



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: SS Sala: 04

## DECISÃO Nº 10590

**Autos nº: 0097604-94.2018.8.13.0000**

Vistos, etc.

Ciente e de acordo com o Parecer nº 4213 (evento nº 3152539), da lavra da servidora da GENOT, *Arlette Otero Fernández Bornaki*, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Proceda-se conforme ali sugerido.

Inclua-se o Parecer nº 4213 (evento nº 3152539) no banco de precedentes.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 13 de dezembro de 2019.

**João Luiz Nascimento de Oliveira**

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 17/12/2019, às 15:25, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3188132** e o código CRC **C52D6476**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, Nº 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: 9º Sala: 903

## **PARECER Nº 4213, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2019.**

**EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAÚNA. CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. APLICABILIDADE DO ART. 237-A, DA LEI Nº 6.015/1973. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. ATOS PRATICADOS ANTES DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS COMO ATO ÚNICO SOMENTE DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO POR IMPOSIÇÃO DO § 3º DO REFERIDO DISPOSITIVO.**

**Autos nº 0097604-94.2018.8.13.0000**

**Consulente: Juiz de Direito da comarca de Itaúna/MG.**

Excelentíssimo Sr. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. João Luiz Nascimento de Oliveira,

Trata-se de consulta encaminhada a esta Casa por Luciene Fernandes Santos, da Administração do Fórum da comarca de Itaúna, de ordem da MM. Juíza de Direito, Dra. Solange Maria de Lima, a respeito da dúvida levantada pelo Oficial de Registro de Imóveis da comarca, Sr. João Ary Gomes, a requerimento da Sra. Jeime Cristina Alves Faria, que contesta a aplicação do art. 237-A da Lei 6.015, de 1973, por considerar ato único as averbações e registros da incorporação praticados na matrícula de origem e nas matrículas das unidades autônomas.

Alega o Registrador, que a Sra. Jeime Cristina Alves Faria protocolizou na serventia a escritura de permuta do imóvel, acompanhada da incorporação imobiliária, convenção de condomínio e atribuição de unidades autônomas, sendo contestado pela apresentante o pré cálculo do valor dos emolumentos, que depositou somente o valor que entendeu devido, se restringindo a questão na aplicação do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 1973, que considera ato único as averbações e registros da incorporação praticados na matrícula de origem e nas matrículas das unidades autônomas é o que requerem a apresentante e o permutante, Sr. Fernando Bernardes Fonseca.

Afirma o Oficial, que os registros e averbações solicitados não se enquadram na hipótese do art. 237-A, da LRP, pois na permuta de terreno por unidade a ser construída no local é devido o registro da divisão ou atribuição das unidades autônomas para que os condôminos tenham a propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas, sendo a cobrança por unidade imobiliária de acordo com o art. 10, § 3º da Lei Estadual nº 15.424/2004, bem como que a matéria já foi objeto de apreciação pela

Corregedoria Geral de Justiça no Processo nº 65.780/CAFIS/2013, que culminou na alteração do parágrafo único, do art. 945 do Provimento nº 260/CGJ/2013.

Por sua vez, aduz a apresentante que solicitou ao Registrador o registro da escritura de permuta, da incorporação imobiliária e da convenção de condomínio com atribuição de unidades, contudo através da Nota de devolução nº 458, datada de 11/01/2016, lhe foi solicitado o pagamento complementar referente à atribuição de unidades no valor de R\$ 23.223,60, além de eventual diferença do depósito na tabela anterior de 2015, nos termos do art. 10, § 3º, II, da Lei Estadual nº 15.424/2004 c/c a tabela nº 4, item 5, alínea “e” e Nota I, do Anexo da referida Lei.

Salienta a apresentante, que discorda do entendimento do Oficial para a cobrança dos títulos com amparo no Acórdão nº 1.522.874 – DF (2015/0066119-0) do STJ, de 09/06/2015, que embasou sua decisão no art. 237-A, da Lei 6.015, de 1973, que está em consonância com o parecer do Conselho Nacional de Justiça – Procedimento de Controle Administrativo de nº 000552575.2009.2.00.0000 (200910000055254), que nos termos do voto da Ministra Eliana Calmon Alves, à época, estabeleceu que o art. 237-A, § 1º da Lei nº 6.015/73 aplica-se a todos os parcelamentos e incorporações imobiliárias, não se encontrando restrito às incorporações objeto do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, devendo portanto os registros efetuados nas matrículas das unidades autônomas até o habite-se serem considerados como ato único, não importando o número de unidades autônomas, uma vez que ainda não existe o Habite-se de tais unidades.

