



Número: **0814588-46.2022.8.14.0000**

Classe: **RECURSO ADMINISTRATIVO**

Órgão julgador colegiado: **Conselho da Magistratura**

Órgão julgador: **Desembargador AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES**

Última distribuição : **13/03/2023**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **0002949-72.2021.2.00.0814**

Assuntos: **Adicional de Desempenho**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO DO ESTADO DO PARA (RECORRENTE)	ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL (ADVOGADO)
Corregedoria Geral de Justiça do Pará (RECORRIDO)	
ASSOCIACAO DOS NOTARIOS E REGISTRADORES DO PARA (RECORRIDO)	RUBENS ANTONIO FILIPPETTI VIEIRA (ADVOGADO) GERSON NYLANDER BRITO FILHO (ADVOGADO)
COLEGIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO PARA - CRI/PA (RECORRIDO)	RUBENS ANTONIO FILIPPETTI VIEIRA (ADVOGADO) GERSON NYLANDER BRITO FILHO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
14437246	05/06/2023 09:01	Acórdão	Acórdão
12325077	05/06/2023 09:01	Voto do Magistrado	Voto
13914603	05/06/2023 09:01	Relatório	Relatório
13914612	05/06/2023 09:01	Voto do Magistrado	Voto
13914865	05/06/2023 09:01	Ementa	Ementa

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

RECURSO ADMINISTRATIVO (1299) - 0814588-46.2022.8.14.0000

RECORRENTE: SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUCAO DO ESTADO DO PARA

RECORRIDO: CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO PARÁ, ASSOCIACAO DOS NOTARIOS E REGISTRADORES DO PARA, COLEGIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO PARA - CRI/PA

RELATOR(A): Desembargador AMILCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

EMENTA

RECURSO ADMINISTRATIVO. CONSULTA À CORREGEDORIA-GERAL SOBRE EMOLUMENTOS NOS TERMOS DO ART 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RECURSO DA ANOREG CONHECIDO E IMPROVIDO. PREJUDICADO O RECURSO DO SINDUSCON.

1. Todos os atos de registro praticados na matrícula-mãe, em caso de parcelamento do solo ou incorporação imobiliária, devem ser cobrados como ato único até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção. Exegese do art. 237-A da Lei de registros Públicos. Precedentes do CNJ, STJ e STF.
2. As hipóteses citadas no art. 237-A, embora abranjam quase todas as hipóteses possíveis para o registro na matrícula-mãe, tem caráter meramente exemplificativo, uma vez que o Legislador não tem como regulamentar na Lei Geral todas as peculiaridades dos Estados membros da Federação.

RELATÓRIO

Vistos, etc.

O SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO DO ESTADO DO PARÁ – apresentou pedido de providências à Corregedoria Geral de Justiça através de requerimento para regulamentação pelo TJPA para as disposições do art. 237-A da Lei de Registros Públicos.

A Corregedoria entendeu que TODOS os atos praticados na matrícula-mãe deveriam ser tratados



como ato único.

Para justificar seu entendimento juntou decisão do CNJ e precedentes do Supremo Tribunal Federal, tendo por fim deferido o pedido no sentido de “determinar a cobrança de emolumento, como único ato, de todos os registros e averbações lançados na matrícula-mãe em caso de parcelamento do solo ou incorporação imobiliária até a averbação do habite-se.

A ANOREG apresentou recurso alegando equívoco da Corregedoria ao afirmar que TODOS os atos na matrícula mãe do parcelamento/incorporação seria tratados como “ato único” pois somente os constantes da Lei, (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) seriam considerados como tal.

A ANOREG apresentou recurso ao Conselho da Magistratura, dando à Corregedoria a opção da retratação.

A Corregedoria, então, fez uso do juízo de retratação para estabelecer que APENAS os atos nominados no art 237-A da Lei de Registros Públicos poderiam ser tratados como ato único.

Contra a nova decisão o SINDUSCON apresentou recurso a este Conselho.

É o relatório.

VOTO

VOTO.

A chamada matrícula mãe do registro de parcelamento do solo ou incorporação imobiliária versa sobre uma ficção jurídica, isto porque nem os lotes nem as unidades habitacionais existem no mundo dos fatos.

Não obstante, a existência da matrícula mãe é necessária para que o empreendedor possa realizar a venda antecipada dos lotes/unidades habitacionais que ainda serão construídas e anotar ali todos os eventos jurídicos relevantes, como gravames, transferências ou outros negócios.

É justamente por ser um registro preliminar, preparatório, não definitivo, que não se pode cogitar de múltiplos atos onde, como dito, os lotes e as unidades ainda não existem.

