



Serviço de Controle das Unidades Extrajudiciais

Despachos/Pareceres/Decisões 119225/2010

PROCESSO Nº 2010/119225 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - JUÍZO DE DIREITO 8ª VARA CÍVEL (Parecer 167/2011-E)

Data inclusão: 13/06/2011

PROCESSO Nº 2010/119225 - SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - JUÍZO DE DIREITO 8ª VARA CÍVEL (167/2011-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - Consulta formulada à Corregedoria Permanente a respeito da extensão do disposto no art. 237-A da Lei 6.015/73 - Determinação do Conselho Nacional de Justiça de que a norma tenha aplicação geral, mesmo para situações que não se enquadrem no "Programa Minha Casa, Minha Vida" - Dispositivo legal que não está restrito às hipóteses de incorporação imobiliária, mas se estende também aos registros e averbações em parcelamento do solo - Termo inicial e final de incidência do dispositivo legal - Uniformização do entendimento administrativo.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de expediente iniciado por ofício, encaminhado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos a esta Corregedoria Geral, comunicando a decisão por ele tomada em resposta à consulta formulada pelo Oficial, a respeito da aplicação do art. 237-A da Lei 6.015/73 aos emolumentos relativos às hipotecas de lotes em registros de loteamentos.

Em sua manifestação, o Oficial lembrou a decisão da Corregedoria Permanente, que afastou a aplicação da Medida Provisória no. 459/2009, precursora da Lei 11.977/2009, por considerá-la inconstitucional, e que foi reformada, por esta Corregedoria Geral, em parecer normativo, que deu pela prevalência da lei que institui o "Programa Minha Casa, Minha Vida".

Alega o Oficial que a decisão da Corregedoria Geral não se pronunciou, ao menos de forma expressa, a respeito da aplicação do art. 237-A da Lei 6.015/73 à cobrança de emolumentos relativos às hipotecas de lotes em registro de loteamento, decidindo apenas a respeito do registro dos direitos reais de garantia relativos às incorporações imobiliárias. Diante da omissão, permaneceu a dúvida a respeito da aplicação da lei aos loteamentos.

O MM. Juiz Corregedor Permanente prolatou decisão considerando inaplicável o art. 237-A ao parcelamento do solo. Fundamentou-a na exposição de motivos da medida provisória que deu origem à lei, e que fez alusão apenas à incorporação imobiliária, sem referir-se a loteamento. Somente no Senado Federal, acrescentou-se a menção ao registro dos parcelamentos do solo. Mesmo assim, o dispositivo legal é inaplicável, porque neles o registro de hipoteca dá-se concomitantemente com o do loteamento, sendo condição necessária ao registro deste. Ademais, não há carta de "habite-se", nem unidades autônomas no parcelamento do solo, o que mostra que a aplicação do art. 237-A não pode estender-se a esse tipo de empreendimento.

A ARISP manifestou-se a fls. 52/55

É o relatório.

Passo a opinar.

A questão suscitada pelo registrador versa sobre emolumentos e sua incidência nas hipotecas de registro de loteamento. Aplicável, pois, o art. 29 da Lei 11.331, de 26 de dezembro de 2002, que autoriza a formulação, pelos notários ou registradores, das dúvidas sobre o assunto, à Corregedoria Permanente, com oportuno encaminhamento da decisão à Corregedoria Geral da Justiça, para uniformização do entendimento administrativo a ser adotado no Estado.

O art. 237-A foi acrescentado à Lei de Registros Públicos pela Lei 11.977/2009, que dispôs sobre o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

A origem do dispositivo suscitou intensa controvérsia a respeito da sua aplicabilidade fora do âmbito do PMCMV. A questão foi apreciada, por exemplo, pela Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em parecer que concluiu *“no sentido de ser publicado aviso aos registradores imobiliários no sentido de serem orientados a somente cumprir o previsto no par. 1º. Do art. 237-A da Lei no. 6.015/73 nas situações indicadas pelo Programa Minha Casa, Minha Vida”* (fls. 43). Esse parecer, aprovado pelo Corregedor Geral de Justiça do Estado de Rio de Janeiro deu ensejo à edição do aviso 421/2009, que restringia a aplicação do dispositivo legal à hipótese nele indicada.

