**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº 1009353-96.2022.8.26.0577**

**(202/2023-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – EMOLUMENTOS – RECLAMAÇÃO – RECURSO INTEMPESTIVO – NÃO CONHECIMENTO – REEXAME FORMULADO COM AMPARO NO PRINCÍPIO DA AUTOTUTELA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – REGISTRO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, NOS TERMOS DO ARTIGO 167, I, 3, DA LEI Nº 6.015/1973 – COBRANÇA DE EMOLUMENTOS EFETIVADA EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NA LEI ESTADUAL Nº 11.331/2002 (ITEM 1.6, DAS NOTAS EXPLICATIVAS DA TABELA II – DOS OFÍCIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS) – PROPOSTA DE MANUTENÇÃO DA R. DECISÃO PROLATADA PELO MM. JUIZ CORREGEDOR PERMANENTE, QUE MANTEVE A FORMA DE COBRANÇA DE EMOLUMENTOS ADOTADA PELO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto por [redacted] **Ltda. EPP** contra a r. decisão que rejeitou a reclamação apresentada contra o valor dos emolumentos que foram cobrados pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de São José dos Campos para o registro do contrato de locação comercial na matrícula imobiliária nº 32.632, porque foi observado o disposto na Lei Estadual nº 11.331/2002 (fls. 93/94).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009353-96.2022.8.26.0577 e o código E0009A.

Em suas razões, o recorrente, em síntese, alegou que o valor do aluguel que deve ser considerado para se chegar ao **quantum** devido a título de emolumentos é de R$ 8.315,08, último aluguel pago, multiplicado pelo número de meses (144) do contrato de locação (fls. 99/107).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 114/115).

**É o relatório**.

**Opino**.

O procedimento de reclamação contra a cobrança de emolumentos é previsto no artigo 30 da Lei Estadual nº 11.331/2002 que em seu §2º fixa o prazo de 5 (cinco) dias para a interposição de recurso, ao Corregedor Geral da Justiça, contra a decisão do Juiz Corregedor Permanente:

> *"Artigo 30 - Contra a cobrança, a maior ou a menor, de emolumentos e despesas devidas, poderá qualquer interessado reclamar, por petição, ao Juiz Corregedor Permanente.*
>
> *§ 1º - Ouvido o reclamado em 48 (quarenta e oito) horas, o Juiz, em igual prazo, proferirá decisão.*
>
> *§ 2º - Dessa decisão caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias, ao Corregedor Geral da Justiça".*

Neste caso, a intimação do recorrente foi promovida em 24 de junho de 2022, que foi o primeiro dia útil subsequente à disponibilização no DJe (fls. 98), sendo o recurso interposto em 15 de julho de 2022 (fls. 99/107).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009353-96.2022.8.26.0577 e o código E0009A.

Porém, o prazo para interposição de recurso encerrou em 07 de julho de 2022, do que decorre o reconhecimento de que é intempestivo.

A intempestividade do recurso impede a análise do recurso interposto, mas admitida a revisão da r. decisão por força do princípio da autotutela da Administração Pública, a qual, contudo, merece ser mantida pois a base de cálculo utilizada para a cobrança dos emolumentos está em conformidade com o disposto na Lei Estadual nº 11.331/2002.

Para a prática da inscrição pretendida – registro do contrato de locação (artigo 167, I, 3, da Lei nº 6.015/1973) – deve ser respeitado o que dispõe o item 1.6, das notas explicativas da Tabela II – Dos Ofícios de Registro de Imóveis anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002:

> *"1.6. A base de cálculo no registro de contratos de locação com prazo determinado será o valor da soma dos alugueres mensais. Se o prazo for indeterminado, tomar-se-á o valor de 12 (doze) alugueres mensais. Quando o contrato contiver cláusulas de reajuste considerar-se-á o valor do último aluguel sem reajuste, multiplicado pelo número de meses".*

Seguindo tal regramento, após analisar o contrato apresentado a registro, verifica-se que o ajuste foi firmado com prazo determinado (144 meses) e o último aluguel sem reajuste previsto é no importe de R$ 83.000,00. Então, multiplicado R$ 83.000,00 por 144, chegamos ao valor de R$ 11.952.000,00. E este valor de R$ 11.952.000,00 enquadra-se na faixa x, do item 1, Registro com valor declarado, da respectiva tabela, chegando ao valor total de R$ 21.055,50 a título de emolumentos (fls. 74/87).

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009353-96.2022.8.26.0577 e o código E0009A.*

Aí está o valor devido.

Não há como conferir razão à recorrente que insiste em dizer que o valor do aluguel a ser observado é o de R$ 8.315,08, correspondente ao último pagamento efetuado, uma vez que o pretendido não encontra amparo na regra incidente à hipótese sob análise (item 1.6, das notas explicativas da Tabela II – Dos Ofícios de Registro de Imóveis anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002).

A regra refere-se ao último aluguel sem reajuste, não ao último aluguel pago até a data em que postulada a inscrição imobiliária, de modo que o aluguel a ser considerado é o de R$ 83.000,00, nos termos do contrato celebrado (fls. 17/34).

E essa conclusão não se altera pelo fato de o pacto firmado ter estabelecido que o aluguel, nos primeiros anos de vigência contratual, corresponderia a 15% da receita operacional líquida, desde que menor do que R$ 83.000,00 (cláusula 6.1 do contrato).

Se mais não fosse, diversamente do alegado, o último aluguel pago foi no importe de R$ 13.665,53, em 21 de fevereiro de 2022 (fls. 45). Aquele apontado como o último pagamento no valor de R$ 8.315,08 foi efetuado em 20 de abril de 2021 (fls. 47).

Em suma, afastada a ocorrência de qualquer irregularidade na cobrança de emolumentos havida no caso concreto, não há qualquer providência censório-disciplinar a ser adotada, devendo ser mantida a decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de não conhecer do recurso

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009353-96.2022.8.26.0577 e o código E0009A.*

interposto pela reclamante, com a manutenção da r. decisão recorrida em reexame promovido com fundamento no princípio da autotutela da Administração Pública.

***Sub censura.***

São Paulo, 16 de junho de 2023.

**CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009353-96.2022.8.26.0577 e o código E0009A.*

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 20 de junho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Marcos Dubinco, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1., subscrevi.

**Proc. nº 1009353-96.2022.8.26.0577**

**Vistos.**

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **não conheço** do recurso porque intempestivo, bem como **mantenho** a decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente mediante reexame com fundamento no poder de autotutela da Administração Pública, como proposto no parecer.

São Paulo, 20 de junho de 2023.

**FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**
**Corregedor Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica



*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009353-96.2022.8.26.0577 e o código E001A5.*