O Art. 237-A vem justamente com esse espírito deixar explícito que as anotações na matrícula mãe são “ato único”.

Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento, e da incorporação imobiliária, de condomínio edifício 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. ([Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022](#))

A Lei, inclusive estabelece o marco temporal para esse tratamento: será considerado ato único todos os praticados até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção.

Esse marco temporal é a prescrição mais importante do texto legal. Enquanto ele não ocorrer, TODA anotação no registro deve ser tratada como ato único, pela simples e elementar circunstância de que os lotes ou as unidades habitacionais só poderão ser tratadas como unidades juridicamente autônomas depois da ocorrência do marco temporal.

As referências do art. 267-A são meramente exemplificativas; didáticas: 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.

A Lei é tão abrangente que fica quase impossível imaginar a necessidade do registro de algum evento jurídico que não seja referente “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”.

Evidentemente que o legislador, embora absurdamente abrangente, não poderia prever e citar todas as peculiaridades das legislações estaduais, inclusive porque estas mudam ao longo dos anos. Mas deixou claro que, antes do marco temporal, todos os registros serão considerados como ato único.

Além disso, qual o sentido, qual a razão, qual a justificativa para se tratar como **ato único** coisas tão relevantes como hipotecas, compra e venda, permutas, transferências, etc. e tratar como ato individual para cada unidade da matrícula-mãe o registro de, por exemplo, Licença Ambiental ou Alvará de Construção e suas renovações?

Portanto, TODOS os atos registrados antes do marco temporal do art. 237-A devem ser tratados como ato de registro único.

Aliás, esse é o entendimento corroborado pelo CNJ, Pelo STJ e pelo STF:

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - FISCALIZAÇÃO. O Conselho Nacional de Justiça atua na fiscalização da atividade administrativa de Tribunal de Justiça e órgãos ligados. CUSTAS - AVERBAÇÃO E REGISTROS. Custas e emolumentos decorrentes de direito real de garantia, considerada incorporação, **são cobrados sob o ângulo de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou atos intermediários existentes** - artigo 237-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). (MS 35733, Órgão julgador: Primeira Turma. Relator: Min. MARCO AURÉLIO, Julgamento: 22/03/2021; Publicação: 13/04/2021). – **grifo nosso**

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 PUBLICOS. 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, 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 conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno. 5. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 1522874 DF 2015/0066119-0, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 09/06/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/06/2015)

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – FISCALIZAÇÃO. O Conselho Nacional de Justiça atua na fiscalização da atividade administrativa de Tribunal de Justiça e órgãos ligados. CUSTAS – AVERBAÇÃO E REGISTROS. Custas e emolumentos decorrentes de direito real de garantia, considerada incorporação, são cobrados sob o ângulo de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou atos intermediários existentes – artigo 237-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

(STF - MS: 35733 DF 0071519-19.2018.1.00.0000, Relator: MARCO AURÉLIO, Data de Julgamento: 22/03/2021, Primeira Turma, Data de Publicação: 13/04/2021)

Por todo o exposto, declarando insubsistente a reconsideração da Corregedoria, conheço do recurso da ANOREG e nego-lhe provimento para, restabelecendo a primeira decisão da Corregedoria, determinar a cobrança de emolumento, como único ato, de todos os registros e averbações lançados na matrícula-mãe em caso de parcelamento do solo ou incorporação imobiliária até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção,



cumprindo o que manda a Lei, com as interpretações do CNJ, do STJ e do STF.

Prejudicado o recurso do SINDUSCON.

Belém, data de assinatura no sistema.

DESEMBARGADOR AMÍLCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Relator

Belém, 05/06/2023



Inicialmente, declaro a perda de objeto do Recurso Administrativo apresentado pela ANOREG em razão da reconsideração da decisão do órgão censor.

Em relação ao Recurso administrativo do Sindicato tenho-o por tempestivo e próprio, razão pela qual dele conheço.

Sem questões preliminares passo a analisar o seu mérito.

Argumenta, em breve síntese que a alienação das unidades futuras a serem construídas com o REGISTRO DA INCORPORAÇÃO, com a alteração do caput do art.32 da Lei nº 4.591/1954, ficou facultada a abertura de imediato de matrículas próprias com a inclusão dos §§4º e 5º, do art.237-A da lei 6.015/1973, que apesar de diferentes da matrícula mãe do empreendimento, só serão autônomas com a averbação da construção, com o devido registro da instituição do condomínio nos moldes do art.167, I, nº17 da lei 6.015/1973 e art.7 da Lei nº 4.591/1954, e com as devidas especificações do condomínio.

