(84/2025-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTRO DE IMÓVEIS. EMOLUMENTOS. AVERBAÇÕES DE PENHORA SOBRE DIVERSOS LOTES DE LOTEAMENTO. COBRANÇA COMO ATO ÚNICO.

I. **Caso em Exame**

1. Trata-se de recurso administrativo interposto por Oficial de Registro de Imóveis contra sentença que determinou a cobrança como ato único das averbações de penhora sobre diversos lotes de loteamento, sob o fundamento de que o crédito decorre de confissão de dívida desvinculada da compra e venda registrada na matrícula (negócio jurídico que não envolve diretamente o empreendimento, a configurar hipótese que não autoriza consideração das penhoras como ato único).

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se a cobrança de emolumentos deve ser feita como ato único para averbação de penhora de todos os lotes conforme determina o artigo 237-A, §1º, da Lei de Registros Públicos.

III. **Razões de Decidir**

3. No caso concreto, houve novação da dívida relativa ao preço pela aquisição da gleba posteriormente loteada. Os antigos proprietários conferiram quitação do preço avençado no negócio de compra e venda registrado na matrícula do imóvel loteado e executam crédito decorrente de confissão de dívida firmada pela loteadora.

4. Dívida executada que não tem vínculo com o negócio jurídico registrado na matrícula de origem, o que afasta o caso do regramento previsto no artigo 237-A da Lei de Registros Públicos.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Parecer pelo provimento do recurso para se afastar a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

aplicação do §1º do artigo 237-A da Lei de Registros Públicos no caso concreto.

Tese de julgamento: "1. A dívida executada não tem relação direta com a compra e venda registrada na matrícula da gleba loteada. 2. Penhoras que devem ser averbadas apenas nas matrículas dos lotes indicados na decisão judicial e não podem ser consideradas ato único para fim de cobrança de emolumentos".

Legislação e jurisprudência citadas:

- Lei n.6.015/73, artigo 237-A; Lei n.11.331/02, artigos 29 e 30.

- REsp n. 1.522.874/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe de 22/6/2015.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo **Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Araçatuba/SP** contra a r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente que determinou a cobrança como ato único, nos termos do artigo 237-A, §1º, da Lei de Registros Públicos, das averbações de penhora incidente sobre 844 lotes de loteamento (fls. 484/488).

O expediente teve início por consulta formulada pelo Registrador com fundamento nos artigos 29 e 30 da Lei n.11.331/02, na qual foi noticiada a apresentação eletrônica, por determinação do juízo da 6ª

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

Vara Cível da Comarca de Araçatuba, de termo extraído da execução de título extrajudicial de autos n.1025357-63.2023.8.26.0032 para averbação de penhora de 844 imóveis, todos derivados de loteamento cuja conclusão das obras de infraestrutura ainda não foi averbada (fls. 01/05).

Após regular qualificação, o título foi devolvido, com condicionamento das averbações ao recolhimento de custas e emolumentos que totalizam a importância estimada em R$274.266,24, sendo R$253,27 para averbação de cada penhora e R$71,69 para cada certidão de matrícula.

A nota de devolução esclarece que o cálculo foi efetuado nos termos do item 10 da tabela de emolumentos, com utilização da nota explicativa n.1.2 e aplicação, como base de cálculo, do valor da execução (R$22.792.561,63), o qual foi dividido pela quantidade de imóveis (844), com cobrança de 20% para cada matrícula (fls.09/10).

Os requerentes, então, formularam ao juízo da execução pedido para que a cobrança ocorresse nos termos do § 1º do artigo 237-A da Lei de Registros Públicos, oportunidade em que foram remetidos à via administrativa (fl.06).

Tendo em vista a finalidade do dispositivo questionado e o limite temporal nele previsto, bem como o vínculo entre o empreendimento e o negócio jurídico do qual deriva a dívida executada, o MM. Juiz Corregedor Permanente entendeu possível a penhora na matrícula do imóvel loteado e determinou a cobrança de custas e emolumentos como ato único para averbação da penhora de todos os lotes (fls. 484/488).

