Parecer 296/2021-E

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

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. O 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Catanduva formulou consulta (§§ 1º-3º do art. 29 da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002; itens 71 e seguintes do Capítulo XIII das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais – NSCGJ).

Segundo o Oficial (fl. 05/10), em 30 de abril de 2021 foi apresentado a registro um instrumento particular de contrato celebrado entre Bosque das Laranjeiras – Catanduva Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Nectandra Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Tarraf Construtora Ltda. e Caixa Econômica Federal, contrato esse cujo objeto é a constituição de hipoteca sobre 377 lotes do Loteamento Bosque das Laranjeiras (R. 42 da matrícula nº 15.996). A hipoteca destina-se a garantir a execução de construções que serão efetivadas em alguns lotes, em regime de empreitada.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

Em regra, no caso de títulos de hipoteca que tenham por objeto mais de um imóvel, os emolumentos são cobrados 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 nº 11.331/2002).

No caso de loteamento, por outro lado, o art. 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.

A consulta, portanto, destina-se a saber qual desses dois critérios é o mais adequado à espécie *sub examine.*

Pela literalidade, o art. 237-A da Lei de Registros Públicos rege somente os atos relativos ao empreendedor (loteador ou incorporador) que tenham relação direta com o empreendimento (cf. Processo 0009006-08.2019.8.26.0344 e Processo 1005346-86.2019.8.26.0344). Tratando-se de loteamento, o dispositivo só pode ser aplicado à hipoteca constituída pelo loteador, para garantir as obras de infraestrutura concernentes à execução do próprio loteamento (inciso V do art. 18 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979).

In casu a loteadora Nectandra figura como parte no contrato, mas não é devedora nem construtora. Além disso, a construção envolve lotes do Loteamento Bosque das Laranjeiras, é verdade, mas o contrato de empreitada não guarda relação direta com a execução do empreendimento. Vale dizer: o contrato não compreende ato em favor do

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

loteador nem ato relativo à execução do loteamento. Em verdade, alguns dos 793 lotes estão sendo vendidos com a inclusão do contrato de empreitada: ao cliente cabe optar pela aquisição do lote e pagar apenas pelo terreno, ou pela aquisição do lote com a realização de construção, por empreitada, de modo opcional e sem vínculo com a loteadora (já que outra pessoa jurídica figura como construtora). A aplicação do art. 237-A da Lei nº 6.015/1973, nesse contexto, foge da *ratio legis,* de maneira que os emolumentos têm de ser computados na forma da nota explicativa 1.2.

Salienta-se por fim, na consulta, que a aplicação do art. 237-A implicará que não será repassada (ao Estado, ao Tribunal de Justiça, ao Ministério Público, à Carteira das Serventias, ao Fundo do Registro Civil das Pessoas Naturais e ao Município) a quantia de R$ 238.987,84.

Respondendo a essa consulta (fl. 136/140; autos de origem 1004042-38.2021.8.26.0132), o MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente fez notar, de início, que na hipótese se discute a aplicação do art. 237-A depois do registro do loteamento, *i. e.,* não mais para a garantia das obras de infraestrutura, e sim para garantir a execução de construções em parte dos lotes, em regime de empreitada, com oferta aos compradores – que, logo, poderão optar ou pela aquisição do lote, apenas, ou pela aquisição do lote com construção por empreita.

Disse mais o r. *decisum* que o art. 237-A é norma especial, que cria situação específica de cobrança de emolumentos para parcelamento do solo ou incorporação imobiliária; dessa forma, o dispositivo comporta interpretação restritiva. Para a sua aplicação têm de ser considerados um limite temporal (a regra só se aplica até a emissão do *habite-se*) e material (a natureza do ato, isto é, direitos reais de garantia ou negócios jurídicos que envolvam o empreendimento).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

Tratando-se de parcelamento de solo, o limite temporal final é o cumprimento total do cronograma de obras de infraestrutura (essas obras, note-se bem, e não outras), já que não é próprio do loteamento a necessidade de construção sobre o lote (o que afasta, então, a emissão de *habite-se*). O adquirente, com efeito, poderá edificar quando quiser, e também terá a faculdade, de contratar a construção do seu imóvel em regime de empreitada, na forma oferecida, mas isso já não tem mais relação direta com o empreendimento nem com as garantias ligadas à infraestrutura.

A par disso, a regra excepcional em discussão prevalece somente no que tange aos atos relacionados à pessoa do loteador ou a direitos reais de garantia que venham a envolver diretamente o empreendimento, como, *mutatis mutandis,* já decidiu a Corregedoria Geral da Justiça nos autos 1005346-86.2019.8.26.0344. Na situação examinada, o loteamento já está registrado, com garantia hipotecária em favor da Prefeitura Municipal de Catanduva, abertura de matrículas autônomas para lotes, vias públicas e demais áreas. No contrato trazido a registro, o objetivo não se relaciona ao loteamento em si ou à sua infraestrutura, mas, sim, ao financiamento de 377 unidades residenciais no loteamento Bosque das Laranjeiras, e prevê-se a vinculação, a terceiros adquirentes, das unidades autônomas por construir.