Por fim, requer a aplicação das normas do art. 237, § 1º da Lei nº 6.015/73 para cálculo dos valores para registro da incorporação imobiliária, convenção de condomínio e registro da escritura pública de permuta por entender que seu caso é idêntico ao decidido pelo STJ.

Á consulta juntou-se a cópia do Parecer nº 65.780/2013 (Evento nº 1165930, fls. 04/07).

### **É o sucinto relatório.**

De início, importa registrar que é vedado o encaminhamento a esta Casa Correicional de consulta relativa aos serviços notariais e de registro por ordem do Juiz de Direito e somente serão respondidas, de forma subsidiária, se não for possível ao Diretor do Foro ou Juiz de Direito dirimi-la no seu âmbito de competência, a teor do disposto no art. 65, I, da Lei Complementar nº 59, de 2001 e dos arts. 6º e 44, X do Provimento nº 355/CGJ/2018, respectivamente:

Art. 65 – Compete ao Diretor do Foro:

I – exercer, em sua secretaria de juízo, nos serviços auxiliares do Judiciário e nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares;

(Inciso com redação dada pelo art. 26 da Lei Complementar nº 135, de 27/6/2014.)

Art. 6º A CGJ responderá às consultas internas de forma subsidiária, sempre que não for possível ao juiz de direito ou ao diretor do foro dirimir a questão no âmbito de sua competência, observando-se que:

(...)

II - as demais consultas administrativas, as referentes aos serviços auxiliares do diretor do foro ou que demandem solução uniforme no âmbito da comarca serão decididas pelo diretor do foro.

§ 1º As consultas administrativas encaminhadas à CGJ pelo diretor do foro deverão utilizar os meios eletrônicos institucionais para comunicação oficial disponibilizados pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG.

§ 2º É vedado o encaminhamento de consulta à CGJ por ordem do juiz de direito.

§ 3º As consultas em desacordo com o disposto neste artigo serão devolvidas pela CGJ, sem o devido processamento.

Art. 44. Compete ao diretor do foro:

(...)

X - resolver as consultas de caráter administrativo ou referente aos serviços extrajudiciais;

Contudo, considerando as funções administrativas desta Corregedoria Geral de Justiça previstas no artigo 23 da Lei Complementar nº 59, de 18 de janeiro de 2001, de orientação e fiscalização dos Serviços Extrajudiciais visando o seu aprimoramento e como forma de subsídio à MM. Juíza de Direito, passamos à análise da consulta formulada pela Direção do Foro da Comarca de Itaúna, notadamente em razão da divergência de entendimento entre os autos nº 65.780/CAFIS/2013, autos nº 73.927/CAFIS/2015, às disposições do Aviso nº 9/CGJ/2018.

Cinge-se o cerne da questão na aplicabilidade do art. 237-A, da Lei nº 6.015, de 1973 aos registros de escritura de permuta de lote de terreno por frações de unidades autônomas a serem construídas, incorporação, instituição de condomínio e atribuição de unidade autônomas e convenção de condomínio, como ato único para efeito de cobrança de emolumentos, independentemente da quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

A propósito, estabelece a Lei Federal nº 6.015/1973, com as alterações introduzidas pela Lei nº 11.977, de 2009 e Lei nº 12.424, de 2011, a saber:

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. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009) Grifo nosso.

§ 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. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011) Grifo nosso.

(...)

§ 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) Grifo nosso.

Por sua vez, a Lei Estadual nº 15.424/2004, ratificando o teor do dispositivo supramencionado, assim preceitua:

Art. 10-A - Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária e 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. Grifo nosso.

**§ 1º - Para efeito de cobrança de custas, emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no disposto no “caput” serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.** (Artigo acrescentado pelo art. 4º da Lei nº 20.379, de 13/8/2012.) Grifo nosso.

A princípio, insta anotar, que não procede a assertiva da Sra. Jeime Cristina Alves Faria de que diversos Registradores realizam a cobrança multiplicada pelo número de unidades autônomas do empreendimento por entenderem que o art. 237-A, da LRP, se restringe aos imóveis incorporados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, visto que o assunto trazido pela interessada na suscitação de dúvida aos presentes autos já foi debatido em diversos processos perante esta Casa, encontrando-se sedimentado nesta Corregedoria-Geral de Justiça o posicionamento no sentido de que “o art. 237-A, § 1º da Lei 6.015/73 aplica-se a todos os parcelamentos e incorporações imobiliárias”, consoante Aviso nº 24/CGJ/2012, publicado no Diário do Judiciário Eletrônico em 06/06/2012:

"O Desembargador Antônio Marcos Alvim Soares, Corregedor-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, consoante o disposto no art. 23 da Lei Complementar nº 59, de 18 de janeiro de 2001, com as alterações da Lei Complementar nº 85, de 28 de dezembro de 2005, e nos termos do inciso XIV do art. 16 da Resolução nº 420, de 1º de agosto de 2003, com a redação dada pela Resolução nº 530, de 5 de março de 2007, da Corte Superior do Tribunal de Justiça, que dispõe sobre o Regimento Interno do Tribunal de Justiça,

Considerando o disposto no artigo 237-A, § 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, incluído pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que “Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV;

Considerando que, no julgamento do Procedimento de Controle Administrativo nº 0005525-75.2009.2.00.0000 (200910000055254), o Conselho Nacional de Justiça expediu “RECOMENDAÇÃO a todos os Tribunais de Justiça para que apliquem o sentido e alcance da interpretação conferida [...] ao art. 237-A da Lei 6.015/73, que “trata de norma de direito registral geral;

Considerando, ainda, a determinação do Conselho Nacional de Justiça proferida no Pedido de Providências nº 0002404-34.2012.2.00.0000, bem como o que restou decidido nos autos do Processo nº 56529/CAFIS/2012, além dos demais precedentes desta Corregedoria Geral de Justiça;

**Avisa a todos os magistrados, servidores, notários e registradores do Estado de Minas, bem como a quem mais possa interessar que “o art. 237-A, § 1º da Lei 6.015/73 aplica-se a todos os parcelamentos e incorporações imobiliárias, não se encontrando restrito às incorporações objeto do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, nos termos da decisão proferida pelo Conselho Nacional de Justiça no Procedimento de Controle Administrativo nº 0005525-75.2009.2.00.0000 (200910000055254), a qual é amplamente divulgada, em sua íntegra, no Anexo deste Aviso.** Grifo nosso.

Registre-se, publique-se e cumpra-se. Belo Horizonte, 05 de junho de 2012. (a) Desembargador Antônio Marcos Alvim Soares - Corregedor-Geral de Justiça" Grifo nosso

A respeito da cobrança de emolumentos para o registro da escritura de instituição de condomínio, também, há de se ressaltar, que em razão da decisão proferida no autos do Mandado de Segurança Coletivo nº 1.0000.14.095276-3/000, foi emitido pelo então Corregedor-Geral de Justiça, Desembargador André Leite Praça, o Aviso nº 9/CGJ/2018, publicado no DJe de 20/02/2018, a respeito do novo posicionamento desta Casa Correicional relativo à cobrança de emolumentos e taxas no registro de instituição de condomínio, tornando desatualizadas as orientações emitidas nos Autos nº 65.780/CAFIS/2013 e nº 73.927/CAFIS/2015, a saber:

"CONSIDERANDO os inúmeros precedentes da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais - CGJ sobre a matéria, amparados pelo entendimento de que, na instituição de condomínio, o ato constitutivo de direito real recai sobre cada unidade individualizada e independente, e não possui conteúdo financeiro;

CONSIDERANDO os termos da decisão proferida pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG, nos autos do Mandado de Segurança Coletivo nº 1.0000.14.095276-3/000, que, em sentido contrário, determinou observância do conjunto das unidades autônomas e atribuiu conteúdo financeiro às escrituras públicas de instituição de condomínio;

CONSIDERANDO o que ficou consignado no processo do Sistema Eletrônico de Informações - SEI nº 0010090-40.2017.8.13.0000,

**AVISA aos juízes de direito, aos servidores, aos notários e registradores do Estado de Minas Gerais e a quem mais possa interessar que, em conformidade com a decisão proferida nos autos do Mandado de Segurança Coletivo nº 1.0000.14.095276-3/000, na instituição de condomínio, o ato constitutivo de direito real dar-se-á sobre o conjunto das unidades autônomas, devendo ser considerada como ato com conteúdo financeiro, cuja cobrança observará como parâmetro o valor total do empreendimento, prevalecendo-se o maior entre aqueles previstos nos incisos I, II e III do § 3º do art. 10 da Lei estadual nº 15.424, de 30 de dezembro de 2004, enquadrando-se: Grifo nosso.**

