

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.441.872 - ES (2014/0056375-5)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : ROSTAND REINE CASTELLO
ADVOGADOS : KLAUSS COUTINHO BARROS
RÚBIA HENRIQUES TOZZI
RECORRIDO : IMPACTO ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL E OUTRO(S)
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO
AGRAVANTE : IMPACTO ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL E OUTRO(S)
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO
AGRAVADO : ROSTAND REINE CASTELLO
ADVOGADOS : KLAUSS COUTINHO BARROS
RÚBIA HENRIQUES TOZZI E OUTRO(S)

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS DE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. REGISTRO ÚNICO. ATENUAÇÃO DOS CUSTOS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ.

1. A indicada afronta do art. 228 da Lei 6.015/1973 não pode ser analisada, pois o Tribunal de origem não emitiu juízo de valor sobre esse dispositivo legal. O Superior Tribunal de Justiça entende ser inviável o conhecimento do Recurso Especial quando os artigos tidos por violados não foram apreciados pelo Tribunal *a quo*, a despeito da oposição de Embargos de Declaração, haja vista a ausência do requisito do prequestionamento. Incide, na espécie, a Súmula 211/STJ.

2. O cálculo dos emolumentos cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro do contrato de mútuo relativo à construção do empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária, celebrado entre a empresa recorrida e a Caixa Econômica Federal, com fulcro no art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73, incluído pela Lei nº 11.977/2009, deverá ser realizado como ato de registro único, independentemente da quantidade de atos e de unidades autônomas envolvidas.

3. A Lei 11.977/2009, que acrescentou o artigo em comento, tem como escopo atenuar os custos da incorporação imobiliária para reduzir o conhecido *déficit* habitacional brasileiro; portanto, a interpretação do Tribunal *a quo* está em sintonia com os valores sociais predispostos em nossa legislação e deve ser prestigiado por esta Corte.

4. Recurso Especial não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA Turma do Superior Tribunal de Justiça: "A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)." Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques

Superior Tribunal de Justiça

(Presidente), Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 21 de maio de 2015(data do julgamento).

MINISTRO HERMAN BENJAMIN
Relator



RECURSO ESPECIAL Nº 1.441.872 - ES (2014/0056375-5)

RELATOR : **MINISTRO HERMAN BENJAMIN**
RECORRENTE : ROSTAND REINE CASTELLO
ADVOGADOS : KLAUSS COUTINHO BARROS
RÚBIA HENRIQUES TOZZI
RECORRIDO : IMPACTO ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL E OUTRO(S)
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO
AGRAVANTE : IMPACTO ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL E OUTRO(S)
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO
AGRAVADO : ROSTAND REINE CASTELLO
ADVOGADOS : KLAUSS COUTINHO BARROS
RÚBIA HENRIQUES TOZZI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Cuida-se de Recurso Especial interposto, com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição da República, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo assim ementado (fl. 503-504, e-STJ):

Apelação de ROSTAND REINE CASTELLO

1) O art. 517 do Código de Processo Civil veda, como regra, a inovação fática por parte do apelante. Destarte, nada obsta que este introduza questões jurídicas novas nas razões de seu apelo, as quais poderiam, até mesmo, ser reconhecidas ex officio pelo órgão julgador (da mihi facta, dabo tibi ius) - desde que, em respeito ao princípio da cooperação processual, seja oportunizada à parte contrária manifestar-se, anteriormente, acerca de sua aplicabilidade ou não à hipótese em concreto.

2) Preliminar de irregularidade formal, por inovação recursal, rejeitada.

3) O art. 237-A da Lei 6.015/73 (introduzido pela Lei 11.977/2009) - que impõe a cobrança de emolumento sobre uma matrícula, para fins de registro de gravame, ainda que este se ligue à transformação deste em diversas unidades autônomas futuras - não se restringe aos empreendimentos que se enquadram nas descrições do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. Tanto efetivamente assim o é que passou a integrar a Lei dos Registros Públicos-LRP sem que qualquer ressalva fosse redigida relativamente a esta possível restrição, isto é, sem que o art. 237-A constasse de maneira vinculada ao mencionado programa de incentivo habitacional. Precedente do c. Conselho Nacional de Justiça.

4) Tratando-se de previsão legal abstrata estabelecendo a forma pela qual o emolumento cartorário deve ser cobrado, torna-se despicando

Superior Tribunal de Justiça

adentrar em discussões acerca da natureza do empreendimento ou do momento em que a unidade condominial autônoma pode ser assim considerada para fins de matrícula, eis que a cobrança daquele (emolumento) deve derivar de lei, não cabendo ao delegatário ampliar sua interpretação para fins de sua incidência (como cediço, ante a incidência do princípio da legalidade, a interpretação das hipóteses de incidência tributária deve ser sempre restritiva).

