoria Geral da Justiça assim decidiu:

*"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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001010-88.2020.8.26.0575 e o código D1FDEF.

*único – Recurso provido."* (Processo nº 1001073-03.2020.8.26.0547, Parecer nº 46/2022-E da lavra da MM.ª Juíza Assessora Stefânia da Costa Amorim Requena, aprovado pelo Exmo. Corregedor Geral da Justiça Dr. Fernando Antônio Torres Garcia, julgado aos 08/02/2022).

Concluiu-se, em tal oportunidade, que o marco temporal estatuído (antes se falava em "carta de habite-se", agora em "averbação da conclusão das obras de infraestrutura ou da construção") só deve ser respeitado, para afastar a cobrança como ato único, quando se tratar de atos de registro e averbação relativos a pessoa do empreendedor ou a negócios jurídicos que não se ligam, de modo amplo, à execução do empreendimento.

Vale transcrever parte do r. parecer por sua clareza e solidez:

*(...)*

*"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 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*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001010-88.2020.8.26.0575 e o código D1FDEF.

*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."*

Nesse sentir, evidenciado que o objeto das relações contratuais ajustadas entre a proprietária dos terrenos (COHAB) e o agente financeiro (BNH) se encontrava indissociavelmente ligado aos empreendimentos (frise-se: os imóveis onde edificadas as construções foram dados em hipoteca para garantir os contratos de empréstimo que justamente serviram a tal fim), de rigor que a cobrança, para o levantamento das hipotecas seja feita como ato único, procedendo-se às averbações de cancelamento nas matrículas de origem e nas matrículas das unidades habitacionais, independentemente de quantas sejam.

Ante o exposto, o parecer que submeto à alta consideração de Vossa Excelência é no sentido de que seja dado provimento ao recurso, para determinar a aplicação do artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973 para o levantamento das hipotecas constituídas para garantir os contratos de empréstimo para a construção das

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001010-88.2020.8.26.0575 e o código D1FDEF.

habitações (conjuntos habitacionais). Por conseguinte, a cobrança de emolumentos como ato único abrange não só a averbação de cancelamento nas matrículas de origem, mas também nas matrículas das unidades habitacionais.

*Sub censura.*

São Paulo, 06 de fevereiro de 2023.

**CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001010-88.2020.8.26.0575 e o código D1FDEF.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 08 de fevereiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Manoel Rosa do Nascimento Filho, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

**Proc. nº 1001010-88.2020.8.26.0575**

**Vistos.**

Aprovo o parecer da MMª. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso para determinar a aplicação do artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973 para o levantamento das hipotecas constituídas para garantir os contratos de empréstimo para a construção das habitações (conjuntos habitacionais). Por conseguinte, a cobrança de emolumentos como ato único abrange não só a averbação de cancelamento nas matrículas de origem, mas também nas matrículas das unidades habitacionais.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2023.

**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 1001010-88.2020.8.26.0575 e o código D1FF71.*