



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Gabinete da Desa. Maria das Graças Morais Guedes

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0018303-31.2013.815.2001

Origem : Vara de Feitos Especiais da Capital
Relatora : Desa. Maria das Graças Morais Guedes
Apelante : Montes Claros Empreendimentos e Incorporação SPE LTDA
Advogado : Flávio Renato de Sousa Times
Apelada : Maria Emília Coutinho Torres de Freitas
Advogado : Gustavo de Queiroz Vilar Trigueiro

APELAÇÃO CÍVEL. MANDADO DE SEGURANÇA. MÚLTIPLOS REGISTROS DE HIPOTECA. NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE ENVOLVEM UM ÚNICO EMPREENDIMENTO. INCIDÊNCIA DO ART. 237-A, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. ÚNICA COBRANÇA DOS EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DAS CORTES PÁTRIAS. REFORMA DA SENTENÇA. CONCESSÃO PARCIAL DA SEGURANÇA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO APELATÓRIO.

“ 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)

§ 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) (...)” (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.- Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.”

AÇÃO DE COBRANÇA. NEGÓCIO JURÍDICO QUE ENVOLVE O EMPREENDIMENTO. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 237. A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. ATO DE REGISTRO ÚNICO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. Segundo estabelece o artigo 237-A da Lei n. 6.015/1973, no registro da incorporação imobiliária, até o registro da Carta de Habite- se, inclusive, 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, sendo que, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e registros serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. Ainda que o ônus averbado na matrícula mãe e nas matrículas autônomas decorrentes da incorporação tenha origem na aquisição dos terrenos, não há como deixar de considerá-lo parte de negócio que envolve o empreendimento, pois é naquela matrícula que a incorporação se constitui, sendo o terreno, nas incorporações imobiliárias, parte integrante e indissociável do negócio. Recurso desprovido. Unânime. (TJDF; Rec 2012.01.1.050405-5; Ac. 677.666; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Otávio Augusto; DJDFTE 28/05/2013; Pág. 105)

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.*

(STJ- REsp 1441872/ES, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/05/2015, DJe 04/08/2015)

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

ACORDA a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, em **DAR PROVIMENTO PARCIAL AO APELO**.

RELATÓRIO

A Montes Claros Empreendimentos e Incorporação SPE LTDA impetrou Mandado de Segurança com pedido de liminar em face de ato, supostamente ilegal e abusivo, praticado por Maria Emília Coutinho Torres de Freitas - Oficial do 2º Ofício de Registro de Imóveis e 6º Tabelionato de Notas de João Pessoa - Cartório Eunápio Torres.

Narrou a impetrante que firmou com a Caixa Econômica Federal contrato particular de mútuo para a construção de Empreendimento Imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças para construção de 156 (cento e cinquenta seis) unidades do empreendimento Condomínio Residencial Montes Claros.

Para tanto, alegou que buscou o 2º Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa, o qual lhe informou que deveriam ser abertas tantas matrículas quantos fossem os números das unidades que seriam oneradas, com a cobrança de emolumentos para cada ato registral, o que totalizou o montante de R\$ 121.957,68 (cento e vinte e um mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e oito centavos), cada hipoteca compreendendo o valor de R\$ 764,24 (setecentos e sessenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

Afirmou, porém, que, conforme a redação do art. 237-A e parágrafos da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos), enquanto perdurar a incorporação imobiliária até a emissão do habite-se, as averbações e os registros que digam respeito ao empreendimento devem ser considerados como ato único, devendo ser cobrados como se fossem apenas uma unidade, e não por todos os itens habitacionais.

Requeru a concessão da segurança para: *“b.1) declarar a ilegalidade da forma de cobrança atualmente praticada pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa/PB, de responsabilidade da Autoridade Impetrada, quanto as custas e emolumentos para as averbações e os registros de atos e negócios jurídicos relativos aos empreendimentos da Impetrante registrados na forma de*

incorporação imobiliária – seja em relação ao atual empreendimento (Residencial Montes Claros) assim como quanto aos futuros -, determinando-se que, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, enquanto perdurar a incorporação até a data da emissão do habite-se, tais atos sejam considerados como ato de registro único; b.2) Especificamente quanto ao empreendimento Condomínio Residencial Montes Claros, que seja determinada à Impetrada a cobrança de custas e emolumentos cartorários como ato de registro único do pedido de averbação das garantias hipotecárias referentes às 156 (cento e cinquenta e seis) unidades do empreendimento, assim como de quaisquer outras averbações e registros de atos e negócios jurídicos referentes ao mesmo”. (sic.)

