

Por isso, se o Consulente desejar que a questão seja adensada, pode requerer ao Oficial que promova a suscitação de dúvida a fim de que, instruído das provas necessárias, decida o Juízo da Vara de Registros Públicos sobre a real exigência – no caso concreto – da notificação via edital.

S.M.J., sob censura.

Recife, 4 de novembro de 2019

**Carlos Damiano Lessa**  
**Juiz Auxiliar do Extrajudicial da Capital**

**Pedido de Providências** nº 568/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 575/2019

**Consulente:** Flávio Cavalcanti Xavier

**Assunto:** Consulta sobre exigência feita por Oficial de Registro de Imóveis

### **CONCLUSÃO**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 5 de novembro de 2019

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
CORREGEDORIA AUXILIAR DO EXTRAJUDICIAL DA CAPITAL

**Pedido de Providências** nº 819/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 827/2018

**Consulente:** Renata Novais.

**Interessado:** Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

**Assunto:** Consulta sobre registro de contrato de abertura de crédito e mútuo para construção do empreendimento imobiliário.

### **CONSULTA**

Cuida-se de Consulta formulada por Renata Novais sobre registro de contrato de abertura de crédito e mútuo para construção do empreendimento imobiliário.

Alega que:

Requeru o registro da incorporação perante o CRI, sem que fosse requerida a individualização da matrícula das unidades autônomas. Neste momento, pretende o registro de contrato de abertura de crédito e mútuo para construção do empreendimento imobiliário. Não foi solicitada a abertura das matrículas individualizadas e que, se ocorreram, foi de ofício pelo Registrador. O Código de Normas do TJPE revogou o art. 1219, que era transcrição literal do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, mas este ainda permanece vigente.

Questiona:

Deve-se recolher as custas pelo referido registro como ato único, conforme previsão do art. 237-a, §1º da LRP?

É possível a abertura de matrícula individualizada das unidades autônomas sem o requerimento da parte interessada? (De ofício pelo Registrador)

Vistas à ARIPE, que se manifestou às fls. 07/08.

**É o relatório.**

De início, a consulente pergunta se deve recolher os emolumentos tal qual disposto no art. 237-A da Lei de Registros Públicos, nada obstante o artigo 1.219 do Código de Normas – que detinha conteúdo semelhante – ter sido revogado.

Pois bem.

A Lei 6015/73, que dispõe sobre registros públicos e dá outras providências, prevê no art. 237-A o seguinte:

“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 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”. (grifos nossos)

Entendo que, estando o dispositivo em epígrafe vigente, a deontologia jurídica determina que existirá subsunção do fato à norma, razão pela qual nas hipóteses de incorporação imobiliária, as averbações e registros relativos a direito real de garantia, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento, independentemente da quantidade de unidades eventualmente abertas, serão considerados como ato único até a carta de emissão do “habite-se” para efeitos da cobrança de custas e emolumentos.

Nesse sentido, segue precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“**Ementa:** AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO AO CONTRATO DE MÚTUO, COM GARANTIA HIPOTECÁRIA. REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. ART. 237-A DA LEI N. 6.015/1973. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. **A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que, para fins de cobrança de emolumentos relativos à quitação da aquisição de lotes destinados à construção sob o regime de incorporação imobiliária, deverá ser observado o comando inserto no art. 237-A da Lei de Registros Públicos, o qual "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 "** (REsp n. 1.522.874/DF, desta relatoria, Terceira Turma, julgado em 9/6/2015, DJe 22/6/2015). 2. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1322045/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/12/2018, DJe 01/02/2019)”. (grifos nossos)

Noutro giro, a segunda pergunta diz respeito à possibilidade de matrícula individualizada das unidades autônomas sem o requerimento da parte interessada. Ocorre que a Requerente não apresentou informação suficiente para que se possa fornecer uma resposta precisa a essa indagação.

Vê-se que, diante dos elementos que foram apresentados, o caso em lide trata de registro de incorporação imobiliária, da qual – sabe-se – o incorporador detém a titularidade integral do terreno.

Consoante artigo 1220 1 do Código de Normas, fica vedado o desdobramento de ofício da matrícula em tantas quantas forem as unidades autônomas integrantes do empreendimento, exigindo-se requerimento da parte interessada.

