



Poder Judiciário da Paraíba
Corregedoria Geral de Justiça
Gabinete do Desembargador Corregedor-Geral de Justiça

PROCEDIMENTO: Pedido de Providências.

NÚMERO: 0000066-34.2016.8.15.1001.

REQUERENTE: Construtora Hema Ltda.

ADVOGADO: Danilo de Sousa Mota, inscrito na OAB/PB sob o n. 11.313.

REQUERIDA: 6ª Tabeliã de Notas e 2ª Oficiala de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, Zona Norte, CNS n. 07.211-6.

DECISÃO

Vistos.

A **Construtora Hema Ltda.** remeteu expediente a **esta Corregedoria-Geral de Justiça**, Id. 24336, aqui processado sob a forma de **Pedido de Providências**, por meio do qual se contrapôs ao procedimento imposto e aos valores cobrados a título de emolumentos pela **6ª Tabeliã de Notas e 2ª Oficiala de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, Zona Norte, CNS n. 07.211-6**, para fins de registro de um Contrato de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, avençado com a Caixa Econômica Federal.

Pretensão análoga à dos autos também foi deduzida perante o Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no Pedido de Providências n. 0003793-20.2013.2.00.0000, no qual o então Corregedor Nacional de Justiça prolatou Decisão Monocrática, Id. n. 24336 – Pág. 4/9, ordenando à Delegatária Requerida que restituísse os valores dos emolumentos percebidos em violação ao disposto no art. 237-A, §1º, da Lei Federal n. 6.015/1973.

Em Decisão prolatada pelo então Juiz Corregedor Meales Medeiros de Melo, Id. n. 24789, ordenou-se à Delegatária que não considerasse o quantitativo de unidades autônomas advindas da incorporação imobiliária para fins de cálculo dos valores cobrados a título de emolumentos dos atos de registro e cancelamento do ônus hipotecário.

Conforme Decisão prolatada em 05 de junho de 2018, Id. n. 148053 – Pág. 5, o Órgão Plenário do CNJ negou provimento ao recurso interposto pela Delegatária, referendando a anterior Decisão Monocrática

prolatada pelo Corregedor Nacional de Justiça, Id. n. 24336 – Pág. 4/9, arquivando-se os autos do Pedido de Providências n. 00003793-20.2013.2.00.0000.

A Juíza Corregedora Auxiliar exarou Parecer, Id. n. 196297, opinado pela expedição de Ofício Circular aos Juízes Corregedores Permanentes e aos registradores de imóveis deste Estado, para ciência da Decisão proferida pelo Órgão Plenário do Conselho Nacional de Justiça – CNJ nos autos do Pedido de Providências n. 00003793-20.2013.2.00.0000, divulgação da Decisão Homologatória destes autos no sítio eletrônico desta Corregedoria, no ambiente de precedentes extrajudiciais.

Posto isso, homologo o Parecer exarado pela Juíza-Corregedora, Id. n. 196297, que integra esta Decisão, ordenando a expedição de Ofício Circular aos Juízes Corregedores Permanentes e aos registradores de imóveis deste Estado, para ciência da Decisão proferida no julgamento definitivo, pelo Órgão Plenário do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, nos autos do Pedido de Providências n. 00003793-20.2013.2.00.0000.

Publicizem-se a presente Decisão e o Parecer Final no sítio eletrônico desta Corregedoria, no ambiente de precedentes extrajudiciais.

Após, arquivem-se os autos, ante o exaurimento de sua finalidade, nos termos do art. 35, do Código de Normas Judicial desta Corregedoria.

Cientifiquem-se ao Requerente e à Requerida.

Cumpra-se.

Gabinete na Corregedoria-Geral de Justiça do Estado da Paraíba, data da assinatura eletrônica.

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira

Corregedor-Geral de Justiça



Assinado eletronicamente por: **ROMERO MARCELO DA FONSECA**

OLIVEIRA

04/03/2020 10:53:06

<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje-corregedoria/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **197046**



20030410530689600000000190616



Poder Judiciário da Paraíba
Corregedoria Geral de Justiça
Gabinete da Juíza Corregedora

PROCEDIMENTO: Pedido de Providências.

