



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1725608 - DF (2018/0039349-3)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : M GONÇALVES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADOS : BENTO DE FREITAS CAYRES FILHO - DF005452
RODRIGO PIERRE DE MENEZES E OUTRO(S) - DF034719
MARIA JOSIANE JORGE DA COSTA CAYRES - DF050929
RECORRIDO : CARTORIO DO 2 OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO DF
RECORRIDO : LEA EMILIA BRAUNE PORTUGAL
ADVOGADO : ARLEY LOPES DE ALENCAR CORTEZ E OUTRO(S) - DF028061

EMENTA

CARTÓRIO DE IMÓVEIS. REGISTRO DE IMÓVEIS. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. EXTINÇÃO. AVERBAÇÃO. NATUREZA DECLARATÓRIO DO ATO. IRRELEVÂNCIA. ONEROSIDADE DOS ATOS CARTORIAIS. AUSÊNCIA DE LEI ISENTIVA. EMOLUMENTOS DEVIDOS. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. Averbada a extinção do patrimônio de afetação, são devidos emolumentos, independentemente do caráter declaratório do ato, uma vez que o caráter oneroso da atividade cartorial decorre da própria Constituição Federal (art. 236, § 2º, da CF), que estipula o pagamento de emolumentos como contrapartida à delegação pelo serviço.
2. Recurso especial não provido.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial fundado no artigo 105, III, alínea "a", da Constituição Federal, interposto contra acórdão proferido pelo Eg. Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, assim ementado:

DIREITO CIVIL. REGISTRO DE IMÓVEIS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. EXTINÇÃO. AVERBAÇÃO. REQUERIMENTO DO INTERESSADO. EMOLUMENTOS DEVIDOS.

I. A atividade notarial e de registro é exercida em caráter privado mediante delegação estatal e naturalmente deve ser remunerada, a teor do que dispõe o artigo 236, § 2º, da Constituição de 1988.

II. Todo ato de registro, gênero do qual faz parte a averbação, deve ser adequadamente remunerado, na esteira do que dispõem os artigos 28 da Lei 8.935/1994, 1º, 3º e 9º da Lei 10.169/2000 e 14 da Lei 6.015/1973.

III. O Regimento de Custas não representa a matriz normativa do direito à percepção dos emolumentos, cujo assento provém da natureza privada dos serviços delegados e da previsão constitucional e legal de que os atos praticados por notários e registradores devem ser remunerados, mas o parâmetro que deve nortear a sua cobrança.

IV. A remuneração é inerente à prática de atos notariais e de registro, ou seja, à prestação dos serviços de notas e de registro, e o Regimento de

Custas apenas estipula os parâmetros para a cobrança dos emolumentos respectivos.

V. O Regimento de Custas do Distrito Federal, consubstanciado no Decreto - Lei 115/1967, prevê fórmula genérica para a remuneração das averbações previstas em lei.

VI. O patrimônio de afetação, instituto criado para dar maior segurança jurídica às incorporações imobiliárias, tem a sua instituição e extinção adstritas à averbação, conforme se depreende dos artigos 31-B a 31-F da Lei 4.591/1964.

VII. A extinção do patrimônio de afetação não decorre automaticamente da averbação do "habite-se", demandando iniciativa dos interessados que leva à prática de ato de registro, na modalidade averbação, e consequente pagamento dos emolumentos previstos na Tabela "L" do Regimento de Custas do Distrito Federal.

VIII. Recurso conhecido e desprovido. (fls. 178-179)

Nas razões do especial, aponta o recorrente violação ao art. 53 da Lei n. 10.931/2004; art. 1º da Lei n. 10.169/2000; bem como ao art. 2º do Decreto-Lei n. 115/1967.

Argumenta, em suma, que a extinção do patrimônio de afetação, em incorporação imobiliária, deve ser averbado na matrícula do imóvel de ofício, afastando a cobrança de emolumentos.

Salienta que a omissão do Regime de custas quanto ao pagamento do valor aludido obstará sua exigibilidade, dada sua feição tributária.

As contrarrazões foram apresentadas (fls. 215-229).

O recurso especial foi admitido na origem; ascendendo a esta Corte superior.

É o relatório.

DECIDO.

2. No caso, verifica-se que o Tribunal de origem concluiu pela exigibilidade de emolumentos com base em três argumentos principais: (I) o princípio da rogação, dedutível da Lei de Registros Públicos (arts. 13 e 14 da Lei n. 6.015/1973, segundo o qual todo ato cartorário depende de requerimento; (II) todo ato cartorial é oneroso, salvo exceção legal; (III) inexistência de isenção legal no caso de extinção do patrimônio de afetação em incorporação imobiliária.

A orientação adotada não destoa da jurisprudência desta Corte superior, pacificada no sentido de que, prestado o serviço pelo cartório de imóveis, o requerente deve arcar com todos os recursos correspondentes; pouco importando a natureza declaratória ou constitutiva do ato registrado.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL E IMOBILIÁRIO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 282/STF. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI FEDERAL. SÚMULA 328/STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA PARTE, DESPROVIDO.

