(370/2025-E)

DIREITO REGISTRAL. RECURSO ADMINISTRATIVO EM PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS INSTAURADO A PARTIR DE RECLAMAÇÃO CONTRA A COBRANÇA DE EMOLUMENTOS NO FORMATO DE MÚLTIPLOS ATOS PARA O REGISTRO DE CONTRATOS DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS. PRETENSÃO DE APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO §1º DO ARTIGO 237-A DA LEI Nº 6.015/73, QUE TRATA DA COBRANÇA COMO ATO ÚNICO. PARECER PELO PROVIMENTO DO RECURSO, COM OBSERVAÇÃO DE QUE NÃO CABE À CGJ DEFERIR LEVANTAMENTO DE NUMERÁRIO DEPOSITADO EM OUTRA DEMANDA.

I. **Caso em Exame**

1.Recurso interposto contra sentença que reputou correta a cobrança de emolumentos pelos registros de hipotecas em matrícula imobiliária no formato de múltiplos atos. Pedido de reforma da sentença para assegurar a cobrança de emolumentos em ato único, conforme artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/1973.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se, no caso vertente, a cobrança de emolumentos para o registro de hipotecas envolvendo múltiplos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

imóveis deve ser realizada como ato único, conforme o artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973, ou se deve seguir a regra geral de múltiplos atos.

III. **Razões de Decidir**

3. Cobrança de emolumentos pelo registro das hipotecas que deve seguir o disposto no §1º do artigo 237-A da Lei nº 6.015/73 e no §4º do artigo 68 da Lei nº 4.591/64 porque observados, na espécie, os limites temporal e material aí previstos.

4. Observado o limite temporal porque o pedido ocorreu após o parcelamento do solo, mas antes da emissão de carta de *habite-se.* Atendido o limite material porque o imóvel foi dado em garantia pela sucessora no loteamento.

5. O pedido de levantamento do numerário depositado nos autos do mandado de segurança informado não pode ser apreciado por esta CGJ no âmbito restrito deste pedido de providências.

IV. **Dispositivo e Tese**

6. Recurso provido para assegurar a cobrança dos emolumentos para os registros das hipotecas tratadas nos autos nos termos do §1º do artigo 237-A da Lei nº 6.015/73, com a observação de que descabe a esta Corregedoria Geral da Justiça determinar levantamento de valores depositados em demanda outra que tramitou perante o juízo cível.

Tese de julgamento:

1. A cobrança de emolumentos para registros de hipotecas deve se dar em ato único, nos moldes do artigo 237-A, §1º, da Lei n° 6.015/73 porque observados os limites temporal e material aí descritos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

2. Descabe à CGJ determinar levantamento de numerário existente em demanda judicial no âmbito administrativo.

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/1973, art. 237-A; Lei nº 11.331/2002

Jurisprudência Citada:

Parecer CG nº 2021/53015, Juiz Assessor Josué Modesto Passos, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Exmo. Desembargador Ricardo Anafe.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e PACAEMBU CATANDUVA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**. contra a r. sentença proferida pelo MMº Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva/SP (fls. 582/594) que, nos autos do pedido de providências instaurado a partir de reclamação fundada no disposto no artigo 30 da Lei Estadual nº 11.331/2002, reputou correta a cobrança dos emolumentos efetuada pelo delegatário relacionada às hipotecas registradas sob os números 9 e 10, referentes ao imóvel da matrícula nº 44.813 daquela serventia.

Em seu recurso, NOVA CATANDUVA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sucessora em parte do loteamento e proprietária de 1.338 lotes residenciais do “Loteamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

Residencial Nova Catanduva III", e PACAEMBU CATANDUVA III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., incorporadora contratada e integrante do Grupo Pacaembu, pedem a reforma da r. Sentença para que seja assegurada a cobrança de emolumentos em ato único, nos moldes do artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/1973, nos registros de cada *"Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS"* dos Módulos I e II do *"Empreendimento Residencial Nova Catanduva III"*, na matrícula de nº 44.813 e nas matrículas dos lotes individuais que foram abertas, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Catanduva, que firmaram com a Caixa Econômica Federal (fls. 219/252 e 254/280). Requer, ainda, o levantamento dos valores depositados em garantia dos atos de registro das hipotecas, em atendimento à determinação exarada nos autos de precedente Mandado de Segurança que interpôs, mas que foi extinto, sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva.

A fls. 661/663 a Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do presente recurso administrativo.