Por tudo isso, concluiu a r. sentença que não se aplica ao caso a cobrança como se ato único fosse, ou seja, não incide o art. 237-A da Lei de Registros Públicos.

Em razão do § 2º do art. 29 da Lei nº 11.331/2002, o MM. Juiz Corregedor Permanente remeteu cópia integral dos autos de origem a esta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 139 *in fine*).

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp manifestou-se (fl. 159/166). Segundo a Arisp, as obras de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

infraestrutura são elementos essenciais no parcelamento do solo e, concluídas com a emissão de termo de verificação de obras – TVO, passam a integrar o domínio público municipal, e nesse momento os lotes passam a integrar a malha urbana e transformam-se em imóveis independentes, encerrando-se as obrigações de entrega a cargo do loteador. O TVO, que deve ser averbado na matrícula da gleba ("matrícula-mãe"), comprova que justamente isso, o cumprimento de todas as etapas previstas no planejamento e autorização do loteamento, bem como o fornecimento de toda a infraestrutura de equipamentos urbanos mínimos.

No tocante ao art. 237-A da Lei de Registros Públicos, a hipoteca ali mencionada é aquela constituída pelo loteador em favor do Município, para garantia *(a)* da obrigação relativa à execução das obras de implantação do loteamento, ou *(b)* da contratação de financiamento à produção, pelo loteador, para a execução das obras de infraestrutura. No primeiro caso, se houver inadimplemento, as obras poderão ser feitas pela Prefeitura, que poderá executar a garantia hipotecária. No segundo caso, o credor fornecerá recursos para a realização das obras de infraestrutura e conclusão do loteamento.

A hipótese dos autos não se enquadra em nenhuma dessas duas situações. Trata-se, com efeito, de empreendimento diverso, referente a instituto de natureza diversa, a ser executada depois da conclusão do loteamento, quer dizer: não se quer garantir as obras de infraestrutura (já existe 167 lotes hipotecados para essa finalidade), mas constituir garantia hipotecária sobre outros 377 lotes, para assegurar construções de casas em parte das unidades, em regime de empreitada (cf. cópia a fl. 163). O título, por conseguinte, não é ato que será constituído em favor do loteamento ou da execução do loteamento, como ficou salientado na r. sentença e já foi

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

decidido por esta Corregedoria Geral da Justiça nos autos n. 1005346-86.2019.8.26.0344.

Acrescenta a Associação que a regra do art. 237-A tem natureza tributária e, por abrir exceção ao sistema geral de cobrança dos emolumentos, tem de receber interpretação restritiva, pois não se podem admitir isenções sem previsão legal. Dessa forma, a solução correta é permitir que o Oficial proceda ao registro das hipotecas em cada um dos lotes individualizados, na forma da nota explicativa 1.2 da tabela I (ofícios de registro de imóveis) anexa à Lei Estadual n.º 11.331/2002.

Conclui a Arisp, assim, que o art. 237-A da Lei n.º 6.015/1973 não se aplica nem *(a)* às garantias hipotecárias que não estejam diretamente afetas às obras de infraestrutura do loteamento ou a esse empreendimento nem *(b)* aos atos de registro ou averbação praticados após a emissão de termo de verificação de obras, que é o momento final para aplicação da regra da cobrança diferenciada de que trata o dispositivo.

É o relatório.

Passo a opinar.

2. Diz a Lei de Registros Públicos:

"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

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

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.

§ 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."

A finalidade inequívoca do dispositivo é abrir exceção, nos *parcelamentos de solo* e nas *incorporações imobiliárias* (art. 237-A, *caput*), ao sistema geral de cobrança dos emolumentos ligados às inscrições de hipotecas e mais direitos reais de garantia: assim, desprezam-se "a quantidade de unidades autônomas envolvidas" ou os "atos intermediários existentes", para que "as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico" sejam considerados um ato registral único.

Ao assim dispor, contudo, está claro que a Lei n.º 6.015/1973 disse menos que pretendia (*dixit minus quam voluit*), uma vez que, cuidando de parcelamento do solo *e* incorporação imobiliária, mencionou apenas, como limite temporal de sua incidência, a emissão da carta de *habite-se* – o que se aplica somente, está claro, ao caso da incorporação imobiliária, que se pode dizer concluída com a especificação do condomínio edilício (*i. e.,*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

com as unidades autônomas, para cuja existência é necessário, justamente, o *habite-se*).

Quid iuris, portanto, quanto ao limite temporal da incidência do art. 237-A, em se tratando de loteamento? Existe? E, se existir, qual é?

Que exista não há dúvida, pois isso se tira da própria razão de ser do art. 237-A, que fala em "garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento" – o qual, perdoe-se a obviedade, não dura para sempre e, enquanto atividade do loteador, fica encerrado quando se conclui o necessário para que se dê por implantado o loteamento.