NÚMERO: 0000066-34.2016.8.15.1001.

REQUERENTE: Construtora Hema Ltda.

ADVOGADO: Danilo de Sousa Mota, inscrito na OAB/PB sob o n. 11.313.

REQUERIDA: 6ª Tabeliã de Notas e 2ª Oficiala de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, Zona Norte, CNS n. 07.211-6.

PARECER

Vistos.

A **Construtora Hema Ltda.** remeteu expediente a **esta Corregedoria-Geral de Justiça**, Id. 24336, aqui processado sob a forma de **Pedido de Providências**, por meio do qual se contrapôs ao procedimento imposto e aos valores cobrados a título de emolumentos pela **6ª Tabeliã de Notas e 2ª Oficiala de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, Zona Norte, CNS n. 07.211-6**, para fins de registro de um Contrato de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, avençado com a Caixa Econômica Federal.

Alegou que a Delegatária Requerida lhe exigiu que fossem abertas, com o pagamento dos respectivos emolumentos, 330 (trezentas e trinta) matrículas, a corresponder ao quantitativo de unidades autônomas advindas do processo de incorporação imobiliária, para fins de averbar em cada uma o ônus hipotecário previsto no Contrato a ser registrado, violando o disposto no art. 237-A, §1º, da Lei Federal n. 6.015/1973.

Afirmou que, após a comercialização das unidades autônomas, está sendo cobrado dos adquirentes

que, eventualmente, requeiram o registro de contratos de financiamento, valores elevados a título de emolumentos decorrentes do cancelamento do ônus hipotecário.

Aduziu que pretensão análoga à dos autos também foi deduzida perante o Conselho Nacional de Justiça – CNJ, no Pedido de Providências n. 0003793-20.2013.2.00.0000, no qual o então Corregedor Nacional de Justiça prolatou Decisão Monocrática, Id. n. 24336 – Pág. 4/9, ordenando à Delegatária Requerida que restituísse os valores dos emolumentos percebidos em violação ao disposto no art. 237-A, §1º, da Lei Federal n. 6.015/1973.

Requeriu, por essas razões, que seja ordenado à Delegatária Requerida que se abstenha de cobrar, nos termos relatados, valores indevidos a título de emolumentos.

Em Decisão prolatada pelo então Juiz Corregedor Meales Medeiros de Melo, Id. n. 24789, ordenou-se à Delegatária que não considerasse o quantitativo de unidades autônomas advindas da incorporação imobiliária para fins de cálculo dos valores cobrados a título de emolumentos dos atos de registro e cancelamento do ônus hipotecário, determinando o sobrestamento destes autos até o julgamento definitivo do Pedido de Providências n. 00003793-20.2013.2.00.0000, pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

Conforme Decisão prolatada em 05 de junho de 2018, Id. n. 148053 – Pág. 5, o Órgão Plenário do CNJ negou provimento ao recurso interposto pela Delegatária, referendando a anterior Decisão Monocrática prolatada pelo Corregedor Nacional de Justiça, Id. n. 24336 – Pág. 4/9, arquivando-se os autos do Pedido de Providências n. 00003793-20.2013.2.00.0000.

Com fundamento no disposto no art. 78, do Código de Normas Extrajudicial desta Corregedoria, ordenou-se a notificação da Delegatária, Despacho Id. n. 171759, para que, querendo, apresentasse manifestação.

Em sua Manifestação, Id. n. 174503, a Delegatária informou que cumpriu integralmente a Decisão prolatada no Pedido de Providências n. 00003793-20.2013.2.00.0000, colacionando aos autos, para fins de comprovação do cumprimento, Certidão Negativa de Débitos, Id. n. 174503 – Pág. 15, e a Licença de Habitação relativas ao empreendimento da Requerente, Id. n. 174503 – Pág. 17, além das Certidões de Inteiro Teor e das Impressões de Consultas ao Sistema do Selo Digital referentes a cada unidade autônoma, de modo a comprovar o valor dos emolumentos cobrados, Id. n. 174503 – Pág. 19/45, 174504, 174505, 174506, 174507, 174508 e 174509.