Memoriais ofertados pelas recorrentes foram juntados a fls. 664/670.

É o breve relatório.

Opino.

Foram apresentados a registro dois Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças firmados entre **Pacaembu**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

Catanduva III – Empreendimento Imobiliário Ltda (devedora) e a **Caixa Econômica Federal** (credora) (fls. 219/252 e 254/280).

Do contrato ainda participaram **Pacaembu Construtora S.A** como construtora e fiadora; **Haus Compra e Venda de Bens Imóveis Ltda** como fiadora; e, **Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**, como interveniente hipotecante.

O financiamento destinou-se à abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para a construção do empreendimento imobiliário denominado Residencial Nova Catanduva III, com referência a dois módulos, o primeiro para a construção de 438 unidades habitacionais e, o segundo, para a construção de 230 unidades habitacionais, além das respectivas obras de infraestrutura.

Os títulos foram prenotados e qualificados negativamente, conforme se vê das prenotações nº 179.152 (Módulo I, fl. 283 e nota devolutiva a fls. 286/288) e 180.584 (Módulo II, fl. 291 e nota devolutiva a fls. 294/297).

Além de outras exigências, o Oficial cobrou emolumentos no formato de “múltiplos atos”, solicitando o pagamento das diferenças de R$ 356.884,63 e R$ 187.440,80, para, respectivamente, os contratos referentes aos módulos I e II do empreendimento em questão, o que ensejou a insurgência apresentada em conjunto pela proprietária do imóvel e sucessora em parte do loteamento já registrado na matrícula correspondente, **Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**, e pela devedora do contrato celebrado com a Caixa Econômica Federal, **Pacaembu Catanduva III – Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Os atos de registro dos contratos em pauta acabaram por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

ocorrer, conforme R.09 e R.10/44.813 (fls. 66/81 e 81/90), por força de depósito do valor controvertido e de concessão de liminar em Mandado Segurança, que tramitou sob o nº 1004665-68.2022.8.26.0132 perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva, mas que foi extinto sem julgamento do mérito, conforme a sentença de fls. 303/307, mantida em recurso de apelação, nos termos do v. acórdão de fls. 308/317.

Nesse cenário, é que a presente Reclamação foi promovida, a fim de afastar a cobrança nos moldes exigidos pelo Oficial de Registro e evitar que o valor caucionado seja levantado pelo delegatário.

Não obstante os judiciosos fundamentos da r. Sentença, que deu respaldo à cobrança dos emolumentos nos termos deduzidos pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Catanduva/SP, o recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, merece provimento.

Da análise da matrícula imobiliária (fls. 58/206), destacam-se os atos registrais mais relevantes para a análise do presente caso:

1) Pelo **R.4/44.813**, datado de **02/03/2015** (fls. 61/64), os então proprietários do imóvel, Santo Zuliani e sua esposa Maria de Lourdes Zamperlini Zuliani, promoveram o parcelamento do imóvel da matrícula, sob a forma de **loteamento**, com a denominação de **LOTEAMENTO RESIDENCIAL NOVA CATANDUVA III,** dividindo-o em 1.642 lotes, delimitados pelo sistema viário e demais áreas públicas. Na oportunidade, foram abertas as matrículas de nºs 49.916 a 51.557 e ficou consignada a realização das obras de infraestrutura dentro do prazo de 02 anos;

2) Pela **AV.6/44.813**, datada de **02/12/2016** (fls. 64), constou a dilação do prazo de 2 anos para a conclusão das obras de infraestrutura, a contar da data de expedição do alvará de loteamento,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

26/09/2016;

3) Pela **AV.7/44.813,** datada de **01/10/2021** (fls. 64/65), Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda adquiriu 1338 lotes do Loteamento Residencial Nova Catanduva III, assumindo a qualidade de sucessora de parte do mesmo loteamento. Na ocasião, constou que, conforme alvará de loteamento, de 10/08/2021, as obras de infraestrutura seriam realizadas em 4 anos ou 48 meses, sendo garantidas por apólice de seguro-garantia de 19/07/2021 a 19/07/2026;

4) Pela **AV.8/44.813,** datada de **01/10/2021** (fls. 65/66), constou o arquivamento de **novo contrato-padrão** especialmente para a negociação dos lotes adquiridos pela sociedade **Nova Catanduva III Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda,** modificando-se as restrições urbanísticas convencionais relacionadas à destinação dos lotes do Loteamento Residencial Nova Catanduva III, referidas no R.4, de modo que 304 lotes passaram a ter destinação mista, os quais ficaram excluídos do Programa Casa Verde e Amarela;