Requer que fique claro que os atos realizados na matrícula-mãe e que devam ser disseminados indistintamente em todas as matrículas filhas, seriam considerados atos únicos, não englobando-se assim, aqueles atos que teriam efeitos limitados a apenas uma ou mais matrículas filhas, como por exemplo a compra venda de uma das unidades. Requer, ainda, que a menção aos §§ 4º e 5º inseridos no artigo 237-A da lei 6.015/1973, caso assim tenha entendido a nobre desembargadora, que os repasse das despesas dela decorrentes ali mencionados, fiquem restritos ao ato abertura de matrícula

Ao analisar detidamente o caso verifico que a base das discussões jurídicas deste feito foram devidamente aclaradas e pacificadas com a redação mais clara e abrangente do art. 237-A da Lei Federal n. 6.015/1973, dada pela Lei Federal n. 14.832/2022, *in verbis*:

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 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](#))



§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

A decisão recorrida, fruto de uma nova reflexão do órgão censor ao novo comando legal, nada mais faz do que aclarar o exposto de forma analítica pela Lei, não havendo condições para ampliar isenções ou determinações em face da natureza tributária do direito em tela.

Esclareceu que diante da expressa disposição legal, a cobrança de emolumentos relativos a ato único após o registro do parcelamento ou da incorporação imobiliárias, com suas espécies, até a averbação da conclusão das obras de infraestrutura ou da conclusão, deixa assim superada a questão do período da validade da cobrança do ato único.

Também foi muito acertada a decisão do órgão censor ao compreender que o próprio caput do art. 237-A da Lei de Registros, em sua nova redação, foi absolutamente claro ao fixar a natureza dos atos inseridos na cobrança única. Logo, apenas os atos especificados, sejam eles de registro ou de averbação, serão feitos na matrícula mãe e replicados nas matrículas filhas sem qualquer custo adicional, mas não exatamente todos os atos.

Esclareceu, ainda, os atos realizados na matrícula-mãe e que devam ser disseminados indistintamente em todas as matrículas filhas, seriam considerados atos únicos, não englobando-se assim, aqueles atos que teriam efeitos limitados a apenas uma ou mais matrículas filhas, como por exemplo a compra venda de uma das unidades.

Desta feita, esclarece-se que nem todos os atos realizados na matrícula de origem, necessariamente serão cobrados por meio de ato único, mas somente aqueles especificados no caput do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, feitos de forma geral nos termos da lei

.No meu entendimento não há espaço para a tentar alargar o que a Lei claramente já definiu e . por essas razões, reafirmam-se os fundamentos da decisão recorrida, mantendo-a em sua integralidade.

Diante do exposto, **conheço** do recurso e, no mérito, **nego-lhe provimento**.

É como voto.



Vistos, etc.

O SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO DO ESTADO DO PARÁ – apresentou pedido de providências à Corregedoria Geral de Justiça através de requerimento para regulamentação pelo TJPA para as disposições do art. 237-A da Lei de Registros Públicos.

A Corregedoria entendeu que TODOS os atos praticados na matrícula-mãe deveriam ser tratados como ato único.

Para justificar seu entendimento juntou decisão do CNJ e precedentes do Supremo Tribunal Federal, tendo por fim deferido o pedido no sentido de “determinar a cobrança de emolumento, como único ato, de todos os registros e averbações lançados na matrícula-mãe em caso de parcelamento do solo ou incorporação imobiliária até a averbação do habite-se.

A ANOREG apresentou recurso alegando equívoco da Corregedoria ao afirmar que TODOS os atos na matrícula mãe do parcelamento/incorporação seria tratados como “ato único” pois somente os constantes da Lei, (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) seriam considerados como tal.

A ANOREG apresentou recurso ao Conselho da Magistratura, dando à Corregedoria a opção da retratação.

A Corregedoria, então, fez uso do juízo de retratação para estabelecer que APENAS os atos nominados no art 237-A da Lei de Registros Públicos poderiam ser tratados como ato único.

Contra a nova decisão o SINDUSCON apresentou recurso a este Conselho.

É o relatório.



VOTO.

A chamada matrícula mãe do registro de parcelamento do solo ou incorporação imobiliária versa sobre uma ficção jurídica, isto porque nem os lotes nem as unidades habitacionais existem no mundo dos fatos.

Não obstante, a existência da matrícula mãe é necessária para que o empreendedor possa realizar a venda antecipada dos lotes/unidades habitacionais que ainda serão construídas e anotar ali todos os eventos jurídicos relevantes, como gravames, transferências ou outros negócios.

