



# Registros em incorporação imobiliária são cobrados como ato único

30/06/2015

Em decisão unânime, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento a recurso especial interposto por um cartório de registro de imóveis que tentava descaracterizar como ato único os registros de incorporação imobiliária em empreendimento com 415 unidades autônomas.

Na origem do caso, a incorporadora apresentou em cartório, para fins de averbação, três títulos de declaração de quitação referentes a três lotes utilizados na construção de um empreendimento. O cartório, entretanto, procedeu à averbação das 415 novas matrículas, e não apenas dos três lotes originários.

A incorporadora se recusou a pagar o exigido, alegando que a Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), em seu artigo 237-A, considera que as averbações e os registros que envolvam empreendimento único são feitos na matrícula de origem do imóvel.

## Registro único

No recurso especial, o cartório alegou que o dispositivo não poderia ser aplicado ao caso. Sustentou que, como houve a substituição da empresa por outra, na qualidade de incorporadora, os atos registrais não poderiam ser considerados como "relativos à pessoa do incorporador", como exige o artigo 237-A.

O relator, ministro Marco Aurélio Bellizze, não acolheu os argumentos. Segundo ele, a Lei 6.015 determina que, após o registro da incorporação imobiliária e até o "habite-se", todos os registros e averbações relacionados à pessoa do incorporador ou aos negócios jurídicos alusivos ao empreendimento sejam feitos na matrícula de origem e, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, considerados ato de registro único.

## Situação irrelevante

Em relação ao fato de a incorporadora ter sido substituída por outra empresa, o ministro considerou a situação irrelevante. Segundo ele, a matrícula do imóvel conterà, necessariamente, o título pelo qual o incorporador adquiriu o imóvel, bem como toda e qualquer ocorrência que importe alteração desse registro específico, no que se insere a averbação de quitação da promessa de compra do terreno.

O relator ressaltou ainda que há casos em que o incorporador não detém o título definitivo de propriedade do terreno. Nesses casos, o negócio jurídico entre o incorporador e o proprietário assume "contornos de irrevogabilidade e de irretroatividade", vinculando o terreno ao empreendimento sob regime de incorporação.

A demonstração de que o incorporador é proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário do terreno no qual se pretende edificar um prédio sob regime de incorporação é requisito para desenvolvimento do negócio, nos termos do artigo 32 da Lei 4.591/1964, explicou.

Quanto à cobrança de custas e emolumentos, concluiu o ministro, "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, encontrando-se, pois, albergado pelo artigo 237-A da Lei de Registros Públicos". *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão.**  
**REsp 1.522.874**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2015-jun-30/registros-durante-incorporacao-imobiliaria-sao-cobrados-ato-unico/>