O juízo da Vara de Feitos Especiais da Capital, às fls. 544/546v, denegou a segurança pleiteada, dispondo da seguinte forma: *“Não se pode olvidar que há legalidade na negativa da autoridade impetrada em efetuar a cobrança nos casos de incorporações imobiliárias, como ato único de registro, na medida em que o Oficial Registrador utilizou-se de forma de cobrança das custas e emolumentos considerando o valor de cada unidade, para fins de garantia hipotecária, vindo a efetuar os cálculos de acordo com a Tabela H, IV, da Lei Estadual nº 5.672/92, em total harmonia Tabela H, inciso IV, Lei Federal 10.169/00 e Constituição Federal, ao considerar a quantidade de unidades autônomas envolvidas, um ato registral para cada unidade, e não ato de registro único, uma vez que a incidência do art. 237-A, à luz da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) não se aplica indistintamente para todo e qualquer parcelamento de solo ou incorporação imobiliária”.*

A impetrante apela, às fls. 550/572, pugnando pela utilização do art. 237-A da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), com suas posteriores alterações, ao caso em deslinde. Assevera que a citada norma federal tem aplicação imediata, independente de regulamentação, sendo qualquer lei estadual hierarquicamente inferior incapaz de negar-lhe vigência, bem como que deve ser empregada a qualquer empreendimento imobiliário, contido ou não no Programa Social de Habitação, e ser observada por todas as serventias do país.

Requer, por fim, a reforma da sentença, para que seja concedida a segurança, declarando-se ilegal a forma de cobrança praticada

pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa/PB, responsabilidade da Autoridade Impetrada, *“quanto as custas e emolumentos para as averbações e os registros de atos e negócios jurídicos relativos aos empreendimentos da Impetrante registrados na forma de incorporação imobiliária – seja em relação ao atual empreendimento (Residencial Montes Claros) assim como quanto aos futuros -, determinando-se que, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, enquanto perdurar a incorporação até a data da emissão do habite-se, tais atos sejam considerados como ato de registro único; b.2) Especificamente quanto ao empreendimento Condomínio Residencial Montes Claros, que seja determinada à Impetrada a cobrança de custas e emolumentos cartorários como ato de registro único do pedido de averbação das garantias hipotecárias referentes às 156 (cento e cinquenta e seis) unidades do empreendimento, assim como de quaisquer outras averbações e registros de atos e negócios jurídicos referentes ao mesmo”*. (sic.)

Contrarrazões ofertadas às fls. 597/609.

Instada a manifestar-se, às fls. 625/630, a Procuradoria de Justiça apenas opinou pelo provimento do apelo, com a consequente concessão da segurança pleiteada.

É o relatório.

V O T O

**Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes –
Relatora**

A impetrante (apelante) postula a reforma da sentença, a fim de *“declarar a ilegalidade da forma de cobrança atualmente praticada pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa/PB, de responsabilidade da Autoridade Impetrada, quanto as custas e emolumentos para as averbações e os registros de atos e negócios jurídicos relativos aos empreendimentos da Impetrante registrados na forma de incorporação imobiliária – seja em relação ao atual empreendimento (Residencial Montes Claros) assim como quanto aos futuros -, determinando-se que, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, enquanto perdurar a incorporação até a data da emissão do habite-se, tais atos sejam*

considerados como ato de registro único; b.2) Especificamente quanto ao empreendimento Condomínio Residencial Montes Claros, que seja determinada à Impetrada a cobrança de custas e emolumentos cartorários como ato de registro único do pedido de averbação das garantias hipotecárias referentes às 156 (cento e cinquenta e seis) unidades do empreendimento, assim como de quaisquer outras averbações e registros de atos e negócios jurídicos referentes ao mesmo". (sic.)

Inicialmente, registro que no tocante à parte do pedido formulado referente à declaração da ilegalidade da forma de cobrança atualmente praticada pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de João Pessoa/PB, de responsabilidade da Autoridade Impetrada, quanto às custas e emolumentos para as averbações e os registros de atos e negócios jurídicos relativos aos **futuros empreendimentos da Impetrante** registrados na forma de incorporação imobiliária, entendo que a ora recorrente busca a concessão da segurança para hipóteses futuras, de forma aleatória, genérica e irrestrita, situação que carece de amparo legal.

Desta forma, a análise do apelo limitar-se-á à questão da cobrança de custas e emolumentos cartorários como ato de registro único do pedido de averbação das garantias hipotecárias referentes às 156 (cento e cinquenta e seis) unidades do Condomínio Residencial Montes Claros, assim como de quaisquer outras averbações e registros de atos e negócios jurídicos relativos ao referido empreendimento.