Se assim é, então o limite temporal tem de ser o momento em que o loteamento possa ser considerado concluído – ou seja, como bem salientou a Arisp, o momento do termo de verificação (ou de vistoria) de obras (TVO), expedido pela Municipalidade para comprovar que o empreendedor cumpriu todas as etapas que foram previstas quando o loteamento foi planejado e autorizado (cf. Normas de Serviço da Corregedoria, Tomo II, Capítulo XX, item 182.1; Lei n. 6.766/1979, art. 18, V, e art. 26-A, VIII e XI). É neste ponto que o empreendimento cessa como atividade, e dá lugar a um loteamento regularmente implantado, com o término das obrigações fundamentais do loteador. Desse modo, as "garantias, cessões ou demais negócios jurídicos", ainda que se liguem a lotes, não se pode dizer que efetivamente "envolvam o empreendimento" e, desse modo, não caem mais sob a incidência do aludido art. 237-A.

Não bastasse essa questão do marco *temporal,* também é preciso considerar que o dispositivo em discussão só se aplica, *materialmente,* a atos e negócios jurídicos que "envolvam o empreendimento", e não a outros

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

fatos que, supondo a existência do loteamento, sejam, no entanto, concernentes à vida autônoma dos lotes decorrentes. Logo, "empreendimento" está aí para significar a atividade do empreendedor voltada à implantação do parcelamento do solo – e não ao loteamento já implantado.

É o que bem já se disse no parecer que deu estribo ao julgamento dos autos n.º 1005346-86.2019.8.26.0344, desta Corregedoria Geral da Justiça, em que, *mutatis mutandis,* a razão de decidir foi a mesma, embora se haja tratado, ali, de caso de incorporação:

> "REGISTRO DE IMÓVEIS – Incorporação - Instituição de condomínio edilício - Atos diversos praticados em momentos distintos e com finalidades próprias - Venda de unidades autônomas que não pode ser confundida com os atos praticados na matrícula, relativos ao próprio empreendimento - Emolumentos – Item 5 da Tabela II, da Lei Estadual nº Lei Estadual n. 11.331/2002 - Determinação de cobrança de emolumentos como ato único pela MM. Juíza Corregedora Permanente. Art. 237-A da Lei nº 6.015/73 afastada. Recurso provido em parte." (Recurso Administrativo n. 1005346-86.2019.8.26.0344, j. 09.02.2021, DJe 11.02/2021)

E no mesmo sentido:

> "REGISTRO DE IMÓVEIS. Emolumentos. Instituição de condomínio edilício. Alienação pelo incorporador de frações ideais a que corresponderão futuras unidades autônomas. Determinação de cobrança de emolumentos como ato único pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente. Art. 237-A da Lei nº 6.015/73. Registro pretendido que não se refere a direitos reais de garantia, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam todo ou parte do empreendimento. Atividade empresarial desenvolvida pelo incorporador, que tem por finalidade a venda das unidades autônomas e não pode ser confundida com os atos praticados na

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

matrícula, relativos ao próprio empreendimento. Recurso provido." (Recurso Administrativo n. 0009006-08.2019.8.26.0344, j. 27.11.2020, DJe 03.12.2020)

Em apoio ao que já se disse, note-se que a regra em comento tem de ser interpretada literalmente (Cód. Tributário Nacional, art. 111), de modo que não se justifica lê-la como se abrangesse outras situações que não estejam estritamente ligadas à execução do empreendimento.

Em suma: a cobrança de emolumentos, como ato único, não diz respeito a atos jurídicos praticados pelo empreendedor com terceiros, relativos a loteamento já implantado, depois da verificação da execução das obras, documentada pelo TVO.

Voltando agora ao caso destes autos, aqui se pretende o registro *stricto sensu* de hipotecas constituídas com o fito de garantir a execução de construções que serão efetivadas em alguns lotes, em regime de empreitada. Conquanto tomem parte, como devedoras hipotecárias, empresas de empreendimento imobiliário, é preciso considerar (e isso ficou bem assinalado na r. sentença) que o loteamento já está concluído e implantado, e que não se almeja, com esses direitos reais, executar obras de infraestrutura concernentes à execução do próprio loteamento. Logo, já do ponto de vista cronológico, já do ponto de vista material, o negócio jurídico em questão não entra na *facti species* do art. 237-A, como ficou bem decidido pelo MM. Juiz Corregedor Permanente e está bem apontado pela Arisp. Os emolumentos, por conseguinte, têm de ser computados segundo as regras comuns (em particular, segundo a nota explicativa 1.2 da tabela I – registro de imóveis, anexa à Lei nº 11.331/2002).

3. Do exposto, o parecer que se submete à alta consideração de Vossa Excelência é no sentido de que se confirme a

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

orientação dada pela r. sentença examinada, isto é: a de que o art. 237-A da Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 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.

Sub censura.

São Paulo, 31 de agosto de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (09/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código B513MF6M.

C O N C L U S Ã O

Em 02 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, mantenho a r. sentença examinada.

Ciência ao MM. Juiz Corregedor Permanente e à Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp.

São Paulo, 02 de setembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinado Digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (08/09/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00053015 e o código 48J6O0BH.