

RECURSO ESPECIAL Nº 1.522.874 - DF (2015/0066119-0)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Carlos Eduardo Ferraz de Mattos Barroso interpõe recurso especial, fundado na alínea "a", do permissivo constitucional, contra acórdão prolatado pelo egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, assim ementado:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ÚNICO EMPREENDIMENTO. NEGÓCIOS JURÍDICOS ATRELADOS AO MESMO EMPREENDIMENTO. ARTIGO 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. APLICAÇÃO. ÚNICO ATO DE REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO.

1. Consoante o artigo 237-A da Lei de Registros Públicos, 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 aos 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. Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, segundo o mesmo artigo, as averbações e os registros realizados serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.
2. Se a fixação dos honorários advocatícios afastou-se da apreciação preconizada para a valoração da atuação do causídico - alíneas a, b e c do § 3º do art. 20 do CPC -, merece prosperar a pretensão revisional para majoração do montante fixado pelo juízo *a quo*.
3. Negou-se provimento ao apelo do Autor. Deu-se parcial provimento ao recurso da Ré.

Subjaz ao presente recurso especial ação de cobrança promovida por Carlos Eduardo Ferraz de Mattos Barroso, Tabelião do Terceiro Oficial de Registro de Imóveis do Distrito Federal, em face de MBR Engenharia Ltda, tendo por propósito a condenação da requerida ao pagamento de emolumentos referentes às averbações de quitação do preço de aquisição de três lotes (destinados ao empreendimento de incorporação imobiliária), efetuadas nas matrículas de todas as unidades autônomas oriundas, no valor de R\$ 94.329,90 (noventa e quatro mil trezentos e vinte e nove reais e

Superior Tribunal de Justiça

noventa centavos), corrigido monetariamente e acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês até a data da efetiva satisfação do débito.

Para tanto, noticiou em sua exordial que a requerida promoveu a reunião de três lotes, tendo por escopo erigir construção em regime de incorporação imobiliária, do que sobreviria a individualização das futuras unidades imobiliárias, com inauguração de 415 (quatrocentos e quinze) novas matrículas. Aduziu, assim, que, ao apresentar os três títulos de quitação referentes aos lotes, para fins de averbação, "já não se falava mais em averbação nas três matrículas dos lotes originários, mas nas novas 415 (quatrocentos e quinze) matrículas", razão pela qual procedeu aos correspondentes atos registrais, ou seja, uma averbação de quitação do preço em cada uma das matrículas de 323.069 a 323.499" (referentes às unidades imobiliárias).

Afirmou, nesse contexto, não se aplicar à hipótese o regramento constante do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, pois os atos registrais levados a efeito não podem ser considerados como "relativos à pessoa do incorporador", já que a demandada foi substituída, na condição de incorporadora, pela empresa Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda), tampouco se referem, nos termos da lei, à garantia ou a negócio que envolvesse o empreendimento, mas sim aos termos de quitação dos preços ajustados pela aquisição dos lotes.

MBR Engenharia Ltda rechaçou integralmente a pretensão vertida na inicial. Destacou, de início, o procedimento pouco usual adotado pelo Oficial demandante de, primeiro, efetuar o ato notorial, para depois cobrar os correspondentes emolumentos. Afirmou, também, que, nos termos do art. 237-A da Lei n. 6.014/73, "para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações realizadas após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, relativos à pessoa do incorporador ou referente 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, e serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes". Ressaltou, ainda, que "o ônus averbado na matrícula 'mãe' e nas matrículas autônomas decorrentes da incorporação tem origem na aquisição dos terrenos, os quais são invariavelmente parte integrante e indissociável de negócio que envolve o empreendimento

Superior Tribunal de Justiça

– tanto que é naquela matrícula que a incorporação se constituiu”. Anota que o Conselho Nacional de Justiça, em procedimento administrativo, já firmou o entendimento de que o dispositivo legal em apreço tem aplicabilidade em toda e qualquer incorporação imobiliária ou parcelamento de solo, e não apenas em relação ao Programa Minha Casa, Minha Vida, tendo o Supremo Tribunal Federal, em juízo de prelibação, reconhecido a legalidade do ato. Por fim, ressalta a irrelevância, para fins de aplicação do art. 237-A, da LRP, de a requerida ter sido substituída pela empresa Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda, pois além desse fato ter ocorrido após o registro da incorporação, as averbações dizem respeito ao negócio jurídico diretamente ligado ao empreendimento (e-STJ, fls. 45-55).