1. Esta eg. Corte firmou entendimento de que mesmo as matérias de ordem pública devem estar devidamente prequestionadas para fins de exame em sede de recurso especial. Assim, para o caso em apreço, o apelo nobre não merece conhecimento no tocante à apontada violação ao art. 178, § 6º, VIII, do Código Civil de 1916, em face da ausência de prequestionamento. Incidência da Súmula 282/STF.

2. Na hipótese de o processo ser extinto sem resolução de mérito, a

propositura de nova ação não configura violação à coisa julgada material.

3. O depósito realizado pelo recorrente nos termos do art. 890, § 1º, do CPC não quitou toda a dívida, pois neste houve o pagamento apenas da taxa de registro da carta de arrematação. No entanto, quanto a essa taxa nem sequer existe lide, pois, se de um lado o recorrido exige o pagamento pela prestação desse serviço, de outro lado, o recorrente também se considera devedor dessa parcela.

4. A Lei 6.015/73 prestigia o princípio da continuidade do registro como basilar para os serviços notariais e de registros imobiliários, delegados pelo Poder Público a particulares (CF, art. 236). Assim, a carta de arrematação do recorrente somente pode ser registrada após os cancelamentos dos anteriores registros de penhoras sobre o imóvel. Logo, o recorrente tem interesse não somente pelo registro da carta de arrematação, mas, também, pelos cancelamentos dos registros das penhoras. **Prestado o serviço pelo cartório de imóveis, o ora recorrente deverá arcar com todos os custos inerentes.** Dessa forma, fica rejeitada a apontada violação aos arts. 580, 581, 794, I, 890, §§ 1º e 2º, do CPC, porque o recorrente não está liberado do pagamento dos emolumentos referentes aos cancelamentos das anteriores penhoras que recaíram sobre o bem.

5. Conforme dispõe a Súmula 328, é viável a penhora sobre dinheiro de instituições financeiras, desde que não atinjam as reservas técnicas no Banco Central do Brasil.

6. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, desprovido. (REsp 907.463/RN, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/11/2013, DJe 18/09/2014)

ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. LOTEAMENTO IRREGULAR. MANDADO DE SEGURANÇA IMPETRADO CONTRA ATO JUDICIAL QUE INDEFERIU REQUISIÇÃO MINISTERIAL DE AVERBAÇÃO DE INQUÉRITO CIVIL NO REGISTRO IMOBILIÁRIO E CONTRA CONSULTA FEITA AO JUÍZO, PELO OFICIAL REGISTRADOR, SOBRE A REQUISIÇÃO. INDEFERIMENTO JUDICIAL DA AVERBAÇÃO REQUISITADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL. NECESSIDADE DE REQUERIMENTO, A SER FORMULADO PELO PARQUET. ARTS. 13, III, E 246, § 1º, DA LEI 6.015/73. DEVIDO PROCESSO LEGAL. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA. RECURSO ORDINÁRIO IMPROVIDO.

I. Recurso Ordinário interposto contra acórdão que denegou a segurança, publicado na vigência do CPC/2015.

II. Na origem, trata-se de Mandado de Segurança, impetrado pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro contra atos do Juízo de Direito da Comarca de Itaocara/RJ e do Oficial Registrador do Cartório do 2º Ofício de Itaocara/RJ, consubstanciados, respectivamente, no indeferimento de requisição de averbação de inquérito civil na matrícula de imóvel que seria objeto de loteamento irregular, formulada pelo parquet estadual, com fixação de prazo para o seu cumprimento, e na consulta realizada, pelo Oficial Registrador, à autoridade judiciária, sobre a aludida requisição ministerial. O Mandado de Segurança postula que se determine, ao Oficial Registrador, que proceda à averbação do inquérito civil na matrícula imobiliária pertinente, independentemente de requerimento e de autorização do Juízo local, ou, subsidiariamente, que se anule o ato judicial de indeferimento da averbação, por inobservância do procedimento legal de dúvida, com renovação de todos os atos. O Tribunal de origem denegou a segurança.

III. Consoante o art. 1º da Lei 12.016/2009, o Mandado de Segurança busca proteger direito líquido e certo, não amparado por habeas corpus ou habeas data, sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, qualquer pessoa física ou jurídica, sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por ato de autoridade pública. Por direito líquido e certo entende-se aquilo que resulta de fato certo, que pode ser comprovado de plano, por documentação inequívoca, em que demonstrada a ilegalidade do ato apontado coator.

IV. Nos termos do art. 13, I, II e III, da Lei 6.015/73, os atos do registro serão praticados por ordem judicial, a requerimento verbal ou escrito

dos interessados e a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar, excetuadas as anotações e averbações obrigatórias.

V. O impetrante sustenta, na inicial, que a requisição de averbação de inquérito civil no Registro Imobiliário, independentemente de determinação judicial e de requerimento, tem fundamento no art. 167, II, 5, parte final, bem como no art. 246, § 1º, da Lei 6.015/73. O aludido art. 167, II, 5, parte final, da Lei 6.015/73 dispõe que no Registro de Imóveis, além da matrícula, será feita a averbação "da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas". Entretanto, nos termos do art. 246, § 1º, da referida Lei 6.015/73, "as averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente".