Pois bem, segundo o procedimento estabelecido pelo art. 237-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), os registros e averbações relativos a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento devem ser realizados tanto na matrícula de origem do imóvel, quanto em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas, independentemente da quantidade, estando, entretanto, o registrador limitado à cobrança simples de emolumentos, como se ato único de registro fosse.

Esse dispositivo (237-A) foi introduzido pela Lei 11.977/2009, que estabeleceu que as repetidas averbações/registros, para

efeito de cobrança de custas e emolumentos, até a emissão da carta de habite-se, devem ser consideradas como um único ato, independentemente da quantidade de unidades autônomas envolvidas.

Exatamente como pretende a recorrente.

A inclusão de tal artigo na Lei dos Registros Públicos fez surgir uma discussão, no sentido de que apenas se aplicaria aos empreendimentos que estivessem contidos no Programa Minha Casa, Minha Vida, já que a Lei nº 11.977/2009 veio dispor sobre o citado plano habitacional.

O CNJ, através do Procedimento de Controle Administrativo de nº 0005525-75.2009.2.00.0000, tentou dirimir esta controvérsia, com o seguinte julgado:

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. AVISO 421/2009 da CGJRJ – INTERPRETAÇÃO DO ART. 237-A DA LEI 6.015/73 – INCLUSÃO PELO ART. 76 DA LEI 11.977/2009 – APLICAÇÃO GERAL A TODOS OS PARCELAMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AFASTAMENTO DA INTERPRETAÇÃO QUE RESTRINGE SUA INCIDÊNCIA AOS IMÓVEIS OBJETO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV.

I – Pelo Aviso nº 421/2009, a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro considerou que o art. 237-A, § 1º, introduzido na Lei 6.015/73 pela Lei nº 11.977/2009, que dispõe, dentre outros assuntos, sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, aplicar-se-ia, exclusivamente, às incorporações imobiliárias objeto do referido programa.

II – Interpretação que não se coaduna com a interpretação histórica, sistemática e teleológica a ser conferida ao novel dispositivo, já que a nova disciplina insere-se na competência privativa da União prevista no art. 22, XXV da Constituição Federal, não se cuida de isenção tributária heterônoma e visa atenuar os custos da incorporação imobiliária para reduzir o conhecido déficit habitacional brasileiro.

III – 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.

IV – Voto no sentido de anular o Aviso nº 421/2009 da CGJRJ e expedir recomendação para que todos os Tribunais de Justiça apliquem a interpretação conferida por este voto ao art. 237-A, § 1º da Lei 6.015/73.

(CNJ - PP - Pedido de Providências - Conselheiro - 0005525-75.2009.2.00.0000 - Rel. ELIANA CALMON - 124ª Sessão - j. 12/04/2011).

O referido procedimento foi questionado junto ao Supremo Tribunal Federal, que entendeu que a deliberação emanada pelo Conselho Nacional de Justiça não se reveste de caráter impositivo, limitando-se a veicular mera recomendação cujos destinatários são os Tribunais de Justiça e as Corregedorias locais. Todavia, o Excelso Pretório não concluiu a análise da questão, concebendo que não possuía competência originária para julgar aquela ação mandamental “ *eis que o órgão investido de atribuição funcional para praticar, como apoio em mera recomendação, o ato administrativo receado não está incluído no rol exaustivo inscrito, em “numerus clausus”, no art. 102, I, da Constituição da República.*” ¹

Percebe-se, com isso, que o CNJ firmou o entendimento de que o referido dispositivo tem aplicabilidade a toda e qualquer incorporação imobiliária, não se limitando àquelas do Programa Minha Casa, Minha Vida. É dizer, a despeito de a Lei 11.977/2009 dispor sobre o citado plano de habitação popular, diversas alterações foram por ela inseridas no ordenamento registral.

Ora, ainda que a deliberação do citado órgão censor não passe de uma mera recomendação, como estabeleceu o STF, fato é que existiu a inovação da Lei Federal de Registros Públicos, que não pode ser desprezada, pelo menos enquanto vigência possuir ou não for questionada a sua constitucionalidade.

¹ (MS 30710 MC, Relator(a): Min. CELSO DE MELLO, julgado em 02/08/2012, publicado em PROCESSO ELETRÔNICO DJe-155 DIVULG 07/08/2012 PUBLIC 08/08/2012)

Em verdade, ao introduzir o referido artigo 237-A à LRP, a Lei nº 11.977/2009 veio apenas tentar tornar homogênea a sistemática de cobrança de registros efetuados nas matrículas de empreendimentos imobiliários.