Em julgamento antecipado da lide, o r. Juízo de Direito da Vigésima Quarta Vara Cível de Brasília julgou improcedente o pedido formulado. Da fundamentação adotada, destaca-se o seguinte excerto:

[...] Não obstante a alegação da parte autora de que a pessoa jurídica VIVER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA não seja incorporadora e por essa razão não se aplicaria o art. 237-A da LRP, esta alegação não procede. Nos termos do registro Geral do imóvel (fls. 28-29), AV. 3/323069, a referida pessoa jurídica substitui a requerida na qualidade de incorporadora. Nesse tom, trata-se de ato relativo à incorporação de imóveis, bem como negócios jurídicos que envolvam o empreendimento. Com efeito, nos termos do art. 237-A da LRP, a cobrança de custas e emolumentos de averbações e registros relativos à pessoa do incorporador OU referente a direitos reais OU demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão considerados ato único de registro, in verbis [...]

Logo, não há como afastar a incidência literal do artigo ao caso em tela.

Cumprе ressaltar que o art. 237-A da LRP, introduzido pela Lei 11.977/09, que instituiu o programa minha casa minha vida, foi objeto de análise pelo Conselho Nacional de Justiça, que reafirmou sua aplicação a todos os parcelamentos e incorporações imobiliárias, não se encontrando restrito às incorporações objeto do Programa (PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO n. 000552575.2009.2.00.0000 (200910000055254)), conforme ementa reproduzida a seguir, extraída do voto da eminente Ministra Eliana Calmon Alves, Corregedora Nacional de Justiça à época, de 28/04/2011:

[...]

Portanto, no ato do registro da incorporação há que ser efetuado o registro e cobrado o respectivo valor na matrícula do imóvel (lote). (e-STJ, fls. 98-101).

Em contrariedade ao *decisum*, ambas as partes interpuseram recurso de

Superior Tribunal de Justiça

apelação. O egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios conferiu parcial provimento ao apelo da empresa demandada, para majorar os honorários advocatícios pra R\$ 3.000,00 (três mil reais); e negou provimento à insurgência expendida pelo Terceiro Oficial de Registro de Imóveis do Distrito Federal, nos termos da ementa inicialmente reproduzida (e-STJ, fl. 171-172).

Opostos embargos de declaração, estes restaram rejeitados (e-STJ, fls. 212-221).

Nas razões do presente recurso especial, fundado na alínea “a” do permissivo constitucional, Carlos Eduardo Ferraz de Mattos Barroso aponta violação do art. 237-A, § 1º da Lei de Registros Públicos.

Sustenta, em suma, que os atos notoriais praticados não são abrangidos pelo art. 237-A, § 1º da Lei de Registros Públicos, pois não se referem à pessoa do incorporador, tampouco relacionam-se a garantia ou negócio que envolvesse o empreendimento.

Afirma, assim, que “a quitação diz respeito ao preço pelas aquisições dos lotes protagonizadas pela Recorrida que, nos termos da averbação 3 constante de todas as 415 (quatrocentos e quinze) matrículas em comento, foi substituída, na condição de incorporadora, pela empresa Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda, o que evidencia, sua condição, quando muito, de interessada, mas não mais de incorporadora. Assevera, também, que a averbação de quitação não se refere à incorporação propriamente dita, mas sim a negócio jurídico anterior, qual seja, contrato celebrado com a Terracap (com as condições resolutivas ali contidas) - fls. 189-199, e-STJ. No ponto, atribui à recorrida a necessidade de praticar o número de atos notariais, pois “nada impedia que a devedora quitasse a dívida garantida pelo imóvel ou que substituísse a garantia, obtendo a quitação antes do início da incorporação”,

Contrarrazões às fls. 228-234, e-STJ.

O Tribunal de origem conferiu seguimento à insurgência (e-STJ, fls. 236-237), razão pela o recurso especial ascendeu a esta Corte de Justiça.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.522.874 - DF (2015/0066119-0)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE(RELATOR):

Debate-se no presente recurso especial se o ato notarial de averbação alusivo à quitação de três lotes (destinados ao desenvolvimento de empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária), reproduzido em cada uma das 415 (quatrocentos e quinze) matrículas das unidades imobiliárias, encontrar-se-ia, ou não, **para efeito de cobrança de custas e emolumentos**, albergado pelo § 1º do art. 237-A, da LRP que reputa ser ato de registro único.

De início, para bem situar a matéria em discussão, afigura-se relevante delinear as circunstâncias fáticas, imutáveis na presente via especial, e, que, no caso dos autos, afiguram-se, inclusive, incontroversas.