Inconformado, o Oficial apresentou recurso com fundamento no artigo 29, §1º, da Lei n.11.331/02, alegando que a gleba

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

original se transformou em lotes e áreas públicas desde a aprovação do projeto pela municipalidade e registro do loteamento, de modo que não se pode falar que a matrícula originária prevalece em relação aos demais imóveis resultantes; que eventual problema com a execução do loteamento deverá seguir o trâmite estabelecido na lei, sem influir nas matrículas já abertas para os lotes; que a penhora dos lotes, embora possa ser averbada também na matrícula originária, deve constar obrigatoriamente nas resultantes; que o negócio jurídico representado na execução judicial não envolve o empreendimento, pois o antecede, enquanto a cobrança de custas pelo critério do registro único só passa a existir após o registro do loteamento; que os negócios que não envolvam o loteamento, ainda que tenham o loteador no polo passivo, não podem ser beneficiados pela regra protetiva sobre custas; que a finalidade da regra é facilitar os negócios jurídicos que o loteador realiza durante o empreendimento, de forma a diminuir os custos que seriam repassados a eventuais adquirentes; que, no caso concreto, sequer existe direito real em relação à execução, já que as penhoras tiveram suporte em confissão de dívida; que, diante da natureza tributária dos emolumentos, a interpretação da regra excepcional deve ser restritiva (fls.491/503).

A parte interessada apresentou contrarrazões, sustentando que todos os requisitos para aplicação da norma do § 1º do artigo 237-A da LRP foram preenchidos; que houve abandono das obras e a maior parte do empreendimento não existe de fato, com entrega de poucas residências e infraestrutura mínima, sem separação territorial dos lotes (*"revelando-se em área de lote único para penhora"*); que a dívida é originária da venda da própria área penhorada, a qual se busca retomar por causa da inadimplência do comprador, de modo que possui relação direta com o empreendimento; que não há averbação da conclusão do empreendimento;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

que a abertura das matrículas recipiendárias impõe a aplicação do dispositivo; que deve ser observado o limite temporal da expedição do termo de verificação de obras pela municipalidade, o que comprova que o empreendedor cumpriu todas as etapas previstas quando o loteamento foi planejado; que a orientação jurisprudencial corrobora sua tese (fls.555/568).

A Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls.657/658).

Por força da decisão de fls. 660/661, o feito foi redistribuído a esta E. Corregedoria Geral da Justiça, sendo que certidão atualizada da matrícula de origem do loteamento veio às fls.663/670.

É o relatório.

De início, vale reiterar que as decisões da Corregedoria Permanente que resolvem acerca de incidência e cálculo de emolumentos, tal como no caso em tela, ensejam recurso ao Corregedor Geral da Justiça e devem ser sempre encaminhadas à Corregedoria Geral da Justiça para uniformização do entendimento, de modo que a competência para apreciação é mesmo deste órgão (artigo 29, §§ 1º e 2º, da Lei Estadual n. 11.331/2002).

No mérito, o recurso comporta provimento.

Vejamos os motivos.

O dispositivo da Lei n.6.015/73, cuja aplicação ensejou questionamento, tem a seguinte redação, dada pela Lei n. 14.382 de 2022:

"Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

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 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".*

Verifica-se, portanto, que serão considerados como de registro único aqueles atos relativos ao mesmo ato ou negócio jurídico que, de acordo com o *caput* do artigo 237-A citado, tiverem ingresso na matrícula de origem do imóvel loteado e forem replicados em cada uma das matrículas recipiendárias eventualmente abertas.

Conforme bem esclarecido na r. sentença, o Superior Tribunal de Justiça já traçou as linhas mestras para a interpretação

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

adequada desse dispositivo no julgamento do Recurso Especial n.1.522.874-DF, que tem a seguinte ementa (destaques nossos):

> *"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO À QUITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE LOTES (DESTINADOS A CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA), EFETIVADO NA MATRÍCULA DE ORIGEM, BEM COMO NAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS ADVINDAS DO EMPREENDIMENTO. ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. OBSERVÂNCIA. ATO DE REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.*
>
> *1. O art. 237-A da LRP determina que, após o registro da incorporação imobiliária, até o "habite-se", todos os subsequentes registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam realizados* ***na matrícula de origem, assim como nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas****, consubstanciando, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, ato de registro único.*
>
> *2. Para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, tem-se que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária,*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

efetuado na matrícula originária, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas*, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento.*

3. Nos termos da lei regência (Lei n. 4.591/64), em seu art. 32, ***é condição sine qua non ao registro da incorporação imobiliária e, por via de consequência, à negociação das futuras unidades imobiliárias, que o incorporador demonstre a qualidade de proprietário, de promitente comprador, de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel no qual se edificará a construção sob o regime de incorporação imobiliária.***

3.1 Nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume contornos de irrevogabilidade e de irretratabilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

4. Levando-se em conta que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, ***a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterá, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

***desse específico registro**, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.*

5. Recurso especial improvido" (REsp n. 1.522.874/DF, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe de 22/6/2015).

Todavia, para a correta compreensão dos fatos, deve-se atentar que o caso concreto se distingue do precedente citado uma vez que a loteadora já é titular da propriedade plena do imóvel desde o registro do loteamento (ao contrário da hipótese prevista no item 3.1 da ementa citada), constando da matrícula a compra definitiva da área loteada, o que desvincula o empreendimento imobiliário da confissão de dívida que justifica a penhora dos lotes.