Portanto, não restam dúvidas de que, desde a incorporação imobiliária, até a emissão da Carta de Habite-se, inclusive, 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, **para efeito de cobrança de custas e emolumentos, serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.**

Nesse contexto, todos os atos referentes aos registros de hipoteca dos imóveis que integram o empreendimento em análise (Condomínio Residencial Montes Claros), devem se sujeitar à exceção prevista no art. 237-A da Lei de Registros Públicos, devendo ser considerados como registro único.

Assim é o entendimento da jurisprudência pátria:

DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL APELAÇÃO CÍVEL E APELAÇÃO ADESIVA. AÇÃO ORDINÁRIA. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS DE SERVENTIA EXTRAJUDICIAL. ART. 237-A, DA LEI Nº 6.015/73. INTERPRETAÇÃO. APELAÇÃO PRINCIPAL. PRELIMINAR. IRREGULARIDADE FORMAL. INOVAÇÃO RECURSAL. TESES JURÍDICAS NOVAS. AUSÊNCIA. REJEITADA. MÉRITO. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS SOBRE UNIDADES AUTÔNOMAS DE EMPREENDIMENTO. VINCULAÇÃO AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. DESNECESSIDADE. APELO ADESIVO. PEDIDO CONDENATÓRIO. DEVOLUÇÃO EM DOBRO DE VALORES DESPENDIDOS. ACOLHIMENTO PARCIAL. DEVOLUÇÃO SIMPLES. SUCUMBÊNCIA. ART. 21, PAR. ÚNICO, CPC. INCIDÊNCIA. APELAÇÃO PRINCIPAL

CONHECIDA E IMPROVIDA. APELAÇÃO ADESI VA CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. 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 nº 6.015/73 (introduzido pela Lei nº 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 despiciendo 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. Apelação de impacto engenharia Ltda... 1) tendo a sentença, diante de pedido de devolução em dobro de valores ilegalmente cobrados, reconhecido tal ilegalidade, embora determinando a restituição de forma simples, capítulo condenatório este mantido por este e. Tribunal de justiça, deve incidir a previsão do parágrafo único do art. 21 do código de processo civil, que impõe a

condenação integral do réu pelas verbas sucumbenciais. 2) recurso conhecido e parcialmente provido. (TJES; APL 0009253-92.2010.8.08.0024; Segunda Câmara Cível; Rel. Des. Carlos Simões Fonseca; Julg. 30/04/2013; DJES 12/06/2013)

RECURSO ADMINISTRATIVO. REGISTROS PÚBLICOS. REGISTRO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. *Programa minha casa, minha vida. A Lei nº. 6.015/73 (registros públicos), com as alterações posteriores, expressamente passou a estabelecer que para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros realizados de incorporação imobiliária serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas. Cobrança feita pela serventia à revelia da tabela de custas do Estado do Pará. Recurso improvido. Unânime. (TJPA; RADM 20123019664-9; Ac. 112160; Belém; Conselho da Magistratura; Rel. Des. Leonam Gondim da Cruz Junior; Julg. 19/09/2012; DJPA 21/09/2012; Pág. 154)*

AÇÃO DE COBRANÇA. NEGÓCIO JURÍDICO QUE ENVOLVE O EMPREENDIMENTO. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 237. A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. ATO DE REGISTRO ÚNICO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. *Segundo estabelece o artigo 237-A da Lei n. 6.015/1973, no registro da incorporação imobiliária, até o registro da Carta de Habite-se, inclusive, 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, sendo que, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e registros serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. Ainda que o ônus averbado na matrícula mãe e nas matrículas autônomas decorrentes da incorporação tenha origem na aquisição dos terrenos, não há como deixar de considerá-lo parte de negócio que*

envolve o empreendimento, pois é naquela matrícula que a incorporação se constitui, sendo o terreno, nas incorporações imobiliárias, parte integrante e indissociável do negócio. Recurso desprovido. Unânime. (TJDF; Rec 2012.01.1.050405-5; Ac. 677.666; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Otávio Augusto; DJDFTE 28/05/2013; Pág. 105)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. PRELIMINAR DE NULIDADE DE SENTENÇA REJEITADA. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATO DE REGISTRO ÚNICO. EMOLUMENTOS. ART. 237 - A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. 1. Nos termos do artigo 237 - A da Lei n. 6.015/1973, as averbações e registros que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas, sendo considerados como ato de registro único para efeito de cobrança de custas e emolumentos. 2. Todos os atos referentes às averbações de quitação dos imóveis que integram o empreendimento se sujeitam à exceção prevista no art. 237 - A da Lei de Registros Públicos, devendo ser considerados como ato de registro único, porquanto é na matrícula mãe que a incorporação teve origem. 3. Recurso conhecido e não provido. Unânime. (TJDF; Rec 2013.01.1.178853-2; Ac. 787.487; Segunda Turma Cível; Rel^a Des^a Fátima Rafael; DJDFTE 14/05/2014; Pág. 116)

O Superior Tribunal de Justiça não destoia desse posicionamento:

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 calculo 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.