Extrai-se dos autos, especificamente dos documentos acostados à inicial, que MRB Engenharia Ltda, na qualidade de incorporadora, procedeu, em 3.10.2011, ao registro da incorporação imobiliária que viria a ser erigida no imóvel, sob a matrícula n. 323.064 (esta, ressalta-se, oriunda da unificação das matrículas ns. 196789, 196790 e 196791, cujos lotes, por meio da celebração de contrato de promessa de compra e venda, foram, em dezembro de 2010, adquiridos da Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap).

Em dezembro de 2011, Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda substituiu MRB Engenharia Ltda na condição de incorporador. E, em 25.10.2013, em virtude da plena quitação concedida pela Terracap, procedeu-se à respectiva averbação na matrícula originária (323.069), assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias advindas do empreendimento.

É o que claramente se infere da Matrícula n. 323.069, constante de fls. 29-31 (e-STJ), bem como da descrição dos atos notariais praticados, cujo valor dos emolumentos foi, na ocasião, precificado – e devidamente quitado - em R\$ 227,85 (duzentos e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos), constante de fls. 19-21 (e-STJ).

Superior Tribunal de Justiça

Nesse contexto fático, e, para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, tem-se que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária (323.069), assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento.

Por oportuno, transcreve-se o art. 237-A da Lei de Registros Públicos:

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 realizado 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 do condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos.

Constata-se, pois, que o dispositivo legal sob comento 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.

Na hipótese dos autos, não se pode deixar de reconhecer que o Tabelionato demandante, justamente em observância ao regramento constante do *caput* do art. 237-A, procedeu à averbação (relacionada à quitação dos lotes, em que se daria a construção sob o regime de incorporação imobiliária) **tanto na matrícula originária (323.069), assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias advindas.** Aliás, não fosse o teor do comando legal acima reproduzido, inexistiria razão para se efetivar a averbação

não apenas na matrícula de origem, mas também nas matrículas das unidades imobiliárias eventualmente abertas.

Tampouco se pode olvidar que, em estrito atendimento ao § 1º do art. 237-A, da LRP, o Terceiro Oficial de Registro de Imóveis do Distrito Federal estipulou o preço de R\$ 227,85 (duzentos e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos), devidamente quitado, pelos atos notariais praticados - reputados por lei como ato de registro único – fls. 19-21 (e-STJ). E, conforme bem ponderado na defesa expendida pela parte recorrida, refoge da prática cartorária a consecução de ato notarial não precedido do respectivo pagamento, notadamente em se tratando do expressivo valor (R\$ 94.554,75), somente apresentado e perseguido na subjacente ação de cobrança.

Nesse contexto, sem respaldo legal a pretensão vertida na presente demanda de afastar a aplicação do art. 237-A da Lei de Registros Públicos, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, quando a prática dos correlatos atos notoriais teve por base justamente o aludido regramento legal.

Não bastasse tal conclusão, suficiente para lastrear a improcedência do pedido expendido na inicial, é de se reconhecer, ainda, a própria insubsistência da argumentação expendida pelo ora recorrente, no sentido de que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária não se referiria a negócio jurídico afeto ao empreendimento ou à pessoa do incorporador.

Diversamente do sustentado, o objeto do contrato celebrado entre a então incorporadora MRB Engenharia Ltda e a Companhia Imobiliária de Brasília – Terracap (qual seja, a aquisição dos lotes, destinada a construção sob o regime de incorporação, **tendo como condição resolutiva justamente a consecução do aludido empreendimento**) e a correspondente quitação relacionam-se intrinsecamente com a incorporação imobiliária.

Nos termos da lei regência (Lei n. 4.591/64), em seu art. 32, é condição *sine qua non* ao registro da incorporação imobiliária e, por via de consequência, à negociação das futuras unidades imobiliárias, que o incorporador demonstre o “título de propriedade, ou de promessa irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e

construção devidamente registrado”.

Nessa medida, a demonstração por parte do incorporador de que ostenta a **qualidade de proprietário, de promitente comprador, de cessionário, ou de promitente cessionário do imóvel no qual se edificará a construção sob o regime de incorporação imobiliária consubstancia pressuposto ao desenvolvimento do próprio empreendimento.**

E, por consectário, há de constar na matrícula do imóvel no qual se erigirá o supracitado empreendimento imobiliário o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro.