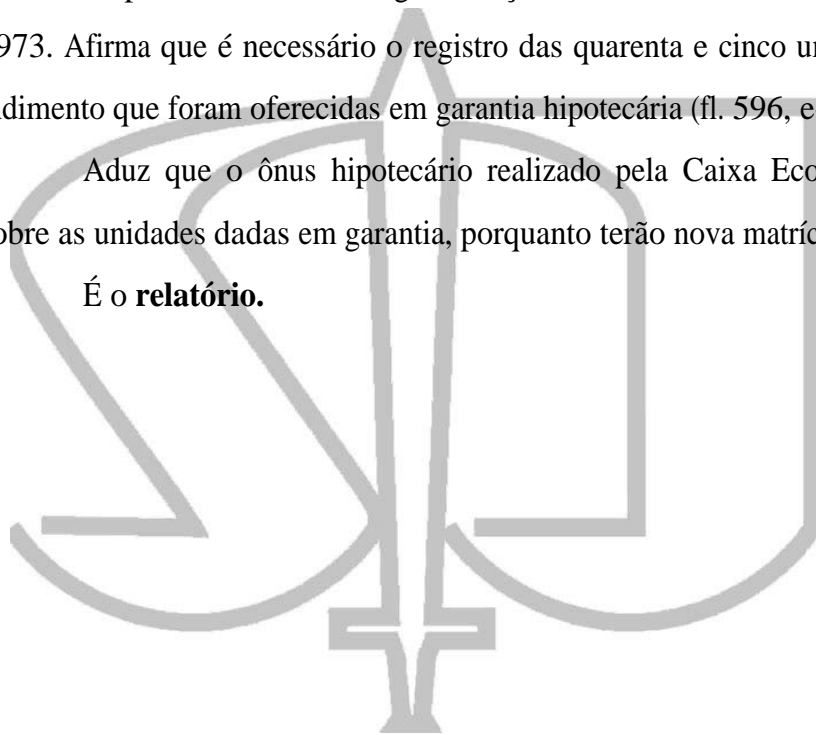
5) Recurso conhecido e improvido.

Os Embargos de Declaração foram rejeitados (fls. 371-373, e-STJ).

A parte recorrente alega violação dos arts. 228 e 237-A, § 1º, da Lei 6.015/1973. Afirma que é necessário o registro das quarenta e cinco unidades autônomas do empreendimento que foram oferecidas em garantia hipotecária (fl. 596, e-STJ).

Aduz que o ônus hipotecário realizado pela Caixa Econômica Federal deve incidir sobre as unidades dadas em garantia, porquanto terão nova matrícula (fl. 600, e-STJ).

É o **relatório**.



RECURSO ESPECIAL Nº 1.441.872 - ES (2014/0056375-5)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HERMAN BENJAMIN (Relator): Os autos foram recebidos neste Gabinete em 6.11.2014.

A irresignação não merece acolhida.

A indicada afronta do art. 228 da Lei 6.015/1973 não pode ser analisada, pois o Tribunal de origem não emitiu juízo de valor sobre esse dispositivo legal. O Superior Tribunal de Justiça entende ser inviável o conhecimento do Recurso Especial quando os artigos tidos por violados não foram apreciados pelo Tribunal *a quo*, a despeito da oposição de Embargos de Declaração, haja vista a ausência do requisito do prequestionamento. Incide, na espécie, a Súmula 211/STJ.

A propósito cito:

PROCESSO CIVIL. ENERGIA ELÉTRICA. FRAUDE NO MEDIDOR. OFENSA AO ART. 535 DO CPC. AUSÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. ANÁLISE DE CONTRARIEDADE À RESOLUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. REVOLVIMENTO DE MATÉRIA FÁTICA. DESCABIMENTO.

1. O fundamento utilizado pelo aresto recorrido para afastar a cobrança da energia elétrica indevidamente consumida foi o de que, mesmo não tendo sido elidida a presunção de irregularidade do medidor, a revisão do faturamento está prejudicada, porquanto, após a substituição daquele, o consumo manteve-se praticamente inalterado.

2. A falta de prequestionamento dos artigos 3º da LICC; 20 e 21, da Lei nº 9.427/96 e 31 da Lei nº 8.987/95 justifica a incidência da Súmula 211/STJ.

3. Ainda que assim não fosse, não há como se examinar se houve contrariedade aos dispositivos legais indicados, pois, para tanto, faz-se necessário emitir juízo de valor sobre o conteúdo da própria resolução, isto é, acerca dos procedimentos utilizados para a cobrança da tarifa referente à energia indevidamente consumida, o que não é permitido no apelo nobre, uma vez que se trata de ato normativo não enquadrado no conceito de lei federal, constante da alínea a do inciso III do artigo 105 da Constituição Federal.

Precedentes.