5) Pela **R.9/44.813,** datada de **09/06/2022** (fls. 66/81), ocorreu o registro da **hipoteca** sobre **438 lotes do Loteamento Residencial Nova Catanduva III**, conforme o Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças celebrados entre Pacaembu Catanduva III – Empreendimento Imobiliário Ltda e Caixa Econômica Federal, com o objetivo de financiar a construção de 438 unidades habitacionais e respectivas obras de infraestrutura; e

6) Pela **R.10/44.813,** datada de **21/07/2022** (fls. 81/90), ocorreu o registro da **hipoteca** sobre **230 lotes do Loteamento Residencial Nova Catanduva III**, conforme o Contrato de Abertura de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças celebrados entre Pacaembu Catanduva III – Empreendimento Imobiliário Ltda. e Caixa Econômica Federal, com o objetivo de financiar a construção de 230 unidades habitacionais e respectivas obras de infraestrutura.

Como se vê, quando houve o requerimento de registro das hipotecas na matrícula imobiliária, decorrentes do contrato de abertura de crédito e mútuo para a construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças com o objetivo de financiar a construção do total de 668 unidades habitacionais e das respectivas obras de infraestrutura (contratos dos módulos I e II do empreendimento), há muito já existia o registro do loteamento no fólio real. O loteamento foi registrado em 2015 (fls. 61/64), e as hipotecas foram inscritas em 2022 (R.9 e R.10, fls. 66/80 e 81/90) por força da liminar e da caução havidas nos autos do Mandado de Segurança antes referido.

A controvérsia quanto à cobrança dos emolumentos para o registro de hipoteca envolvendo mais de um imóvel refere-se à aplicação da regra da Nota Explicativa 1.2 da Tabela I - Registro de Imóveis, Anexa à Lei nº 11.331/2002, ou da exceção instituída pelo artigo 237-A da Lei nº 6.015/1973.

A diferença quanto à cobrança em questão foi bem esclarecida no Parecer CG nº 2021/53015, da lavra do Juiz Assessor Josué Modesto Passos, aprovada pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Ricardo Anafe, valendo transcrever o seguinte trecho (fls. 321):

> *"Em regra, no caso de títulos de hipoteca que tenham por objeto mais de um imóvel, os emolumentos são cobrados*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

pela forma seguinte: efetua-se um registro para cada imóvel hipotecado, e a base de cálculo é o valor da obrigação, dividido pelo número de imóveis (nota explicativa 1.2 da tabela I – registro de imóveis, anexa à lei n. 11.331/2002).

No caso de loteamento, por outro lado, o artigo 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, determina que o registro de hipoteca constituída pelo loteador, referente à execução do loteamento, tem de ser considerado um ato único, independentemente da quantidade de lotes hipotecados. Nesse sentido, o item 182.2 do Capítulo XX das NSCGJ reza que a aplicação do dito art. 237-A não se restringe aos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida".

O parecer em questão mencionava o loteamento diante da situação concreta de que tratou, mas o artigo 237-A da Lei 6.015/1973 também tratava da incorporação imobiliária. À época do parecer, o dispositivo legal em apreço continha a seguinte redação:

"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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

averbações e os registros 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.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos".

Os registros da hipoteca tratados nos autos, conforme R.09 e R.10, ocorreram em 09/06/2022, ou seja, quando vigia a redação acima ao artigo 237-A da Lei 6.015/73.

A Lei 14.382, de 27 de junho de 2022, alterou a redação do artigo 237-A, cuja redação passou a ser:

"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

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

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 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. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

*§ 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. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

§ 4º É facultada a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 5º Na hipótese do § 4º deste artigo, se a abertura da matrícula ocorrer no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas dela decorrentes ao interessado, mas se a abertura da matrícula ocorrer por requerimento do interessado, o emolumento pelo ato praticado será devido por ele. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)"

Foi a partir da Lei nº 14.382/2022, que alterou a redação do artigo 68 da Lei de Incorporação, que se instituiu a modalidade de incorporação de casas isoladas:

"Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis".

E no caso da incorporação de casas isoladas, houve expressa determinação para a aplicação do disposto no artigo 237-A da Lei 6.015/1973, para as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento, após o registro do memorial de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário. Confira-se o §4º do artigo em apreço:

> *"§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)"*

Aliás, o Oficial de Registro faz referência a que a regra do §4º do artigo 68 da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, foi observada nos registros 11, 18 e 20 relativos a incorporações no mesmo loteamento, e nos registros 14, 16 e 17 concernentes a hipotecas, todos lavrados na matrícula 44.813 (fls. 340).

