(512/2025-E)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO. EMOLUMENTOS. LEI DE CUSTAS. HIPOTECA JUDICIAL. RECURSO IMPROVIDO.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que julgou procedente o requerimento para cálculo de emolumentos com base no valor da execução para cancelamento de hipoteca judiciária.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em determinar se os emolumentos devem ser calculados com base no valor da execução ou no valor venal do imóvel, conforme interpretação da Lei Estadual 11.331/2002.

III. **Razões de Decidir**

3. A hipoteca judiciária é prevista na Lei 6.015/73, e os emolumentos são regulados pela Lei Estadual 11.331/2002, que define a base de cálculo como o valor da execução. 4. O precedente administrativo nº 1116560-67.2021.8.26.0100 confirma que a base de cálculo dos emolumentos é o valor da execução, aplicando-se a mesma *ratio* para hipoteca, penhor ou penhora.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100 e o código 14E4583.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Recurso administrativo improvido. *Tese de julgamento:* 1. A base de cálculo dos emolumentos para cancelamento de hipoteca judiciária é o valor da execução. 2. A interpretação da norma não pode ser alterada na esfera administrativa.

Legislação Citada:

- CF, art. 236, § 2º

- Lei 6.015/73, art. 167, I, 2

- Lei 10.169/20, art. 1º

- Lei Estadual nº 11.331/2002, art. 5º, III, "b".

Jurisprudência Citada:

- CGJ, Recurso administrativo nº 1116560-67.2021.8.26.0100.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **MARCOS LLOPIS LEE** em face da r. Sentença de fls. 82/86, proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente da Oficial Interina do 13º Registro de Imóveis de São Paulo que, em pedido de providências, julgou procedente requerimento buscando o reconhecimento de que o cálculo de emolumentos para a prática de ato de averbação do cancelamento do registro da hipoteca

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100 e o código 14E4583.

judiciária junto à matrícula 7.614 da Serventia deve ter por base o valor da dívida/execução.

O recurso busca a reforma da sentença, a fim de que os emolumentos sejam calculados com base no valor venal do imóvel, e não no valor da execução da dívida, nos termos do item 2.1 das notas explicativas da Tabela II da Lei Estadual 11.331/2002, a partir de uma interpretação sistemática e teleológica da norma, abrangendo todas as averbações com valor, inclusive as de cancelamento de direitos reais, e não apenas as relativas à retificação de área, que também atende ao princípio da razoabilidade e proporcionalidade, na medida em que o próprio imóvel oferecido em hipoteca judicial não garante sequer 10% do valor da execução (fls. 100/108).

A Douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 124/126).

É o relatório.

Passo a opinar.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra a r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial em procedimento que discute cobrança de emolumentos.

No mérito, apesar do esforço do recorrente, o recurso não vinga.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100 e o código 14E4583.

O recorrente apresentou ao 13º Oficial de Registro de Imóveis mandado de averbação expedido pelo Juízo da 40ª Vara Cível do Foro Central da Capital, extraído do processo nº 0001720-90.2023.8.26.0100, com determinação para cancelamento do registro nº 18, relativo a hipoteca judicial sobre o imóvel da matrícula 7.614, de propriedade do recorrente, em garantia do valor da execução, no montante de R$ 22.774.224,38.

O objeto recursal é limitado à discussão a respeito da base de cálculo adotada para cálculo dos emolumentos, se o valor da execução ou o valor do imóvel eleito para a hipoteca judicial, conforme disposição da Lei Estadual 11.331/02.

Pois bem.

No quadro legal vigente, a hipoteca judiciária acha-se expressamente prevista no art. 167, I, "2", da Lei 6.015/73, como típico título que ingressa no fólio real por ato de registro.

No Estado de São Paulo, as regras que fixam os emolumentos, valores e forma de recolhimento estão definidas na Lei nº 11.331/2002, que, de seu turno, classifica os atos em duas categorias: atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro e atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro. A mesma lei previu dois grandes blocos abarcando tanto o registro (item 1) quanto a averbação (item 2), prevendo, ainda, *notas explicativas* que guiam o intérprete na aplicação do regimento de custas.

No caso do registro da hipoteca judiciária, vale destacar o item 1.2 das NE da Tabela de Custas, de onde se pode identificar o critério de cobrança de custas e emolumentos devidos no presente caso:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100 e o código 14E4583.

"1.2. No registro de hipoteca, penhor ou penhora quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia ou, no caso de penhor quando a garantia esteja situada, em mais de um imóvel, na mesma circunscrição imobiliária ou não, tenham ou não igual valor, a base de cálculo para cobrança, em relação a cada um dos registros, será o valor do mútuo dividido pelo número de imóveis dados em garantia, ou pelo número de imóveis de situação, conforme o caso."

A partir dessa disposição é que foi feita a cobrança dos emolumentos. O objeto da matrícula 7.614, foi constituído em hipoteca judicial para servir de garantia da dívida reconhecida em processo judicial, o valor dos emolumentos devidos para a prática do ato de registro da hipoteca judiciária na matrícula foi corretamente calculado e cobrado, tal como determina o item 1.2 das Notas Explicativas da Tabela II dos Ofícios de Registros de Imóveis, ou seja, com base no valor da execução: R$ 22.774.224,38.

Na hipótese, ao contrário do pretendido pelo recorrente, não tem aplicação a parte final do item 2.1 das Notas Explicativas da Tabela II, que se refere exclusivamente aos procedimentos de retificação de área.

Os *emolumentos* cabíveis sobre os atos praticados pelo serviço de registro *lato sensu* são regulados pela Lei Estadual 11.331/02. No caso concreto, efetivou-se ato relativo a situação jurídica com conteúdo financeiro, tal como previsto no artigo 5º, III, "b", do referido diploma. O *caput* de tal dispositivo é claro ao mencionar que "*os valores dos emolumentos* são fixados de acordo com o efetivo custo e a adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados, levando-se em conta a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100 e o código 14E4583.

natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro".

Logo, não há como admitir a prestação de serviço não onerosa, como defende a parte reclamante ao buscar reaver o *valor* recolhido.

Esse entendimento guiou igualmente o precedente estabelecido no recurso administrativo nº 1116560-67.2021.8.26.0100, da lavra da MMª Juíza Assessora desta E. Corregedoria Geral da Justiça, Stefânia Costa Amorim Requena, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Fernando Antonio Torres Garcia. A despeito de ter por objeto a discussão a respeito da base de cálculo dos emolumentos para a inscrição de penhora, e não de hipoteca, as mesmas premissas se aplicam, na medida em que hipoteca, penhor ou penhora recebem idêntica *ratio.*

Como se sabe, os emolumentos são fixados por lei e cobrados daqueles que demandam a prestação de serviços notariais e registrais. O art. 236, § 2º da Constituição Federal prevê que: “Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro”.

As normas gerais para a cobrança de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro estão previstas na Lei Federal nº 10.169/2000, que, em seu art. 1º, assim dispõe:

> *“Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei”.*

O ato de registro e cancelamento de hipoteca consubstancia situação jurídica com conteúdo financeiro e, nos termos do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100 e o código 14E4583.

item 1 da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002, são devidos emolumentos correspondentes aos valores básicos previstos.

No caso, a despeito do quanto alegado pelo recorrente, não há diferenciação legal para cobrança de emolumentos em relação à hipoteca convencional ou judicial, ao penhor ou à penhora. Destarte, a base de cálculo dos emolumentos devidos pelo cancelamento será sempre o valor da execução ou do crédito indicado no mandado ou na certidão.

Em hipótese semelhante, referente à pretendida diferenciação da aplicação da norma trazida no item 1.2 das Notas Explicativas da Tabela II Anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002 para determinada hipótese concreta, constou do Parecer nº 359/2014-E, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. Hamilton Elliot Akel, que:

> *"Interpretar a norma de forma a restringir a sua aplicação (...) equivale a contrariar a pretensão do legislador, criando nova norma sob o pretexto de interpretação de norma já existente, atividade incabível no âmbito administrativo, como já decidido pelo E. Conselho Superior da Magistratura. Definitivamente, em sede administrativa, nem o Juízo Corregedor Permanente, nem a Corregedoria Geral da Justiça ou o Conselho Superior da Magistratura podem modificar critérios expressos em lei ou dá-la por inconstitucional."*

Alinha-se a essa conclusão trecho do v. acórdão proferido pelo E. Conselho Superior da Magistratura, nos autos de Apelação Cível nº 97.021-0/0, da Comarca de Jundiaí: "...pacificou-se o entendimento de que a inconstitucionalidade não se reconhece nesta esfera administrativa, fora

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100 e o código 14E4583.

das formas jurisdicionais de controle."

Por fim, cabe ressaltar que o questionamento, na esfera administrativa, da razoabilidade do texto da Lei não se sustenta. O pretendido reconhecimento de onerosidade excessiva imposta ao recorrente, assim como o pedido de eventual redução de emolumentos esbarram no princípio da legalidade e deverão, se o caso, ser objeto de debate nas vias próprias.

Nesse cenário, considerando que o cálculo elaborado pelo registrador se pautou no valor da dívida (R$ 22.774.224,38).

Nesta via administrativa, não é possível alterar os critérios expressos em lei para interpretar a tabela e autorizar a aplicação da mesma redução a item diferente do indicado na norma. Tal elastério somente é possível na via jurisdicional própria.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido do recebimento da apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100 e o código 14E4583.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1106748-59.2025.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100 e o código 150CFD5.