Ressalta-se, porque relevante, que nas hipóteses em que o incorporador não detém título definitivo de propriedade, **o negócio jurídico estabelecido entre ele e o então proprietário do terreno assume, como visto, contornos de irrevogabilidade e de irretratabilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.**

Destaca-se, nesse sentido, o escólio de Arnaldo Rizzardo que bem evidencia a adstrição do objeto do contrato de promessa irrevogável e irretratável de compra e venda (e de outros que não importem, de plano, na transferência da propriedade) com a incorporação imobiliária, nos seguintes termos:

[...] ficam legitimados a promover a incorporação o proprietário do terreno e o titular de direitos aquisitivos, compreendendo este o promitente comprador de um imóvel, o cessionário de uma compra e venda e de uma promessa de compra e venda, ou promitente cessionário. [...] **No caso de um promitente comprador, de um cessionário, ou de um promitente cessionário, isto é, de pessoas que não apresentarem título definitivo, promoverem a incorporação, exigem-se do título as características que imprimam definitividade no negócio, que se manifestam desde que inserida a irrevogabilidade da promessa ou cessão; não venha com cláusula impeditiva da venda de frações ideais; insira permissão para a demolição na eventual existência de prédio no local; contenha autorização para construir o edifício retratado no projeto da incorporação; e se dê a imissão no imóvel, ou detenha o comprador ou titular de direitos a posse do imóvel.** [...] Como diz Caio Mário da Silva Pereira quando o incorporador for promitente comprador do terreno, tem ele a possibilidade de alienação do imóvel em frações ideais, decorrentes da ausência de estipulação em contrário. Com efeito, o promitente comprador, em princípio, pode assumir o compromisso de alienar o

objeto de que tem promessa'. **Nota-se a viabilidade de promessa de aquisição, ou mais extensamente, de aquisição por meio de promessa de compra e venda, de promessa de cessão, de cessão de promessa de compra e venda e de cessão de direitos. Nessas modalidades, diante das garantias que ficarão expressas e que decorrem – a irrevogabilidade ou irretratabilidade, a ausência de proibição de venda do imóvel em frações ideais, a previsão do consentimento para a demolição e construção, e a imissão ou posse no imóvel – equivale a forma de promessa ou cessão a uma verdadeira transmissão definitiva, posto que não tornará o imóvel ao promitente vendedor ou cedente. Em havendo descumprimento das obrigações, resta a satisfação do crédito por meio de cobrança ou execução [...]** No caso, o incorporador não detendo o título definitivo, a rigor, não estaria autorizado a transferir definitivamente a unidade. Em se cuidando, porém, de incorporação imobiliária, diferente é o tratamento. Faz-se a compra e venda da unidade e frações ideais justamente porque assim se dá na incorporação. Com o pagamento das prestações, torna-se definitiva a aquisição, não se abrindo razões para a rescisão do contrato. Todavia, não se operando a transferência definitiva do imóvel ao incorporador, mesmo assim não fica o adquirente de unidade desprotegido. Assiste a ele a via da ação compulsória para a entrega do contrato correspondente. No caso de negativa, a sentença do juiz servirá de título definitivo. Mesmo que omissa essa providência do registro imobiliário, persistirá a definitividade de qualquer das modalidades de transferência, não importando que venha através de promessa ou cessão. **Em resumo, a irretratabilidade ou irrevogabilidade visa justamente oferecer condições para a venda definitiva das unidades, cuja transferência não fica à mercê de acertos ou desacertos entre o incorporador e o proprietário do terreno.** (Rizzardo, Arnaldo. Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária. 3ª Edição. Rio de Janeiro. Editora Forense. 2014. p. 323-324)

Evidenciado, assim, que o objeto da relação contratual ajustada entre o então proprietário do terreno e o incorporador (ou quem vier a sucedê-lo) encontra-se indissociavelmente ligado à incorporação imobiliária, a matrícula do imóvel no qual se erigirá o empreendimento conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse específico registro, no que se insere, inarredavelmente, a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

Conclui-se, assim, para a específica finalidade de cobrança de custas e emolumentos, que o ato notarial de averbação relativa à quitação dos três lotes em que se deu a construção sob o regime de incorporação imobiliária, efetuado na matrícula originária (323.069), assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas,

Superior Tribunal de Justiça

relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento, encontrando-se, pois, albergado pelo art. 237-A, da LRP.

De tal conclusão, para os fins perseguidos na presente ação, sobressai a irrelevância do fato de a então incorporadora MRB Engenharia Ltda ter sido substituída, nessa qualidade, pela empresa Viver Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em arremate, na esteira dos fundamentos expendidos, NEGO PROVIMENTO ao presente recurso especial.

É o voto.