É o relatório.

A finalidade do presente Pedido de Providências se adstringe à verificação da adequação do procedimento adotado e dos valores cobrados a título de emolumentos pela Delegatária Requerida, para fins de registro de um Contrato de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, avençado entre a Requerente e a Caixa Econômica Federal.

A Requerente manifestou sua irresignação, especificamente, em relação a duas condutas inicialmente adotadas pela Delegatária Requerida: (I) exigência de abertura de matrículas em quantidade equivalente ao número de unidades autônomas advindas do processo de incorporação imobiliária, com o pagamento dos emolumentos respectivos, devendo haver o registro do contrato de hipoteca em cada uma delas; (II) cobrança de valores elevados a título de emolumentos decorrentes do cancelamento do ônus hipotecário.

Acerca da exigência de abertura de matrícula para cada unidade autônoma do empreendimento, já houve julgamento definitivo de mérito, nos autos do Pedido de Providências n. 00003793-20.2013.2.00.0000, prolatado pelo Órgão Plenário do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, por meio do qual restou reconhecida a ilegalidade da referida conduta, sendo a Delegatária Requerida compelida a recolher os emolumentos na forma prevista no art. 237-A, §1º, da Lei Federal n. 6.015/1973, o que foi por ela comprovado na Manifestação de Id. n. 174503, e nos documentos que a instruíram, Id. n. 174503 – Pág. 19/45, 174504, 174505, 174506, 174507, 174508 e 174509.

Quanto ao custo da baixa do ônus hipotecário, a partir da publicação do Provimento CGJ-TJPB n. 052/2019, no Diário da Justiça Eletrônico do dia 11 de julho de 2019, restou disposta a revogação dos §§2º e 3º, do art. 234, do Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado da Paraíba, Provimento CGJ-TJPB n. 003/2015, de modo que, para fins de cancelamento de hipoteca de bem imóvel, o valor constante na guia deve equivaler ao custo de um ato de averbação sem valor declarado, sendo cobrados os emolumentos correspondentes.

Verifica-se, portanto, que a finalidade do presente Procedimento se exauriu, porquanto parte da pretensão aqui deduzida já foi objeto de Decisão definitiva pelo Conselho Nacional de Justiça, restando prejudicada a análise da fração remanescente após a edição e publicação do Provimento CGJ-TJPB n. 052/2019, dispondo sobre os emolumentos devidos no cancelamento da hipoteca, razão pela qual deve ser decretado o arquivamento, nos termos do art. 35, do CNE-CGJ.

Ressalte-se que eventuais questionamentos sobre a cobrança de emolumentos poderão ser submetidos pelos usuários ao responsável por determinada serventia extrajudicial que, dentro dos deveres inerentes ao ofício que exerce, dispõe da prerrogativa legal de suscitar a questão ao Juiz Corregedor Permanente da Comarca, que é o órgão jurisdicional competente para processar e julgar procedimentos de suscitação de dúvida, nos termos dos art. 18, XIII, 250, 253 e 255, do Código de Normas Extrajudicial desta Corregedoria.

Pelo exposto, **OPINO pela expedição de Ofício Circular aos Juízes Corregedores Permanentes e**

aos registradores de imóveis deste Estado, para ciência da Decisão proferida pelo Órgão Plenário do Conselho Nacional de Justiça – CNJ nos autos do Pedido de Providências n. 00003793-20.2013.2.00.0000, divulgação da Decisão destes autos no site desta Corregedoria, no ambiente de precedentes extrajudiciais e sua **extinção**, nos termos do art. 35, do Código de Normas Judicial desta CGJ/PB, com o consequente arquivamento dos autos após o cumprimento de todas as diligências, inclusive notificação das partes.

É o Parecer que submeto à apreciação do Desembargador Corregedor-Geral de Justiça.

João Pessoa, datado e assinado eletronicamente.

Silmary Alves de Queiroga Vita

Juíza Corregedora



Assinado eletronicamente por: **SILMARY ALVES DE QUEIROGA VITA**

28/02/2020 17:05:37

<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje-corregedoria/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **196297**



20022817053633900000000189966