(REsp 1441872/ES, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/05/2015, DJe 04/08/2015)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. EMOLUMENTOS. ATO NOTARIAL DE AVERBAÇÃO RELATIVO À QUITAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE LOTES (DESTINADOS A CONSTRUÇÃO SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA), EFETIVADO NA MATRÍCULA DE ORIGEM, BEM COMO NAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS ADVINDAS DO EMPREENDIMENTO. ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. OBSERVÂNCIA. ATO DE REGISTRO ÚNICO, PARA FINS DE COBRANÇA DE CUSTAS E EMOLUMENTOS. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. O art. 237-A da LRP 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.

2. 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, assim como em todas as matrículas das unidades imobiliárias daí advindas, relaciona-se, inequivocamente, com o aludido empreendimento.

3. 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 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

3.1 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 contornos de irrevogabilidade e de irretratabilidade, havendo, necessariamente, expressa vinculação do bem imóvel ao empreendimento sob o regime de incorporação imobiliária.

4. Levando-se em conta 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 conterá, 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.

5. Recurso especial improvido.

(REsp 1522874/DF, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 22/06/2015)

No mesmo sentido, já decidiu esta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. MÚLTIPLOS REGISTROS DE HIPOTECA. NEGÓCIOS JURÍDICOS QUE ENVOLVEM UM ÚNICO EMPREENDIMENTO. INCIDÊNCIA DO ART. 237-A, DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. ÚNICA COBRANÇA DOS EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA E DAS CORTES PÁTRIAS. REFORMA DA SENTENÇA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO EXORDIAL. PROVIMENTO DA IRRESIGNAÇÃO APELATÓRIA, COM A INVERSÃO DA SUCUMBÊNCIA. " 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) § 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) (...)" (Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.- Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências." *AÇÃO DE COBRANÇA. NEGÓCIO JURÍDICO QUE ENVOLVE O EMPREENDIMENTO. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 237. A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. ATO DE REGISTRO ÚNICO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. Segundo estabelece o artigo 237-A da Lei n. 6.015/1973, no registro da incorporação imobiliária, até o registro da Carta de Habite- se, inclusive, 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, sendo que, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as*

averbações e registros serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. Ainda que o ônus averbado na matrícula mãe e nas matrículas autônomas decorrentes da incorporação tenha origem na aquisição dos terrenos, não há como deixar de considerá-lo parte de negócio que envolve o empreendimento, pois é naquela matrícula que a incorporação se constitui, sendo o terreno, nas incorporações imobiliárias, parte integrante e indissociável do negócio. Recurso desprovido. Unânime. (TJDF; Rec 2012.01.1.050405-5; Ac. 677.666; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Otávio Augusto; DJDFTE 28/05/2013; Pág. 105) 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 calculo 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. (STJ- REsp 1441872/ES, Rel.

Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/05/2015, DJe 04/08/2015) (TJPB - ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo Nº 00201852820138152001, - Não possui -, Relator DES JOSE RICARDO PORTO , j. em 17-09-2015)

Com essas considerações, **DOU PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO APELATÓRIO**, concedendo parcialmente a segurança pleiteada, para determinar à Impetrada que realize a cobrança de custas e emolumentos cartorários como ato de registro único do pedido de averbação das garantias hipotecárias referentes às 156 (cento e cinquenta e seis) unidades do Condomínio Residencial Montes Claros, assim como de quaisquer outras averbações e registros de atos e negócios jurídicos referentes ao empreendimento, em conformidade com o art. 237-A da Lei de Registros Públicos.

É como voto.

Presidi o julgamento, realizado na Sessão Ordinária desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, no dia 17 de outubro de 2017. Participaram do julgamento, além desta Relatora, os Exmos. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides e Marcos Cavalcanti de Albuquerque.

Presente à sessão, a Dra. Jacilene Nicolau Faustino, Procuradora de Justiça.

Gabinete no TJPB, em 18 de outubro de 2017.

Desa. Maria das Graças Morais Guedes

Relatora