Ou seja, o negócio jurídico do qual o crédito exequendo decorre substituiu a dívida da compra e venda da gleba loteada, para a qual foi dada plena quitação, com rompimento do vínculo com os atos posteriormente lançados na matrícula original e, portanto, com o empreendimento realizado.

Dizendo de modo mais simples, o contrato de compra e venda da gleba é negócio jurídico bilateral. Não se subordinou a aquisição da propriedade, porém, ao pagamento do preço. Ao contrário. O contrato deu o preço por pago e celebraram as partes um negócio autônomo de confissão de dívida. A ausência de pagamento do negócio de confissão não enseja a resolução da venda, mas sim o cumprimento da prestação pecuniária em face da devedora - compradora - que loteou a gleba.

Assim, as penhoras pretendidas não afetam a compra e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

venda registrada na matrícula do imóvel loteado (item 4 da ementa), mas apenas as matrículas dos lotes penhorados, individualmente, conforme o interesse da parte credora (fl.06).

A matrícula mãe permanece fora da constrição e a penhora recai sobre os lotes não alienados a terceiros, objeto de matrículas próprias já descerradas.

Vejamos em detalhes.

De acordo com a matrícula n.107.962, o imóvel foi transmitido pelos antigos proprietários à pessoa jurídica API Construtora e Incorporadora SPE Ltda por venda, conforme escritura datada de 25 de julho de 2016 (R-02, fl.666).

O loteamento foi objeto do Registro n.07, com imediato desmembramento e abertura de matrículas próprias para todos os lotes previstos no projeto, o que foi anotado por meio da Averbação n.08, sendo ambos os atos datados de 18 de outubro de 2018 (fls.667/669).

O cronograma físico financeiro previa a execução das obras de infraestrutura no prazo de vinte e quatro meses, mas a averbação mais recente, datada de 28 de agosto de 2024, se refere à conclusão parcial das obras de infraestrutura, abrangendo 305 lotes de um total de 1.356 previstos no projeto aprovado (Av.-09, fl.669).

Diante da inadimplência da loteadora e da paralisação das obras, os antigos proprietários buscam a satisfação do seu crédito, informando que a empresa está oferecendo lotes em pagamento de outras dívidas.

De acordo com os fatos narrados pelos antigos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

proprietários na execução que estão movendo, o débito foi contraído em razão da compra e venda da área destinada ao desenvolvimento do loteamento denominado “Residencial Aimoré”, cujo preço foi parcelado, nos termos da escritura pública de confissão de dívida (fl.40).

Note-se, entretanto, que, no dia 25 de julho de 2016, as partes lavraram escritura pública de venda e compra, lançada às fls.104/111 do Livro 582 do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Araçatuba/SP, por meio da qual os proprietários da Fazenda Bela Vista destacaram uma área de 54,7635 hectares, que foi vendida para a compradora API Construtora e Incorporadora SPE Ltda sob as seguintes condições de preço e pagamento (fls.81/86, destaque nosso):

> *“(...) neste ato vendem, como de fato vendido têm, à COMPRADORA, a ÁREA DESMEMBRADA, pelo preço certo e ajustado de R$15.388.000,00 (quinze milhões, trezentos e oitenta e oito mil reais), dos quais R$14.138.000,00 (quatorze milhões, cento e trinta e oito mil reais)* ***foram pagos pela COMPRADORA*** *aos VENDEDORES nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra firmado entre as partes em 24.03.2016, não levado a registro, o que fica expressamente dispensado pelas partes, e R$1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais) são pagos neste ato pela COMPRADORA aos VENDEDORES, mediante transferência eletrônica disponível TED (...),* ***pelo que outorgam os VENDEDORES à COMPRADORA a mais ampla, rasa e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

jamais repetir, transferindo à COMPRADORA, desde já, toda a posse, domínio, direitos e ações que tinham e exerciam sobre a área desmembrada e ora vendida *(...)".*

Essa escritura foi apresentada ao Registro de Imóveis de Araçatuba, que, no dia 11 de agosto de 2016, abriu a matrícula n.107.962 e lançou o negócio de compra e venda (Registro de n.02, fl.666), passando a empresa adquirente a deter o domínio definitivo do imóvel que posteriormente loteou, sem qualquer elo aparente com os antigos proprietários. Ressalte-se que as partes dispensaram expressamente o registro do instrumento particular de compromisso de venda e compra.

Contudo, no mesmo dia 25 de julho de 2016, logo na sequência à lavratura da escritura de compra e venda, foi celebrada escritura pública de confissão de dívida e outras avenças (às fls.112/118 do Livro 582 do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Araçatuba/SP), por meio da qual as partes convencionaram o parcelamento da quantia de R$14.138.000,00, contradizendo o título de transmissão da propriedade que fora registrado no fólio real e indicava plena quitação do preço.

