(429/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – EMOLUMENTOS – CANCELAMENTO DE HIPOTECA DADA EM GARANTIA DA EXECUÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO E AVERBAÇÃO, EM TODAS AS MATRÍCULAS DO EMPREENDIMENTO, DA INCORPORAÇÃO SOCIETÁRIA DA LOTEADORA POR OUTRA PESSOA JURÍDICA – EXISTÊNCIA DE PRÉVIA DISPOSIÇÃO NORMATIVA DE CARÁTER AMPLO E GERAL, SEM QUE HAJA DISSENSO, ATUALMENTE, QUANTO À SUA INTERPRETAÇÃO – REGULAÇÃO PRETENDIDA QUE NÃO SE JUSTIFICA, COMPETINDO AOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS REALIZAR O CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS DEVIDOS EM CADA CASO CONCRETO – PARECER PELA REJEIÇÃO DA PROPOSTA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

A MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Urânia/SP, em consulta sobre a cobrança de emolumentos para

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00098874 e o código E7454NSV.

cancelamento de hipoteca dada em garantia da execução de obras de infraestrutura de loteamento e averbação, em todas as matrículas do empreendimento, da incorporação societária da loteadora por outra pessoa jurídica, decidiu que, em razão da emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) pela Municipalidade, não se aplica ao caso concreto o disposto no art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/1973 para cobrança dos emolumentos relativos aos cancelamentos das garantias reais (hipotecas) e à averbação, em todas as matrículas do empreendimento, da incorporação societária da loteadora Empreendimentos Imobiliários Monte Verde de Urânia Ltda. pela empresa Braga Empreendimentos e Participações Ltda. Então, com fulcro no art. 29, § 2º, da Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 72.1 do Capítulo XIII, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, determinou a extração de cópias e encaminhamento a esta Corregedoria Geral da Justiça para uniformização do entendimento relativo à cobrança de emolumentos nesses casos (fls. 12/18).

Foram acostados aos autos precedentes sobre temas semelhantes (fls. 31/84).

Sobreveio aos autos manifestação da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP (fls. 91/98).

Opino.

O tema referente à cobrança de emolumentos devidos para cancelamento das hipotecas que recaíram sobre lotes que integram o empreendimento, visando garantir a execução das obras de infraestrutura do próprio loteamento, não apenas na matrícula-mãe, mas também na matrícula dos lotes, já foi objeto de apreciação por esta Corregedoria Geral da Justiça. Nos termos do Parecer nº 46/2022-E, aprovado por Vossa Excelência, assim ficou decidido:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00098874 e o código E7454NSV.

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 (CGJSP – Parecer 46/2022-E – Processo nº 1001073-03.2020.8.26.0547 - Autor(es) do Parecer: Stefânia Costa Amorim Requena; Corregedor Geral da Justiça: Desembargador FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA; Data da Decisão: 08/02/2022).

Naquela oportunidade, resultou esclarecido que o marco temporal estatuído pelo art. 237-A da Lei nº 6.015/1973 para afastar a cobrança de emolumentos como ato único (expedição do habite-se ou do Termo de Verificação de Obras-TVO) deve ser respeitado quando a hipótese se referir a atos de registro e averbação relativos à pessoa do empreendedor ou a negócios jurídicos que *não* se liguem à execução do empreendimento, como ocorre na incorporação societária em questão.

Nesse mesmo sentido, o r. Parecer nº 296/2021-E, elaborado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Josué Modesto Passos, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Ricardo Mair Anafe, confirmando que o marco temporal referente à expedição do Termo de Verificação de Obras-TVO afasta a incidência do art. 237-A da Lei º 6.015/1973 quando o registro (*lato sensu*) se referir a atos ou negócios jurídicos estranhos ao empreendimento já finalizado:

"EMOLUMENTOS – Consulta (Lei Estadual n.º 11.331/2002, art.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00098874 e o código E7454NSV.

29) – Sentido e alcance do art. 237-A da Lei n.º 6.015/1973 – Regra que, no caso do parcelamento do solo, é aplicável às averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam a execução do empreendimento, até a emissão do termo de verificação de obras" (CGJSP – Parecer 296/2021-E – Processo CG nº 2021/53015 - Autor(es) do Parecer: Josué Modesto Passos; Corregedor Geral da Justiça: Desembargador RICARDO MAIR ANAFE; Data da Decisão: 02/09/2021).

Como se vê, a matéria está pacificada, certo que os pareceres em epígrafe abordaram o tema em debate, não mais havendo controvérsia a respeito, tal como reconhecido pela própria ARISP (fls. 91/98).

E a nova redação dada ao art. 237-A pela Lei nº 14.382/2022 em nada altera o cenário desenhado nos autos, na medida em que expressamente consignado em seu § 1º que: "*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".*

Em suma, seja porque já existe disposição normativa e legal de caráter amplo e geral, seja porque não há dissenso quanto à sua atual interpretação, não se justifica a regulação pretendida, competindo aos Oficiais de Registro de Imóveis realizar o cálculo dos emolumentos devidos em cada caso concreto.

Por fim, mister consignar que, à época em que proferida a r. decisão copiada a fls. 12/18, ainda não havia sido uniformizado o entendimento administrativo a respeito da cobrança de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00098874 e o código E7454NSV.

emolumentos para a hipótese em tela, de maneira que, não tendo sido interposto recurso voluntário pela interessada, não há que se falar em revisão hierárquica por parte desta Corregedoria Geral da Justiça, porque ausente ilegalidade patente ou teratologia.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de ser rejeitada a proposta de uniformização de entendimento administrativo, remetendo-se cópias do presente parecer e da r. decisão que eventualmente o aprovar à MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede) de Urânia/SP, para ciência e comunicação à Oficial registradora.

Sub censura.

São Paulo, 16 de outubro de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00098874 e o código E7454NSV.

CONCLUSÃO

Em 18 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente do GAB 3.1, subscrevi

Proc. nº 2021/98874

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **rejeito** a proposta de uniformização de entendimento administrativo apresentada.

Oficie-se à MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede de Urânia/SP, para ciência e comunicação à Oficial registradora.

Publique-se.

São Paulo, 18 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00098874 e o código 5R99PEV4.