VI. Como destacou o acórdão recorrido, a requisição ministerial de averbação, com fixação de prazo para seu cumprimento, inviabilizou eventual procedimento de dúvida, previsto nos arts. 198 a 207 da Lei 6.015/73, procedimento que pressupõe requerimento do interessado, e não ordem de averbação, tal como ocorreu. Também o parecer do Ministério Público Federal, opinando pelo improvimento do presente recurso, destacou que, "na hipótese, o recorrente deixou de observar o rito previsto na legislação para fins de averbação do inquérito civil no registro do imóvel sob investigação, não restando configurado ato ilegal a ser sanado na presente via".

VII. Nesse contexto, caberia ao Ministério Público estadual requerer a averbação do inquérito civil no Registro Imobiliário e o Oficial Registrador, conforme seu entendimento, poderia suscitar dúvida ao Juízo competente, em consonância com o procedimento disciplinado nos arts. 198 a 207 da Lei 6.015/73.

VIII. Todavia, conforme ressaltado no acórdão recorrido, o parquet estadual, ao invés de requerer a aludida averbação, requisitou a sua realização, fixando prazo para o seu cumprimento, o que não encontra amparo na legislação de regência.

IX. O art. 26, VI, da Lei 8.625/93 - ao prever que, "no exercício de suas funções, o Ministério Público poderá (...) dar publicidade dos procedimentos administrativos não disciplinares que instaurar e das medidas adotadas" - não autoriza, independentemente de requerimento e de determinação judicial, a requisição ministerial, com fixação de prazo para cumprimento, de averbação do inquérito civil no Registro Imobiliário, para o que existe procedimento específico, previsto na Lei de Registros Públicos. Tampouco os arts. 34, XXI, e 35, IX, da Lei Complementar estadual 106/2003, que institui a Lei Orgânica do Ministério Público do Rio de Janeiro - ao preverem, respectivamente, que incumbe ao Ministério Público "exercer a fiscalização de todos os atos referentes ao Registro Público, podendo expedir requisições e adotar as medidas necessárias à sua regularidade, sendo previamente cientificado de todas as inspeções e correções realizadas pelo poder competente, devendo, ainda, receber, imediatamente após o encerramento, cópia do respectivo relatório final", e que cabe ao parquet "dar publicidade dos procedimentos administrativos não disciplinares de sua exclusiva atribuição e das medidas neles adotadas, onde quer que se instaurem" - teriam o condão de afastar o procedimento específico, previsto na Lei 6.015/73, iniciado com o requerimento ministerial, na forma dos arts. 13, III, e 246, § 1º, da Lei 6.015/73.

X. Registre-se, ainda, que, conforme ressaltado pelo recorrente, na inicial, a Lei estadual 6.956/2015, que dispõe sobre a organização e divisão judiciárias do Estado do Rio de Janeiro, estabelece, em seu art. 48, VIII, que "aos juízes de direito em matéria de registro público, salvo o de registro civil das pessoas naturais, incumbe (...) VIII - determinar averbações, cancelamentos, retificações, anotações e demais atos de jurisdição voluntária, relativos a registros públicos", de forma a reforçar a competência da autoridade judiciária para determinação da averbação pretendida.

XI. Em que pese a importância de se dar publicidade à população acerca de eventuais irregularidades em parcelamentos, a fim de proteger terceiros de boa-fé, adquirentes de suas frações, e contribuir para a ordenada ocupação do solo, há que se observar o devido processo legal, assegurado no art. 5º, LIV, da CF/88, tal como previsto na Lei 6.015/73.

XII. A denegação do presente *mandamus* não impede, por óbvio, que o parquet estadual requeira, nos termos exigidos pelo art. 13, III, da Lei 6.015/73, a pretendida averbação no Registro Imobiliário, podendo o Oficial Registrador, se for o caso, suscitar dúvida ao Juízo competente, observando-se, então, o procedimento legal, previsto nos arts. 198 a 207 da Lei 6.015/73, procedimento que, no caso, restou inviabilizado, pelo Órgão ministerial, ao formular requisição da averbação, com fixação de prazo para o seu cumprimento.

XIII. Assim, demonstrada a inexistência de direito líquido e certo do parquet, o acórdão do Tribunal de origem não merece reforma.

XIV. Recurso Ordinário improvido.

(RMS 58.769/RJ, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/09/2020, DJe 23/09/2020)

Ademais, não merece acolhida a tese de que a cobrança de emolumentos dependeria de expressa previsão legal, com menção específica ao fato gerador.

Com efeito, o caráter oneroso da atividade cartorial decorre da própria Constituição Federal (art. 236, § 2º, da CF), que estipula o pagamento de emolumentos como contrapartida à delegação.

Desse modo, o pagamento de emolumentos é a regra; a gratuidade, a exceção - o que dependeria de expressa previsão legal isentiva; incorrente na hipótese.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília, 26 de março de 2021.

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator