



ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Expediente nº 0031051-12.2024.8.11.0000

**Vistos.**

Trata-se de consulta formulada pela registradora interina do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Cláudia – MT, na qual solicita informações sobre como proceder em relação ao registro e à cobrança dos emolumentos no processo de incorporação imobiliária de casas geminadas, oriundas do loteamento denominado “Conjunto Habitacional Bem”, que tramita sob o protocolo n. 36.991, datado de 21/05/2024, em face das inovações implementadas pela Lei n. 14.382/2022, que alterou a Lei n. 4.591/1964.

No andamento n. 5, foi realizada a juntada do requerimento e dos documentos apresentados pela incorporadora junto ao referido cartório.

Instado a se manifestar, o Departamento do Foro Extrajudicial emitiu a manifestação técnica n. 49/2024.

**É o relatório.**

**Decido.**

A questão apresentada refere-se ao procedimento a ser adotado quanto ao registro e à cobrança de emolumentos no processo de incorporação imobiliária de casas geminadas, oriundas do loteamento denominado “Conjunto Habitacional Bem”, que tramita sob o protocolo n. 36.991, datado de 21/05/2024, em razão das alterações trazidas pela Lei n. 14.382/2022, que modificou o art. 68 da Lei n. 4.591/1964.

Após a análise dos documentos apresentados pela incorporadora e da manifestação técnica n. 49/2024 do Departamento do Foro Extrajudicial, passo a decidir.

Inicialmente, é necessário analisar a Lei n. 14.382/2022, que introduziu modificações no art. 68 da Lei n. 4.591/1964, permitindo a incorporação imobiliária de loteamentos ou desmembramentos vinculados à construção de casas geminadas ou isoladas.

Essa mudança tem como objetivo simplificar o processo de registro e adequá-lo ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, promovendo maior segurança jurídica e desburocratização.

No caso concreto, a incorporação das casas geminadas oriundas do "Conjunto Habitacional Bem" deve observar o novo regime jurídico, que estabelece que os registros de





ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**

atos relacionados à incorporação, como a alienação de lotes, devem ser feitos na matrícula original onde o parcelamento foi registrado. Esses registros serão replicados nas matrículas individuais das unidades autônomas, sem custo adicional, conforme disposto nos §§ 3º e 4º do art. 68 da Lei n. 4.591/1964, alterada pela Lei n. 14.382/2022.

Outra questão levantada pela registradora refere-se à forma de cobrança dos emolumentos.

É importante esclarecer que o art. 237-A da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), alterado pela Lei n. 14.382/2022, estabelece que os registros de atos relacionados à incorporação, feitos na matrícula original e replicados nas matrículas das unidades autônomas, devem ser considerados como ato único para fins de cobrança de emolumentos, independentemente da quantidade de matrículas envolvidas.

O § 1º do art. 237-A da LRP define que, para efeitos de cobrança, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico serão considerados como registro único, não havendo incidência de emolumentos adicionais para replicações nas matrículas individuais.

Essa regra aplica-se diretamente à incorporação imobiliária, uma vez que os registros relacionados à alienação de lotes e à construção de casas geminadas, que são atos vinculados ao empreendimento, devem seguir esse princípio.

A intenção do legislador foi promover a desoneração dos custos registrais, facilitando o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

A cobrança de emolumentos como ato único reflete o entendimento de que os registros replicados nas matrículas filiais são decorrentes do mesmo ato jurídico registrado na matrícula principal, não devendo, portanto, gerar cobranças adicionais.

Nesse sentido, está alinhada à jurisprudência da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, conforme exposto no Parecer n. 296/2021-E, que reforça a aplicação do art. 237-A da LRP para parcelamentos do solo vinculados a construções. Veja:

EMOLUMENTOS – CONSULTA (LEI ESTADUAL Nº 11.331/2002, ART. 29) - SENTIDO E ALCANCE DO ART. 237-A DA LEI Nº 6.015/1973 – Regra que, no caso do parcelamento do solo, é aplicável às averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos





ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam a execução do empreendimento, até a emissão do termo de verificação de obras. (CGJSP – Parecer 296/2021-E - Processo CG nº 2021/53015 - Autor(es) do Parecer: Josué Modesto Passos; Corregedor Geral da Justiça: Desembargador RICARDO MAIR ANAFE; Data da Decisão: 02/09/2021).

No caso concreto, os registros da incorporação imobiliária, da doação e demais atos correlatos referentes às casas geminadas do "Conjunto Habitacional Bem" deverão ser realizados na matrícula originária do parcelamento e replicados nas matrículas das unidades autônomas, sendo a cobrança de emolumentos considerada como ato único, conforme estabelecido no art. 237-A da LRP.

Diante do exposto, **determino** que a registradora interina do Cartório do 1º Ofício da Comarca de Cláudia/MT proceda ao registro da incorporação imobiliária das casas geminadas do "Conjunto Habitacional Bem", em conformidade com as diretrizes da Lei n. 14.382/2022, observando-se as disposições do art. 237-A da Lei n. 6.015/1973, com a cobrança dos emolumentos como ato único.

Saliento que a matrícula n. 6.336 deverá ser reativada exclusivamente para os fins de registro dos atos de transmissão de propriedade à incorporadora, bem como dos atos de incorporação e eventuais registros correlatos, sendo replicados sem custo adicional nas matrículas correlacionadas das unidades autônomas.

Outrossim, oriento que a base de cálculo dos emolumentos deverá considerar o valor total do empreendimento, conforme os parâmetros estabelecidos pela legislação estadual, assegurando a transparência e a adequada discriminação dos valores cobrados.

Comunique-se.

Cumpridas as formalidades legais, **arquite-se** com as cautelas de estilo.

Por medida de celeridade e economia processual, a cópia do(a) presente despacho/decisão servirá como ofício, nos termos da Ordem de Serviço n. 01/2016-CGJ.

Cumpra-se.

Cuiabá, 17 de setembro de 2024.





ESTADO DE MATO GROSSO  
PODER JUDICIÁRIO  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**

---

Juiz EDUARDO CALMON DE ALMEIDA CÉZAR  
Auxiliar da Corregedoria-Geral da Justiça  
Portaria n. 17/2024-CGJ



J2

página 4

Documento assinado eletronicamente. Utilize o endereço abaixo para validar o QR Code.  
<https://validador.tjmt.jus.br/codigo/AD:A49D0000-FC4D-4679-229A-08DCD760DCD7>



# Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi assinado eletronicamente, na plataforma de assinaturas do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso.

Para assegurar a autenticidade e validar as assinaturas, utilize o endereço abaixo.

<https://validador.tjmt.jus.br/codigo/AD:A49D0000-FC4D-4679-229A-08DCD760DCD7>

**Código verificador - AD:A49D0000-FC4D-4679-229A-08DCD760DCD7**



**EDUARDO CALMON DE  
ALMEIDA CEZAR**

Assinado em 17/09/2024 17:37:01



**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Departamento do Foro Extrajudicial**

**Manifestação Técnica n. 49/2024-DFE/CGJ**  
**Expediente – CIA n. 0031051-12.2024.8.11.0000**  
**Assunto: Consulta**  
**Interessado(a): 1º Ofício da Comarca de Cláudia.**

## **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.**

Trata-se de solicitação formulada pela registradora interina do cartório do 1º ofício da Comarca de Cláudia – MT, na qual consulta esta Corregedoria de como deve proceder acerca do registro e cobrança dos emolumentos do processo de incorporação imobiliária de casas geminadas, oriundo do Loteamento denominado “Conjunto Habitacional Bem”, o qual tramita sob o protocolo de n. 36.991 de 21/05/2024, ante as inovações implementadas na Lei n. 4.591/1964, por meio da Lei n. 14.382/2022.

Mediante a decisão prolatada no andamento n. 9, foi determinado que este Departamento exarasse manifestação técnica sobre o pleito.

É síntese do necessário.

## **2. ANÁLISE.**

Inicialmente, com advento da Lei n. 14.382/2022, que alterou o art. 68, da Lei n. 4.591/1964, passou a permitir a implementação do regime da incorporação imobiliária nos negócios imobiliários que tenham por objeto a alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando estiverem vinculados a empreendimentos de construção de casas geminadas ou isoladas. Vide:

*Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis.*

Ante essa possibilidade, com intuito de viabilizar a sua implementação, o referido instrumento normativo ainda estabeleceu que o ato de incorporação deverá ser registrado na matrícula originária em que foi registrado parcelamento (loteamento/desmembramento), assim como fixou que o registro da incorporação e de outros atos que venham a ser realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma





**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Departamento do Foro Extrajudicial**

das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas, conforme encontra-se disposto nos §§ 3º e 4º do art. 68 da Lei n. 4.591/1964:

*Art. 68. (omissis).*

(...)

§ 3º A incorporação **será registrada na matrícula de origem** em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do **conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos).** (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

Logo, por se tratar de ato jurídico que está, intrinsecamente, ligado ao próprio empreendimento imobiliário, o registro da incorporação e demais atos correlacionados deverão ser realizados na matrícula originária do parcelamento e replicados nas matrículas filiais, devendo ser considerado como **ato único** para fins cobrança de emolumentos, incidindo-se a regra contida no art. 237-A, §1º, da LRP, que assim dispõe:

*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.***

§ 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.**





**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Departamento do Foro Extrajudicial**

Nesse sentido assevera Marcos Claro da Silva:

*Em relação ao § 4º, a opção legislativa foi pela aplicação do art. 237-A da Lei nº 6.015/1973 ao parcelamento do solo vinculado à construção de casas: desse modo, o registro da incorporação, e de todos os atos na matrícula matriz devem ser replicados nas matrículas das unidades autônomas, sem qualquer custo adicional ou pagamentos a título de emolumentos. (SILVA, Marcos Claro da. et al. KUMPEL, Vitor Frederico (coord). Breves comentários à Lei n. 14.382/2022. 1ª ed. São Paulo. YK Editora. 2022, p. 49) .Grifamos.*

A intenção do legislador infraconstitucional ao estabelecer a extensão da regra contida no art. 237-A, §1º, da LRP à incorporação de loteamento, vinculado à construção de casas isoladas ou geminadas, foi justamente fomentar a economia com a desoneração das custas e dos emolumentos, atos intimamente ligados à constituição e desenvolvimento desses empreendimentos imobiliários.

Nesse sentido, vem se posicionando Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo:

*EMOLUMENTOS – CONSULTA (LEI ESTADUAL Nº 11.331/2002, ART. 29) - SENTIDO E ALCANCE DO ART. 237-A DA LEI Nº 6.015/1973 – Regra que, no caso do parcelamento do solo, é aplicável às averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam a execução do empreendimento, até a emissão do termo de verificação de obras. (CGJSP – Parecer 296/2021-E - Processo CG nº 2021/53015 - Autor(es) do Parecer: Josué Modesto Passos; Corregedor Geral da Justiça: Desembargador RICARDO MAIR ANAFE; Data da Decisão: 02/09/2021). Sem grifos o original.*

Ante essas razões, por se tratar de atos inerentes à instituição e execução do citado empreendimento imobiliário pela incorporadora, na visão deste Departamento, a matrícula n. 6.336 deve ser restabelecida somente nesse caso concreto, com a **finalidade específica** de proceder aos registros dos atos de transmissão de propriedade à incorporadora (doação ou outro ato equivalente), incorporação imobiliária e de eventuais atos relativos ao empreendimento em questão, cujos registros serão considerados como **ato único** para fins cobrança de emolumentos, que deverão ser replicados, **sem custo adicional**, em cada uma das matrículas recipiendárias, nos termos do art. 68, §§ 3º e 4º, da Lei n. 4.591/1964 C/C art. 237-A, § 1º, da LRP.





**ESTADO DE MATO GROSSO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**  
**Departamento do Foro Extrajudicial**

**3. CONCLUSÃO.**

Encerrada a análise da situação exposta, este Departamento entende que a matrícula n. 6.336 deve ser restabelecida somente nesse caso concreto, com a finalidade específica de proceder aos registros dos atos de transmissão de propriedade à incorporadora (doação ou outro ato equivalente), incorporação imobiliária e de eventuais atos relativos ao empreendimento em questão, cujos registros serão considerados como **ato único** para fins cobrança de emolumentos, que deverão replicados, **sem custo adicional**, em cada uma das matrículas recipiendárias, nos termos do art. 68, §§ 3º e 4º, da Lei n. 4.591/1964 C/C art. 237-A, § 1º, da LRP.

Manifesta-se ainda, que deve ser utilizado como parâmetro de incidência dos emolumentos o valor total do empreendimento.

É a manifestação.

Departamento do Foro Extrajudicial, Cuiabá, 20 de agosto de 2024.

*(assinado digitalmente)*

**Vinicius Coelho do Prado**

Chefe de Fiscalização e Correição do Foro Extrajudicial

*Visto:*

*(assinado digitalmente)*

**Nilcemeire dos Santos Vilela**

Diretora do Departamento do Foro Extrajudicial





# Protocolo de Assinatura(s)

O documento acima foi assinado eletronicamente, na plataforma de assinaturas do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso.

Para assegurar a autenticidade e validar as assinaturas, utilize o endereço abaixo.

<https://validador.tjmt.jus.br/codigo/AD:DEF80000-6D15-FAA9-D631-08DCC215C38C>



**Código verificador - AD:DEF80000-6D15-FAA9-D631-08DCC215C38C**



**VINICIUS COELHO DO PRADO**

Assinado em 21/08/2024 15:16:32



**NILCEMEIRE DOS SANTOS VILELA**

Assinado em 21/08/2024 15:32:57