4. Por fim, tem-se que o aresto combatido está assentado nos elementos fático-probatórios da demanda e o seu reexame é vedado na presente instância recursal, consoante disposto no enunciado da Súmula 7/STJ.

5. Agravo regimental não provido (AgRg no AREsp 68.440/MG, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, DJe 19/12/2011).

Superior Tribunal de Justiça

PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA 284/STF. OFENSA A RESOLUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE EXAME NA VIA ELEITA. REVISÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. REPETIÇÃO DE INDÉBITO DE TARIFAS. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALÍNEA "C". NÃO-DEMONSTRAÇÃO DA DIVERGÊNCIA.

(...)

3. É inadmissível Recurso Especial quanto a questão não apreciada pelo Tribunal a quo, a despeito da oposição de Embargos Declaratórios (arts. 3º, 6º, § 3º, II, e 29, I, da Lei 8.987/1995; e arts. 2º, 3º, XIX, e 17, da Lei 9.247/1996). Incidência da Súmula 211/STJ.

4. A Ação de Repetição de Indébito de tarifa de água e esgoto se sujeita ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil, podendo ser vintenário, na forma estabelecida no art. 177 do Código Civil de 1916, ou decenal, de acordo com o previsto no art. 205 do Código Civil de 2002.

5. Orientação reafirmada pela Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.113.403/RJ, submetido ao rito do art. 543-C do CPC.

6. A divergência jurisprudencial deve ser comprovada, cabendo a quem recorre demonstrar as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, com indicação da similitude fática e jurídica entre eles. Indispensável a transcrição de trechos do relatório e do voto dos acórdãos recorrido e paradigma, realizando-se o cotejo analítico entre ambos, com o intuito de bem caracterizar a interpretação legal divergente. O desrespeito a esses requisitos legais e regimentais (art. 541, parágrafo único, do CPC e art. 255 do RI/STJ) impede o conhecimento do Recurso Especial, com base na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

7. Agravo Regimental não provido (AgRg no AREsp 37.894/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 06/03/2012).

Com relação ao mérito da causa, o Tribunal local, soberano na análise dos fatos e das provas, consignou (fl. 350, e-STJ):

Mais especificamente, a apelada se insurgiu contra o fato de que, em vez de cobrar referida taxa sobre uma matrícula (qual seja, aquela originária do terreno), o apelante fê-lo sobre quarenta e cinco, das setenta e uma unidades previstas para surgirem quando do término do empreendimento, eis que, no entender deste, já seria possível tal individualização nas matrículas das unidades antes mesmo da efetiva construção do imóvel, bem' como porque, em seu entender, a norma contida no art. 237-A, da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), que ostentava previsão consoante a alegação autoral, somente se aplicaria a imóveis sujeitos ao Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, o que não era o caso dos autos.

Superior Tribunal de Justiça

O cálculo dos emolumentos cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro do contrato de mútuo relativo à construção do empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária, celebrado entre a empresa recorrida e a Caixa Econômica Federal, com fulcro no art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73, incluído pela Lei 11.977/2009, deverão ser cobrados como ato de registro único, independentemente da quantidade de atos e de unidades autônomas envolvidas.

Segue o inteiro teor do dispositivo em debate:

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)

§ 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 na redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011).

É importante salientar que a Lei 11.977/2009, que acrescentou o artigo em comento, tem como escopo atenuar os custos da incorporação imobiliária para reduzir o conhecido déficit habitacional brasileiro, portanto a interpretação do Tribunal *a quo* está em sintonia com os valores sociais predispostos em nossa legislação e deve ser prestigiada.

Por tudo isso, **nego provimento ao Recurso Especial.**

É como **voto.**

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA**

Número Registro: 2014/0056375-5

REsp 1.441.872 / ES

Números Origem: 00092539220108080024 024100092535 02410009253520140011 24100092535
92539220108080024

PAUTA: 21/05/2015

JULGADO: 21/05/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **HERMAN BENJAMIN**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MAURO CAMPBELL MARQUES**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ELIZETA MARIA DE PAIVA RAMOS**

Secretária

Bela. **VALÉRIA ALVIM DUSI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ROSTAND REINE CASTELLO
ADVOGADOS : KLAUSS COUTINHO BARROS
RÚBIA HENRIQUES TOZZI
RECORRIDO : IMPACTO ENGENHARIA LTDA
AGRAVANTE : IMPACTO ENGENHARIA LTDA
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO DA MOTTA LEAL E OUTRO(S)
LUIZ ALBERTO MUSSO LEAL NETO
AGRAVADO : ROSTAND REINE CASTELLO
ADVOGADOS : KLAUSS COUTINHO BARROS
RÚBIA HENRIQUES TOZZI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a)-Relator(a)."

Os Srs. Ministros Og Fernandes, Mauro Campbell Marques (Presidente), Assusete Magalhães e Humberto Martins votaram com o Sr. Ministro Relator.