(40/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Escrituras de compra e venda – Atualização do valor do negócio jurídico para fins de enquadramento na tabela de emolumentos – Impossibilidade – Ausência de previsão legal ou normativa – Inteligência dos arts. 6º e 7º da Lei Estadual nº 11.331/2002 – Determinação de devolução ao usuário dos valores cobrados a maior – Parecer pelo provimento parcial do recurso.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Antônio da Silva Rodrigues e Maria Aldina Fernandes Valente contra a sentença de fls. 104/105, que considerou correta a cobrança de emolumentos feita pela Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Caçapava.

Sustentam os recorrentes, em síntese, que não há fundamento legal para a correção monetária do valor do negócio jurídico pela variação da UFESP, para fins de enquadramento nas faixas da tabela de emolumentos. Requerem, com fundamento no art. 32, § 3º, da Lei Estadual nº 11.331/2002, a devolução do décuplo do valor cobrado a maior (fls. 108/113).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001844-53.2023.8.26.0101 e o código F4EC72.

A Oficial apresentou contrarrazões ao recurso (fls. 121/125).

A Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 134/135).

É o relatório.

No caso em tela, os recorrentes, em abril de 2023, apresentaram para registro nas matrículas nº 34.497, 34.498 e 34.499, todas do Registro de Imóveis de Caçapava, três escrituras de compra e venda, lavradas em 8 de janeiro de 2015.

Para fins de enquadramento na tabela de emolumentos (Tabela II – Dos Ofícios de Registro de Imóveis, que integra a Lei Estadual nº 11.331/2002), a Oficial entendeu por bem atualizar, pela variação da UFESP, os valores dos negócios jurídicos instrumentalizados por escrituras públicas lavradas em 2015.

No entanto, salvo melhor Juízo de Vossa Excelência, não há fundamento legal ou normativo para esse tipo de procedimento.

O art. 6º da Lei Estadual nº 11.331/2002 cuida tão somente da atualização periódica dos valores da base de cálculo e dos emolumentos das tabelas que fazem parte da lei. Inaplicável ao caso, portanto, uma vez que aqui não se discute a atualização dos valores da tabela.

Já o art. 7º da Lei Estadual nº 11.331/2002 trata dos critérios para cobrança dos emolumentos, cujas tabelas fixam diversas faixas com valores mínimos e máximos. De acordo com esse dispositivo legal, para fins de enquadramento nas tabelas, o delegatário deverá comparar o valor do negócio jurídico declarado pelas partes (inciso I); o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001844-53.2023.8.26.0101 e o código F4EC72.

valor do último lançamento efetuado pela Prefeitura Municipal, para efeito de cobrança de IPTU (inciso II); e a base de cálculo utilizada para o recolhimento do ITBI (inciso III), com a prevalência do valor maior.

Inexiste, porém, dispositivo legal que trate da atualização monetária do valor do negócio jurídico.

Nem se argumente que o Decreto mencionado pela Registradora a fls. 43/44 pode ser usado como fundamento para a atualização monetária levada a efeito. Isso porque o Decreto nº 32.635 de 1990 foi editado mais de dez anos antes da atual Lei de Emolumentos, não havendo que se cogitar regulamentação de ato normativo que lhe é posterior.

Ou seja, para fins de enquadramento na Tabela, a Registradora deveria ter utilizado o maior valor entre aqueles indicados nos incisos do art. 7º da Lei Estadual nº 11.331/02, não havendo fundamento para a atualização do negócio jurídico com base na variação da UFESP, índice indicado na Lei Estadual para fins diversos (art. 6º da Lei Estadual nº 11.331/2002).

Assim, deverá a registradora devolver o valor cobrado a maior (R$16.785,16 - fls. 2).

Não é, todavia, o caso de aplicação do §3º do art. 32 da Lei Estadual nº 11.331/2002:

> *§ 3º - Na hipótese de recebimento de importâncias indevidas ou excessivas, além da pena de multa, o infrator fica obrigado a restituir ao interessado o décuplo da quantia irregularmente cobrada.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001844-53.2023.8.26.0101 e o código F4EC72.

Com efeito, embora tenha havido erro da Registradora, não se vislumbra dolo ou má fé na espécie. Anoto que a atualização monetária do valor do negócio foi considerada correta pelo MM. Juiz Corregedor Permanente e pelo Ministério Público nas duas instâncias. Além disso, não há notícia de precedentes administrativo sobre a matéria.

Acerca da excepcionalidade da cobrança em décuplo, cito a decisão exarada em 1º de março de 2004 pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Mário Antônio Cardinale, nos autos do processo nº 80/04, em que aprovado parecer elaborado pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, José Marcelo Tossi Silva, com a seguinte ementa:

> *"Emolumentos - Oficial de Registro de Imóveis - Cobrança em excesso - Ausência de dolo ou má-fé - Devolução em décuplo indevida - Recurso não provido*".

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de se dar parcial provimento ao recurso administrativo, para determinar a restituição do valor cobrado a maior (fls. 2), devidamente corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir da data do pagamento.

Sub censura.

São Paulo, 23 de janeiro de 2024.

CARLOS HENRIQUE ANDRÉ LISBOA

Juiz Assessor da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE ANDRE LISBOA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001844-53.2023.8.26.0101 e o código F4EC72.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1001844-53.2023.8.26.0101

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pelo MM. Juiz Assessor da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso administrativo para determinar a restituição do valor cobrado a maior (fls. 2), devidamente corrigido pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir da data do pagamento.

Publique-se o parecer ora aprovado na íntegra.

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 1001844-53.2023.8.26.0101 e o código F4F2CA.