Atualmente, portanto, não há dúvida de que o registro da hipoteca em caso de incorporação de casas isoladas deflagra a incidência do disposto no artigo 237-A, §1º, da Lei nº 6.015/1973 e no artigo 68, §4º, da Lei nº 4.591/64, desde que respeitados os limites temporal e material aí previstos.

A cobrança como ato de registro único só é admitida (i) até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção (limite temporal) e (ii) para as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do incorporador (limite material).

No caso dos autos, ainda não havia sido editada a Lei nº 14.382/2022 quando foram solicitados os registros das hipotecas avençadas nos *"Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS" dos Módulos I e II do *"Empreendimento Residencial Nova Catanduva III"*, na matrícula de nº 44.813 e nas matrículas dos lotes individuais que foram abertas, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Catanduva.

Então, **não era possível,** de fato, **realizar incorporação imobiliária de casas isoladas,** tanto que os contratos celebrados tiveram por objeto o financiamento para abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica com a **finalidade de construção do empreendimento imobiliário** denominado Residencial Nova Catanduva III, com referência a dois módulos, o primeiro para a construção de 438 unidades habitacionais e, o segundo, para a construção de 230 unidades habitacionais, **além das respectivas obras de infraestrutura.**

Muito embora o loteamento já estivesse registrado (R.4, 02/03/2015, fls. 61/64) **quando da solicitação do registro das hipotecas,** é certo que **os contratos apresentados ao fólio real contemplaram também as obras de infraestrutura do loteamento**. Pela **AV.7/44.813,** datada de **01/10/2021** (fls. 64/65) constou que, conforme alvará de loteamento, de 10/08/2021, as obras de infraestrutura seriam realizadas em 4 anos ou 48 meses, sendo garantidas por apólice de seguro-garantia de 19/07/2021 a 19/07/2026.

Desse modo, os contratos também tiveram por finalidade financiar as obras de infraestrutura do loteamento, que ordinariamente já deveriam estar concluídas.

Bem por isso é que, mesmo antes da instituição da modalidade de incorporação de casas isoladas, era de se admitir a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

incidência da cobrança de emolumentos como ato de registro único porque a hipoteca contemplou a realização das obras de infraestrutura do loteamento, autorizando a incidência do disposto no § 1º do artigo 237-A da Lei nº 6.015/73, cujo teor vale repetir:

> *"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 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.*

Além disso, o registro das hipotecas aproveita a pessoa de Nova Catanduva III Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, que é a interveniente hipotecante e sucessora de parte do loteamento em pauta.

Desse modo, tanto o limite temporal, quanto o material, estão atendidos. O parcelamento já estava realizado, mas nenhuma emissão de carta de *habite-se* havia ocorrido; e o imóvel foi dado em garantia pela sucessora no loteamento.

A reclamação, portanto, deve ser provida para que a cobrança dos emolumentos seja realizada nos moldes do disposto no artigo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.

237-A, §1º, da Lei nº 6.015/73, nos registros dos *"Contratos de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS"* dos Módulos I e II do *"Empreendimento Residencial Nova Catanduva III"*, na matrícula de nº 44.813 e nas matrículas dos lotes individuais que foram abertas, perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Catanduva.

Por fim, não cabe a Corregedoria Geral da Justiça determinar o levantamento do numerário existente nos autos do Mandado de Segurança antes impetrado e, por força do qual, os registros se efetivaram na matrícula do imóvel (R.9 e R.10).

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é pelo provimento da reclamação, para assegurar a cobrança dos emolumentos para os registros das hipotecas tratadas nos autos nos termos do §1º do artigo 237-A da Lei nº 6.015/73, com a observação de que descabe a esta Corregedoria Geral da Justiça determinar levantamento de valores depositados em demanda outra que tramitou na esfera judicial.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 128D21F.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de setembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1006791-23.2024.8.26.0132

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso, para assegurar a cobrança dos emolumentos para os registros das hipotecas tratadas nos autos nos termos do §1º do artigo 237-A da Lei nº 6.015/73, com a observação de que descabe a esta Corregedoria Geral da Justiça determinar levantamento de valores depositados em demanda outra que tramitou na esfera judicial.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006791-23.2024.8.26.0132 e o código 140E499.