I - no Tabelionato de Notas, na alínea 'b' do item 4 da Tabela 1 do Anexo da Lei estadual nº 15.424, de 2004;

**II(\*) I - no Ofício de Registro de Imóveis, na alínea 'e' do item 5 da Tabela 4 do Anexo da Lei estadual nº 15.424, de 2004.** Grifo nosso.

Belo Horizonte, 15 de fevereiro de 2018. Desembargador ANDRÉ LEITE PRAÇA Corregedor-Geral de Justiça" Grifo nosso

Feitas as devidas ressalvas, salienta-se que o Provimento nº 260, de 2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assim prescreve, *in verbis*:

Art. 682. Cada imóvel terá matrícula própria, que será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro, ou, ainda:

(...)

**III - para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento, divisão, instituição ou incorporação de condomínio edilício;** Grifo nosso.

Art. 941. Será feito o registro da instituição do condomínio edilício, nos termos definidos no Código Civil (art. 1.332), constituindo-se novos direitos reais referentes às unidades autônomas, exigindo-se, também, o registro da convenção de condomínio (art. 1.333 do Código Civil).

Art. 943. **Registrada a instituição de condomínio, deverão ser abertas tantas matrículas quantas forem as unidades autônomas integrantes do empreendimento.** Grifo nosso.

§ 1º **O registro da convenção de condomínio no Livro nº 3 - Registro Auxiliar será averbado nas matrículas das unidades autônomas e da matriz.** Grifo nosso.

§ 2º O transporte dos ônus e gravames porventura existentes será averbado nas matrículas das unidades autônomas, de ofício.

§ 3º Uma vez transportados os ônus e gravames, todos os atos passam a ser praticados nas matrículas das unidades autônomas e não mais na matrícula matriz.

§ 4º Na hipótese de unidades autônomas em construção, será averbada nas matrículas a ressalva de que se trata de imóvel em construção pendente de regularização registral quanto à sua conclusão, informando ainda:

I - a data de validade do alvará de construção, após a qual não se efetuará nenhum ato nas matrículas até que sejam apresentadas a certidão de "habite-se" e a certidão negativa de débito para com o INSS para averbação, exceto se apresentada a prorrogação do alvará de construção;

II - no caso de haver incorporação, o número e data do registro da incorporação e se alguma das certidões previstas em lei foi positiva;

III - no caso de grupo de pessoas, a menção de que os proprietários apresentaram declaração de ciência de que a venda, promessa ou cessão de direitos antes da conclusão da obra só poderá ser feita mediante arquivamento dos documentos previstos no art. 32 da Lei nº 4.591/1964 na serventia.

IV - que a matrícula poderá ser encerrada nas hipóteses previstas em lei.

§ 5º **Os atos negociais referentes especificamente a uma futura unidade autônoma, seus ônus e gravames serão registrados nas matrículas próprias das unidades, abertas com as ressalvas**

acima. Grifo nosso.

**Art. 945. Os registros de atribuição ou divisão de unidades autônomas podem ocorrer nas seguintes hipóteses:**

I - havendo condomínio geral, previsto no art. 1.314 do Código Civil, e pretendendo os proprietários ou titulares de direito e ação sobre o imóvel instituir condomínio edilício previsto no art. 1.332 do mesmo Código e dividir tais unidades entre si, deverá constar do memorial de instituição de condomínio, ou em instrumento próprio desde que apresentado concomitantemente, a divisão e atribuição de propriedade sobre as unidades autônomas, verificando-se se há incidência tributária e procedendo-se ao registro de tais atos, nos termos do art. 167, I, itens 17 e 23, da Lei dos Registros Públicos;

**II - a atribuição de unidades autônomas em razão de cumprimento de contrato de permuta de terreno por unidade construída insere-se na regra do inciso I;** Grifo nosso.