Em sua manifestação de fls. 52 e ss, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo manifestou-se também pela aplicabilidade do dispositivo legal apenas às situações relativas ao PMCMV. No entanto, recente decisão do Colendo Conselho Nacional de Justiça afastou a controvérsia, na esfera administrativa. No procedimento de controle administrativo no. 0005525-75.2009, rel. Min. Eliana Calmon, que resultou de questionamento formulado pelo Sinduscon do Rio de Janeiro a respeito do aviso 421/2009, ficou decidido, por unanimidade, em 12 de abril de 2011, que a aplicação do art. 237-A, par. 1º., da Lei 6.015/73 deve ser geral, e não restrita às situações do PMCMV.

A decisão do Conselho Nacional de Justiça versou especificamente sobre o art. 237-A, não comprometendo, por essa razão, a decisão desta Corregedoria Geral, a respeito da aplicabilidade do art. 43, “caput”, da Lei 11.977/09 apenas aos atos concernentes aos imóveis adquiridos ou financiados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, contida no parecer normativo proferido no processo 95948, de dezembro de 2009. O art. 43, “caput”, deve ter aplicação restrita, porque figura em lei que regulamenta o PMCMV. Já o art. 237-A, conquanto acrescentado à Lei 6.015/73 pela Lei 11.977/2009, passou a integrar a Lei de Registros Públicos, adquirindo, com isso, aplicabilidade geral.

Assentado que o artigo 237-A estende a sua aplicação para além das hipóteses do PMCMV, cumpre examinar a questão suscitada pelo registrador, que pode ser assim resumida: a disposição do art. 237-A, par. 1º., da Lei 6.015/73, que manda considerar como ato de registro único, para efeito de custas e emolumentos, as averbações e registros de direitos reais de garantia, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento, vale também para as hipóteses de registro de loteamento, ou apenas para a incorporação imobiliária?

O texto da lei parece não deixar dúvidas, pois o par. 1º do art. 237-A remete às hipóteses do “caput” do mesmo artigo, que assim estabelece: *“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 garantia, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam empreendimentos...”* (grifo nosso). Afigura-se verdadeiramente irrelevante que o texto do projeto mencionasse, de início, apenas a incorporação imobiliária. O fato é que o texto original foi alterado, e a lei foi sancionada com a alusão à incorporação imobiliária e ao parcelamento do solo. A exposição de motivos, conquanto possa ter relevância na compreensão da lei, não pode prevalecer sobre o próprio texto legal.

Ademais, o seu item 30, que versa sobre a necessidade de acréscimo do art. 237-A da Lei 6.015/73 refere-se, antes, a empreendimentos imobiliários:

*“No mesmo artigo 48 (que corresponde ao art. 76 da Lei 11.977/09) insere-se o artigo 237-A à Lei n.º 6.015/73, com o propósito de tornar homogênea a sistemática de cobrança de registros efetuados nas matrículas de **empreendimentos imobiliários (grifo nosso)**. Importa destacar que não há atualmente unicidade de tratamento no processo de abertura de matrículas durante a fase de incorporação. A maioria dos Estados abre uma única matrícula, fazendo os registros e averbações necessários nesta matrícula. Outros Estados possibilitam que os cartórios abram tantas matrículas quantas forem as unidades que comporão a incorporação. Neste caso, os registros e averbações e, conseqüentemente, suas custas, passam a ser multiplicados pelo número de matrículas abertas. Embora possa haver a argumentação de que os cartórios que abrem múltiplas matrículas têm custas de registro e averbação diferentes daqueles que abrem uma única matrícula, a falta de homogeneidade no procedimento possibilita a ocorrência de práticas de custos que podem onerar os empreendimentos.”*

Da leitura dessa exposição de motivos, não se pode concluir que a lei pretendeu restringir-se às hipóteses de incorporação imobiliária, quando o próprio texto do art. 237-A, “caput”, faz expressa alusão aos parcelamentos do solo.