Ocorre que o artigo 923, também do CN/PE 2, destaca que a abertura de matrícula poderá ser feita de ofício, pelo Oficial de Registro, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas hipóteses em que: 1) para cada lote ou unidade autônoma, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou instituição de condomínio edilício; ou 2) no interesse da organização do serviço.

Por conseguinte, diante da carência de elementos nos autos, resta dificultoso verificar se a conduta do Oficial transgrediu o preceituado pelo Código porquanto são necessárias informações mais precisas para que se possa individualizar o caso hipotético submetido ao crivo deste Órgão Censor.

Isto posto, o parecer que submeto à apreciação do Excelentíssimo Corregedor-Geral de Justiça é no sentido de que:

**Deverá ser observado o comando do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, o qual "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 são para efeito de cobrança de custas e emolumentos tido como ato de registro único; Deixa de conhecer a segunda pergunta visto que carece de elementos suficientes para tal.**

**CN/PE (Provimento 20/2009)** Art. 1.220. Ao proceder ao registro da incorporação, fica vedado o desdobrar de ofício da matrícula em tantas quantas forem as unidades autônomas integrantes do empreendimento.

§1º Para a abertura das matrículas das unidades autônomas citadas no registro da incorporação, será necessário o prévio registro da instituição do condomínio edilício e da respectiva convenção.

§2º Na hipótese do §1º, a descrição da futura unidade autônoma constará do próprio texto da matrícula, com a ressalva de que se trata de obra em construção e pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão.

**CN/PE (Provimento 20/2009)** Art. 923. A abertura de matrícula poderá ser feita de ofício, pelo Oficial de Registro, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses:

I – para cada lote ou unidade autônoma, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou instituição de condomínio edilício;

II – no interesse da organização do serviço.

*Sub censura.*

Recife, 18 de setembro de 2019

**Carlos Damião Lessa**

Juiz Corregedor Auxiliar do Extrajudicial da Capital

**Pedido de Providências** nº 819/2019 - CGJ

**Tramitação** nº 827/2018

**Consulente:** Renata Novais.

**Interessado:** Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

**Assunto:** Consulta sobre registro de contrato de abertura de crédito e mútuo para construção do empreendimento imobiliário.

### **CONCLUSÃO**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 5 de novembro de 2019

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça.

## **Corregedoria Auxiliar para os Serviços Extrajudiciais**

### **EDITAL DE PROCLAMAS**

Eu, **Vilma da Silva**, Substituta do Cartório de Registro Civil do 7º Distrito da Capital, Recife/PE, faço saber que estão habilitando-se por este Cartório. 1- **LUCIANO MARIANO DA SILVA E ITAINA GUEDES DA SILVA** 2- **DIEGO FELIPE DA SILVA E THAYES JORGE DA SILVA** 3- **JOALISON DE SOUSA MIRANDA E PRISCILANY BARBOSA DE ARAUJO**. Se alguém souber de algum impedimento oponha-o na forma da Lei. Recife, 29 de Outubro de 2019. Eu, **VILMA DA SILVA**, Substituta do 7º Distrito judiciário, Recife, Pernambuco.

Total 02

### **EDITAL DE PROCLAMAS**

O **Bel. Lourival Brito Pereira**, Delegatário Interino (Portaria 150/19 – CGJ-PE – DEJ) do Cartório do Registro Civil e Casamento do 3º Distrito Judiciário da Capital, com sede à Rua Barão da Vitória, nº 286, bairro São José – Recife - PE. e-mail: [terceiroregistrocivilrecife@yahoo.com](mailto:terceiroregistrocivilrecife@yahoo.com). Faz saber que estão de se habilitando para casar-se por este Cartório os seguintes contraentes:

1 – **ESDRAS YAGO SOARES COUTINHO** e **MICHELLY OLIVEIRA DAS NEVES**;

Se alguém souber de algum impedimento, acuse-o para fins de direito no prazo da Lei, datados e passados nesta Cidade. Recife, 7 de novembro de 2019.

**Mozart Lopes Cavalcante** – Oficial Substituto do Registro Civil.