Parágrafo único. **A atribuição de propriedade para cada condômino será registrada, nos termos do art. 167, I, item 23, da Lei dos Registros Públicos, devendo ser feito um registro para cada unidade, nos termos do art. 176, § 1º, I, da referida lei, sendo permitido que todas as unidades autônomas atribuídas aos mesmos proprietários sejam objeto de um único número de ordem de registro, se o registro se der em ato contínuo.** (Redação dada pelo Provimento nº 274/CGJ/2014) Grifo nosso.

Art. 946. O registro de atribuição de unidades poderá ser realizado após o registro da instituição de condomínio até a averbação do “habite-se”.

Parágrafo único. À exceção da hipótese prevista no caput deste artigo, a atribuição de unidades configura alienação de unidades autônomas, devendo o ato ser praticado com as formalidades pertinentes, como a lavratura de escritura pública, se for o caso, pagamento do imposto de transmissão, etc.

Art. 949. **O registro da convenção de condomínio será feito no Livro nº 3 - Registro Auxiliar e será precedido da conferência do quórum e atendimento das regras fixadas em lei.** Grifo nosso.

(...)

**§ 2º Após o registro da convenção, previsto no art. 178, III, da Lei dos Registros Públicos, será procedida a sua averbação na matrícula matriz e em cada uma das matrículas das unidades autônomas.** Grifo nosso.

Art. 952. **Ao registrar convenção de condomínio edilício, o oficial de registro deverá mencionar expressamente o número do registro da instituição de condomínio feito na matrícula do imóvel e fará, nas matrículas, as averbações de remissão ao número do registro da convenção.** Grifo nosso.

Art. 955. A incorporação imobiliária é regulada pela Lei nº 4.591/1964, a partir do art. 28, sendo a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas para a alienação total ou parcial.

Art. 956. **A incorporação imobiliária será registrada na matrícula matriz, após o registro da instituição de condomínio e das atribuições de unidades autônomas, se houver, e será informada por averbação nas matrículas das unidades autônomas.** Grifo nosso.

Art. 963. **Consideram-se requisitos para o registro da incorporação, além de outros previstos em lei:** Grifo nosso.

**I - o registro da instituição e da convenção de condomínio;** Grifo nosso.

II - a apresentação do memorial de incorporação acompanhado dos documentos acima elencados.

Art. 964. Somente após o registro da incorporação, feito de acordo com as normas previstas na legislação em vigor (Lei nº 4.591/1964 e Lei dos Registros Públicos), serão aceitos e examinados os pedidos de registro ou de averbação dos atos negociais do incorporador sobre unidades autônomas.

Transcritos os dispositivos pertinentes ao caso em análise, antes da análise da aplicabilidade do disposto no art. 237-A, da LRP aos títulos apresentados pela interessada, quais sejam: escritura de permuta, incorporação imobiliária, instituição de condomínio com atribuição de unidades

autônomas e convenção de condomínio, far-se-á necessário o prévio conhecimento da sequência dos atos a serem praticados no Ofício de Registro Imobiliário, em atenção do disposto no Provimento nº 260/CGJ/2013 e nos princípios norteadores do Registro Imobiliário, notadamente nos princípios da legalidade e da continuidade, de observância obrigatória pelo Registrador, vejamos:

## **1) Sequência dos atos a serem praticados na matrícula do imóvel - Livro 2 - Registro Geral, em regra:**

1.1 - REGISTRO DA ESCRITURA PERMUTA DE TERRENO POR FRAÇÕES IDEAIS DE UNIDADE AUTÔNOMA A SER CONSTRUÍDA;

1.2-REGISTRO DA INSTITUIÇÃO CONDOMÍNIO COM ABERTURA OBRIGATÓRIA DE TANTAS MATRÍCULAS QUANTAS FOREM AS UNIDADES AUTÔNOMAS (arts. 941 e 943, *caput*, CN);

1.3-NO CASO DE PERMUTA DE TERRENO POR UNIDADE CONSTRUÍDA - O REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO CONCOMITANTEMENTE COM O REGISTRO DA DIVISÃO E ATRIBUIÇÃO DE PROPRIEDADE SOBRE AS UNIDADES AUTÔNOMAS (art. 945, I, II e § único, CN). **OBSERVAÇÃO:** Art. 945, § único: Deve ser feito um registro para cada unidade autônoma, sendo permitido que todas as unidades autônomas atribuídas aos mesmos proprietários sejam objeto de um único número de ordem de registro, se o registro se der em ato contínuo.