É justamente por ser um registro preliminar, preparatório, não definitivo, que não se pode cogitar de múltiplos atos onde, como dito, os lotes e as unidades ainda não existem.

O Art. 237-A vem justamente com esse espírito deixar explícito que as anotações na matrícula mãe são “ato único”.

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 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](#))

A Lei, inclusive estabelece o marco temporal para esse tratamento: será considerado ato único todos os praticados até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção.

Esse marco temporal é a prescrição mais importante do texto legal. Enquanto ele não ocorrer, TODA anotação no registro deve ser tratada como ato único, pela simples e elementar circunstância de que os lotes ou as unidades habitacionais só poderão ser tratadas como unidades juridicamente autônomas depois da ocorrência do marco temporal.

As referências do art. 267-A são meramente exemplificativas; didáticas: 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.

A Lei é tão abrangente que fica quase impossível imaginar a necessidade do registro de algum evento jurídico que não seja referente “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”.

Evidentemente que o legislador, embora absurdamente abrangente, não poderia prever e citar todas as peculiaridades das legislações estaduais, inclusive porque estas mudam ao longo dos anos. Mas deixou claro que, antes do marco temporal, todos os registros serão considerados como ato único.



Além disso, qual o sentido, qual a razão, qual a justificativa para se tratar como **ato único** coisas tão relevantes como hipotecas, compra e venda, permutas, transferências, etc. e tratar como ato individual para cada unidade da matrícula-mãe o registro de, por exemplo, Licença Ambiental ou Alvará de Construção e suas renovações?

Portanto, TODOS os atos registrados antes do marco temporal do art. 237-A devem ser tratados como ato de registro único.

Aliás, esse é o entendimento corroborado pelo CNJ, Pelo STJ e pelo STF:

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - FISCALIZAÇÃO. O Conselho Nacional de Justiça atua na fiscalização da atividade administrativa de Tribunal de Justiça e órgãos ligados. CUSTAS - AVERBAÇÃO E REGISTROS. Custas e emolumentos decorrentes de direito real de garantia, considerada incorporação, **são cobrados sob o ângulo de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou atos intermediários existentes** - artigo 237-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973). (MS 35733, Órgão julgador: Primeira Turma. Relator: Min. MARCO AURÉLIO, Julgamento: 22/03/2021; Publicação: 13/04/2021). – **grifo nosso**

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 PUBLICOS. 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, 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 irretroatividade, 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 desse específico registro, no



que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno. 5. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 1522874 DF 2015/0066119-0, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 09/06/2015, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 22/06/2015)

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA – FISCALIZAÇÃO. O Conselho Nacional de Justiça atua na fiscalização da atividade administrativa de Tribunal de Justiça e órgãos ligados. CUSTAS – AVERBAÇÃO E REGISTROS. Custas e emolumentos decorrentes de direito real de garantia, considerada incorporação, são cobrados sob o ângulo de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou atos intermediários existentes – artigo 237-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

(STF - MS: 35733 DF 0071519-19.2018.1.00.0000, Relator: MARCO AURÉLIO, Data de Julgamento: 22/03/2021, Primeira Turma, Data de Publicação: 13/04/2021)

Por todo o exposto, declarando insubsistente a reconsideração da Corregedoria, conheço do recurso da ANOREG e nego-lhe provimento para, restabelecendo a primeira decisão da Corregedoria, determinar a cobrança de emolumento, como único ato, de todos os registros e averbações lançados na matrícula-mãe em caso de parcelamento do solo ou incorporação imobiliária até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, cumprindo o que manda a Lei, com as interpretações do CNJ, do STJ e do STF.

Prejudicado o recurso do SINDUSCON.

Belém, data de assinatura no sistema.

DESEMBARGADOR AMÍLCAR ROBERTO BEZERRA GUIMARÃES

Relator



RECURSO ADMINISTRATIVO. CONSULTA À CORREGEDORIA-GERAL SOBRE EMOLUMENTOS NOS TERMOS DO ART 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. RECURSO DA ANOREG CONHECIDO E IMPROVIDO. PREJUDICADO O RECURSO DO SINDUSCON.

1. Todos os atos de registro praticados na matrícula-mãe, em caso de parcelamento do solo ou incorporação imobiliária, devem ser cobrados como ato único até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção. Exegese do art. 237-A da Lei de registros Públicos. Precedentes do CNJ, STJ e STF.

2. As hipóteses citadas no art. 237-A, embora abranjam quase todas as hipóteses possíveis para o registro na matrícula-mãe, tem caráter meramente exemplificativo, uma vez que o Legislador não tem como regulamentar na Lei Geral todas as peculiaridades dos Estados membros da Federação.