Vale lembrar aqui a exortação de Carlos Maximiliano aos aplicadores da lei, em *Hermenêutica e Aplicação do Direito* (Forense, 14ª Ed., Rio de Janeiro, 1994, pg. 247): *“Quando o texto dispõe de modo amplo, sem limitações evidentes, é dever do intérprete aplicá-lo a todos os casos particulares que se possam enquadrar na hipótese geral prevista explicitamente; não tente distinguir entre as circunstâncias da questão e as outras; cumpra a norma tal qual é, sem acrescentar condições novas, nem dispensar nenhuma das expressas”*.

Os argumentos empregados para restringir a aplicação da norma podem ser, basicamente, reduzidos a dois: o de que o art. 237-A fala em “habite-se”, próprio apenas das incorporações imobiliárias, e inexistente nos loteamentos; e o de que o texto da lei restringe sua aplicação aos atos de registro e averbação realizados “após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária...”, quando, nos loteamentos, tais registros e averbações são concomitantes, e não posteriores.

Mas a interpretação lógica e teleológica do dispositivo legal autoriza uma conclusão diferente. Quando ele diz “Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se...”, não está restringindo a sua incidência apenas aos registros e averbações posteriores; mas esclarecendo que, após o registro do empreendimento, a incidência da lei estende-se apenas até a emissão do “habite-se”. Interpretar a lei de forma a restringir a sua aplicação apenas aos registros e averbações supervenientes ao registro da incorporação resultaria em manifesto paradoxo: o incorporador que tivesse o cuidado de promover o registro das garantias juntamente com o da incorporação teria que pagar emolumentos correspondentes a cada uma das unidades; já aquele que deixasse para registrar a garantia depois seria beneficiado pela lei, pagando os emolumentos correspondentes a ato de registro único. Ora, não é minimamente lógico que a lei quisesse atingir apenas os registros supervenientes ao do empreendimento, e não os concomitantes. E a exegese legal não admite que de sua aplicação resultem paradoxos.

Por isso, a interpretação adequada há de ser a de que, não só os registros e averbações feitos após o registro do empreendimento até o “habite-se”, mas também aqueles feitos concomitantemente ao registro da incorporação e loteamento, devem ser cobrados como ato único, para fim de cálculo de custas e emolumentos. Essa conclusão afasta a tese da inaplicabilidade do art. 237-A aos loteamentos, nos quais o registro da hipoteca dá-se concomitantemente ao do próprio empreendimento, sendo condição indispensável deste.

Como apenas nas incorporações imobiliárias, em princípio, os registros e averbações de direitos reais de garantia e demais atos indicados na lei podem ser feitos posteriormente ao registro da própria incorporação, foi necessário, em relação a elas, estabelecer um limite de incidência do dispositivo, que é dado pela emissão da carta de “habite-se”.

Diante do exposto, o parecer que submeto, respeitosamente, à apreciação de Vossa Excelência, é a) pela revogação da decisão proferida pelo douto Juízo da Corregedoria Permanente, para que prevaleça a incidência do art. 237-A, “caput”, da Lei 6.015/73, também para as hipóteses de parcelamento do solo, nas situações indicadas no dispositivo legal; b) pelo reconhecimento da incidência do dispositivo legal em caráter geral, e não apenas para os imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida e c) pela uniformização de entendimento administrativo no Estado de São Paulo, com fulcro no art. 29, par. 2º, da Lei Estadual 11.331/02, quanto ao alcance da aplicação da norma, e sua extensão aos parcelamentos de solo.

Sub censura.

São Paulo, 30 de maio de 2011.

(a) MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Juiz Auxiliar da Corregedoria

DECISÃO: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto: **a)** revogo a decisão proferida pelo douto Juízo da Corregedoria Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Campos, para que prevaleça a incidência do art. 237-A, “caput”, da Lei 6.015/73, também para as hipóteses de parcelamento do solo, nas situações indicadas no dispositivo legal; **b)** reconheço a incidência do dispositivo legal em caráter geral, e não apenas para os imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida; **c)** uniformizo o entendimento administrativo no Estado de São Paulo, com fulcro no art. 29, par. 2º, da Lei Estadual 11.331/02, quanto ao alcance da aplicação da norma em tela, e sua extensão aos parcelamentos de solo. São Paulo, 6 junho de 2011. **(a) MAURÍCIO VIDIGAL**, Corregedor Geral da Justiça.

(DJE 13/06/2011)