1.4- AVERBAÇÃO DO REGISTRO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO NO LIVRO 3-AUXILIAR NA MATRÍCULA MATRIZ E NAS MATRÍCULAS UNIDADES AUTÔNOMAS (arts. 943, § 1º e 952, CN);

1.5- REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA MATRÍCULA MATRIZ, INFORMADO POR AVERBAÇÃO, NAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (artS. 956 e 963, I, CN) – **OBSERVAÇÃO:** São requisitos para o registro da incorporação, dentre outros, o registro da instituição de condomínio e da convenção de condomínio;

## **2) Registro da ser realizado no Livro 3 - Auxiliar:**

2.1- REGISTRO CONVENÇÃO CONDOMÍNIO (arts. 949 e 952, CN) – **OBSERVAÇÃO:** No registro da convenção condomínio deverá ser mencionado expressamente o número do registro da instituição condomínio feito na matrícula do imóvel e averbar, nas matrículas, a remissão ao registro da convenção de condomínio).

Pois bem, cientes da sequência e dos atos a serem praticados pelo Registrador, assim dispõe o art. 237-A, da Lei de Registros Públicos, com as alterações introduzidas pela Lei nº 11.977, de 2009 e Lei nº 12.424, de 2011:

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. Grifo nosso ([Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009](#))

§ 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. Grifo nosso ([Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011](#))

(...)

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos. Grifo nosso ([Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011](#))

O art. 237-A e § 1º da Lei de Registros Públicos, introduzido pela Lei nº 11.977, de 2009, estabelece que os atos nele mencionados deverão ser realizados tanto na matrícula de origem, quanto nas matrículas das unidades autônomas. No entanto, dispõe que **essas repetidas averbações/registros**, para efeito de cobrança de emolumentos, realizadas após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão do habite-se, **devem ser consideradas como um único ato, independentemente da quantidade de unidades autônomas envolvidas.**

Da literalidade do mencionado dispositivo, infere-se que para ser considerado como ato de registro único, sem importar a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes, o título apresentado a registro/averbação deverá preencher cumulativamente os seguintes requisitos:

1. a prática do ato deverá ocorrer **após o registro do parcelamento ou da incorporação imobiliária até a emissão do habite-se;**
2. tratar-se de **atos de averbações e registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput, do art. 237-A, da LRP** (após o o registro do parcelamento ou da incorporação imobiliária até a emissão do habite-se e relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento).

De tais requisitos decorre logicamente que o simples fato de os títulos serem protocolizados conjuntamente com a incorporação imobiliária, por si só, não autoriza a cobrança dos emolumentos como ato único como quer acreditar a interessada. *In casu*, os atos de registros da escritura de permuta do terreno por frações, da instituição de condomínio, da divisão e atribuição da propriedade de unidades autônomas e da convenção de condomínio, devem ser praticados **antes** do registro da incorporação imobiliária, conforme acima dispositivos acima transcritos (arts. 945, I e 963, I, ambos do Prov. nº 260/2013), **de modo que a eles não se aplica o requisito de ser praticado após o registro da incorporação mencionado no caput, do art. 237-A, da LRP.**

**Entretanto, embora o registro da instituição de condomínio deva ser realizado antes do registro da incorporação (art. 963, I, CN), por imposição da lei, o registro da instituição de condomínio ou especificação do empreendimento deverá ser considerado como ato único para fins de cobrança de emolumentos, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes (art. 237-A, § 3º da LRP). Desse modo, embora realizado um registro da instituição de condomínio em cada matrícula das unidades autônomas, para fins de cobrança dos emolumentos o ato será considerado único, ao contrário da alegação do Sr. Oficial de que nenhum dos registros e averbações solicitados pela apresentante se encaixem na hipótese do art. 237-A, da LRP.**

Entretanto, releva ressaltar, que no registro da instituição de condomínio não são todos os atos praticados pelo Registrador que são considerados como ato único, **somente as repetidas averbações e registros a serem praticadas nas matrículas das unidades autônomas**, excetuando-se do disposto no art. 237-A, da LRP, a abertura de matrículas para as unidades autônomas, prenotação, arquivamentos, certidões, etc.