Como se vê, as partes optaram por desvincular a dívida confessada da atividade de loteamento, que seria implementada exclusivamente pela empresa compradora, realizando negócio jurídico paralelo àquele que foi registrado na matrícula de origem.

Conclusão outra seria alcançada se o título de transmissão registrado na matrícula de origem indicasse a existência de dívida relativa à aquisição do imóvel destinado ao loteamento, dando publicidade acerca das

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

limitações do domínio transmitido, que é essencial às negociações envolvendo o empreendimento. Essa é a orientação dada pelo Superior Tribunal de Justiça no precedente citado, como deixa claro o item 3 da referida ementa.

Neste caso, haveria interesse na averbação da quitação ou da execução da dívida apontada no registro da promessa de compra da área, com possível repercussão sobre as matrículas recipiendárias para as quais a averbação seria replicada, nos termos da regra do artigo 237-A, §1º, da LRP.

No entanto, a dívida executada, embora derive do preço ajustado para a venda do imóvel, não tem vínculo com o negócio jurídico registrado na matrícula de origem, o qual orientou todo o processo de aprovação do empreendimento.

Pelo contrário. As penhoras que se pretendem averbar decorrem de confissão de dívida paralela que contradiz a quitação outorgada na venda e compra por meio da qual se transmitiu o domínio pleno do imóvel à empresa que promoveu o loteamento.

Trata-se, portanto, de verdadeira novação que rompeu toda a relação entre o negócio jurídico que deu origem ao crédito (a confissão de dívida) e a realização do empreendimento, que teve por base a compra e venda registrada, afastando a hipótese prevista no *caput* do artigo 237-A da Lei de Registros Públicos.

Note-se que, da forma como a compra e venda consta na matrícula, a empresa se apresenta como proprietária absoluta do imóvel e não como promitente compradora.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

Nesse contexto, o crédito dos antigos proprietários não difere das dívidas contraídas pela loteadora com os prestadores de serviço e fornecedores envolvidos nas obras de infraestrutura do empreendimento.

As penhoras, por sua vez, não caracterizam direito real e não se referem ao imóvel loteado, mas afetam somente os lotes suficientes à satisfação da dívida, conforme o interesse de cada credor.

A penhora, como se sabe, é ato executivo, por meio do qual bens do executado são individuados, os quais ficam sob a proteção do Poder Judiciário, que os torna indisponíveis e determina sua conservação até eventual expropriação para satisfação do credor.

A gleba original, por sua vez, já não existe mais, de modo que o imóvel da matrícula n.107.962 não pode mais ser expropriado, notadamente porque parte dos lotes já foi comercializada e entregue após a conclusão parcial das obras de infraestrutura.

Neste ponto, a parte interessada destaca que *"o pedido de penhora recai tão somente sobre a área em que ainda não foi implementada qualquer infraestrutura, posto que as unidades já construídas foram comercializadas e vendidas"* (fl.67).

Já as áreas públicas indicadas no memorial descritivo passaram ao domínio do município no ato de registro do loteamento, como prevê o artigo 9º, §2º, III, da Lei n.6.766/79.

Evidente, portanto, que o loteamento está parcialmente consolidado e não pode mais ser revertido, enquanto as penhoras não recaem sobre toda a área na qual a infraestrutura não foi implementada, mas apenas sobre os lotes ainda disponíveis.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.

Quanto ao restante das obras de infraestrutura previstas no cronograma físico financeiro, que não foi cumprido pela empresa loteadora, contam com seguro garantia, tal como consta no registro do loteamento (Apólice Seguro Garantia n.02-0775-0414214, emitida em 07 de junho de 2018 – R.07, fl.668).

A conclusão, neste contexto, é de que as penhoras determinadas não têm relação direta com o negócio de compra e venda registrado na matrícula da gleba loteada nem com a implementação do Loteamento "Residencial Aimoré", pelo que devem ser averbadas apenas nas matrículas dos lotes indicados na decisão judicial copiada à fl.06, hipótese esta que se afasta da previsão legal que autoriza considerar todas as penhoras como ato registral único.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de que seja **dado provimento** ao recurso administrativo para se afastar a aplicação da regra do § 1º do artigo 237-A da Lei de Registros Públicos no caso concreto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 12640A2.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 10 de março 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 1007594-15.2024.8.26.0032

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou provimento** ao recurso para afastar a aplicação da regra do § 1º do artigo 237-A da Lei de Registros Públicos no caso concreto.

Int.

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 1007594-15.2024.8.26.0032 e o código 126421F.