Por sua vez, a cobrança do registro da instituição de condomínio deverá se ater ao disposto no **Aviso nº 9/CGJ/2018, publicado no DJe de 20/02/2018**, em conformidade com a decisão proferida nos autos do Mandado de Segurança Coletivo nº 1.0000.14.095276-3/000, ou seja, o

ato constitutivo de direito real deve ser considerado como ato com conteúdo financeiro e observará como parâmetro o valor total do empreendimento, prevalecendo-se o maior entre aqueles previstos nos incisos I, II e III do § 3º do art. 10 da Lei estadual nº 15.424, de 30 de dezembro de 2004, enquadrando-se na alínea 'e' do item 5 da Tabela 4 do Anexo da Lei estadual nº 15.424, de 2004, salientando que antes da edição do mencionado Aviso, o posicionamento desta Casa era que o registro da instituição de condomínio não continha conteúdo financeiro.

No que tange aos emolumentos para o registro da escritura de atribuição das unidades autônomas aos respectivos condôminos, a ser realizado na matrícula de cada unidade autônomas, observar-se-á o disposto na Nota I da Tabela nº 4, do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, ou seja, ato com conteúdo financeiro e por unidade imobiliária, enquadrando-se no item 5, alínea “e”, da referida Tabela. Sendo certo, que é permitido que todas as unidades autônomas atribuídas aos mesmos proprietários sejam objeto de um único número de ordem de registro, se o registro se der em ato contínuo (art. 945, I e II e parágrafo único do Provimento nº 260/CGJ/2013), respectivamente, *ex vi*:

NOTA I - Consideram-se registros com conteúdo financeiro aqueles referentes à transmissão e **divisão**, a qualquer título, da propriedade ou domínio útil, aqueles constitutivos de direitos reais e as constrições judiciais decorrentes de penhora, arresto ou sequestro de imóveis. Grifo nosso.

Art. 945. Os registros de atribuição ou divisão de unidades autônomas podem ocorrer nas seguintes hipóteses:

I - havendo condomínio geral, previsto no art. 1.314 do Código Civil, e pretendendo os proprietários ou titulares de direito e ação sobre o imóvel instituir condomínio edilício previsto no art. 1.332 do mesmo Código e dividir tais unidades entre si, deverá constar do memorial de instituição de condomínio, ou em instrumento próprio desde que apresentado concomitantemente, a divisão e atribuição de propriedade sobre as unidades autônomas, verificando-se se há incidência tributária e procedendo-se ao registro de tais atos, nos termos do art. 167, I, itens 17 e 23, da Lei dos Registros Públicos; Grifo nosso

II - a atribuição de unidades autônomas em razão de cumprimento de contrato de permuta de terreno por unidade construída insere-se na regra do inciso I;

Parágrafo único. A atribuição de propriedade para cada condômino será registrada, nos termos do art. 167, I, item 23, da Lei dos Registros Públicos, devendo ser feito um registro para cada unidade, nos termos do art. 176, § 1º, I, da referida lei, sendo permitido que todas as unidades autônomas atribuídas aos mesmos proprietários sejam objeto de um único número de ordem de registro, se o registro se der em ato contínuo. (Redação dada pelo Provimento nº 274/CGJ/2014) Grifo nosso

PELO EXPOSTO, em que pesem os argumentos do Oficial e da apresentante, no nosso entendimento, s.m.j., somente o registro da instituição de condomínio deverá ser considerado como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes, com fulcro no § 3º, do art. 237-A, da LRP, visto que os demais títulos - escritura de permuta do terreno, escritura de divisão e atribuição de unidades autônomas, escritura de convenção de condomínio e incorporação -, são atos que por disposição da lei, devem ser inscritos na matrícula do imóvel **antes** do registro da incorporação imobiliária, não se aplicando a eles o disposto no art. 237-A, da Lei nº 6.015/1973.

Esta é a manifestação, *sub censura* que, respeitosamente, se submete à elevada e criteriosa apreciação de Vossa Excelência e, acaso seja a mesma acolhida, sugerimos, com a devida *venia*, a remessa de cópia deste parecer à MM. Juíza de Direto da comarca de Itaúna/MG, para conhecimento e como forma subsídio, a teor do disposto no artigo 65, I, da Lei Complementar nº 59, de 2001.

Belo Horizonte-MG, 09 de dezembro de 2019.

**Arlette Otero Fernández Bornaki**

**Técnico Judiciário GENOT**

digite aqui sua citação...



Documento assinado eletronicamente por **Arlette Otero Fernandez Bornaki, Técnico Judiciário**, em 11/12/2019, às 11:25, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3152539** e o código CRC **E491FBED**.