PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002569-62.2021.8.26.0505

(121/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. RECLAMAÇÃO. COBRANÇA EXCESSIVA DE EMOLUMENTOS. PROCESSAMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. EMOLUMENTOS PARA REGISTRO DO TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇAS QUE NÃO SE CONFUNDEM. INTERPRETAÇÃO DO PROVIMENTO CNJ 65/2017. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DECIDIDO NO ÂMBITO DA CORREGEDORIA NACIONAL DA JUSTIÇA (Nº 0001628-82.2022.2.00.0000). RECURSO IMPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por [redacted] e [redacted] em face da r.sentença de fls. 36/37, proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Pires, que nos autos da reclamação administrativa negou a devolução de parcela das custas e emolumentos recolhidos para o procedimento extrajudicial de usucapião e registro do título dos imóveis identificados nas matrículas 45.153 e 45.154.

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 1002569-62.2021.8.26.0505 e o código F88EF5.

Sustentam os recorrentes, em síntese, que os valores exigidos pelo Oficial foram excessivos, haja vista ter ocorrido a cobrança de 100% dos emolumentos para o processamento da usucapião extrajudicial e mais 100% para o registro do título de usucapião extrajudicial, não havendo amparo legal para tal cobrança.

A Douta Procuradoria Geral da Justiça deixou de se posicionar sobre o mérito recursal, deixando de oferecer parecer (fls. 61/62).

O processamento do recurso foi suspenso pela decisão de fls. 83, para que se aguardasse decisão proferida pelo Conselho Nacional de Justiça quando do pedido de providências nº 0001628-82.2022.2.00.0000.

Foi juntada aos autos a decisão proferida pelo Ministro Luis Felipe Salomão, Corregedor Nacional de Justiça (fls. 93/100).

OPINO.

De início, 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 r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo M.M. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial em questão.

Quanto à questão de fundo, referente à cobrança dos emolumentos e requerimento para devolução do valor excedente pelo processamento do requerimento extrajudicial de reconhecimento de usucapião e pelo subsequente registro do título aquisitivo, em que pese o inconformismo da parte, a matéria foi exaustivamente analisada no âmbito do Conselho Nacional de Justiça e o precedente firmado há de ser

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 1002569-62.2021.8.26.0505 e o código F88EF5.



prestigiado neste expediente individual.

Nos autos do pedido de providências 0001628-82.2022.2.00.0000 deliberou-se o seguinte:

> *"Com efeito, o revogado art. 26, II, do Provimento CNJ n. 65/2017 (substituído pelo art. 423, II, do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial, que tem a mesma redação), dispõe:*
>
> *Art. 423. Enquanto não for editada, no âmbito dos estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:*
>
> *[...]*
>
> *II - no registro de imóveis, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.*
>
> *Como resta límpido do dispositivo, estabelece regra transitória (até que as assembleias legislativas disciplinem) especificamente acerca dos emolumentos para o*

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 1002569-62.2021.8.26.0505 e o código F88EF5.

procedimento da usucapião extrajudicial, dispondo, com meridiana clareza, que, pelo processamento da usucapião, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro.

É dizer, nos Estados em que não houver lei dispondo a respeito, cabe, pelo processamento da usucapião extrajudicial, 50% do valor previsto na tabela local de emolumentos para o registro, mais 50% pelo deferimento, isto é, para a qualificação positiva, embora usado como parâmetro e seja ato cartorário diverso e subsequente, nada tem a ver, pois, com os emolumentos do ato de registro do título.

O Provimento, a um só tempo dá cumprimento à Lei e prestigia a competência constitucional das Assembleias Legislativas e autonomia dos Estados, deixando claro que os emolumentos para a prática dos atos registrais estabelecidos pelo art. 94-A da Lei dos Registros Públicos serão fixados por aquelas casas Legislativas, todavia estabelece, transitoriamente, emolumentos adequados, uma vez que a novel disposição não tem o previsão dos emolumentos como condição suspensiva para seus efeitos, tendo sido da vontade do Legislador que desde já tivesse eficácia plena, sendo certo também, a título de oportuno registro, que nem mesmo o CNJ poderia

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 1002569-62.2021.8.26.0505 e o código F88EF5.

estabelecer a gratuidade desses atos criados pela Lei Federal.

Isso porque, conforme dispõe o art. 150, § 6º, da Constituição Federal, sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios: § 6º Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no art. 155, § 2.º, XII, g.

No mesmo diapasão, o art. 176, caput, do CTN é claro ao estabelecer que a isenção, ainda quando prevista em contrato, é sempre decorrente de lei que especifique as condições e requisitos exigidos para a sua concessão, os tributos a que se aplica e, sendo o caso, o prazo de sua duração.

Portanto, o Provimento não disciplina o registro, mas, sim, busca, conforme elucida o art. 1º, estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro dei móveis, nos termos do art. 216-A da LRP", razão pela qual, apesar da acesa controvérsia instaurada no âmbito dos Estados, data maxima venia, não se compreende a razão da interpretação de que os emolumentos para os novéis atos

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 1002569-62.2021.8.26.0505 e o código F88EF5.

cartorários de processamento da usucapião extrajudicial para gerar o vindicado título declaratório mais o registro cingiriam-se aos mesmos emolumentos cabíveis para, por exemplo, o mero registro de sentença (título), em que todo o trâmite processual para gerar o título já foi previamente realizado pelo Poder Judiciário.

Na verdade, é bem de ver que a interpretação acerca de que os emolumentos cabíveis pelo procedimento extrajudicial de declaração da usucapião mais registro se limitariam, ainda que de forma fracionada, aos emolumentos totais previstos apenas para o registro do título, a toda evidência, representaria, na verdade, o estabelecimento, em inobservância ao princípio da reserva legal, de isenção de emolumentos para o atos referentes ao processamento da usucapião extrajudicial, a patentear a manifesta inviabilidade dessa interpretação.

4. Em vista da constatada acesa divergência sobre a interpretação da norma contida no art. 26, II, do Provimento CNJ n. 65/2017 (substituído pelo art. 423, II, do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial, que tem a mesma redação), é recomendável, em tutela do princípio da confiança e da segurança jurídica, o estabelecimento de efeitos ex nunc à presente decisão, conforme permitem os arts. 21 a 24 da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro.

...

6. Diante do exposto, reconhecendo a divergência, no

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 1002569-62.2021.8.26.0505 e o código F88EF5.

âmbito administrativo estadual, de interpretação acerca de dispositivo do Provimento 65/2017 e consequente necessidade de interpretação autêntica da norma, acolho o pedido formulado na inicial, para esclarecer que, à luz do vigente art. 423, II, do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial, à míngua de disciplina específica em Lei Estadual, pelo processamento do pedido de usucapião extrajudicial, serão devidos emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro e, caso o pedido seja deferido (qualificação positiva), também serão devidos emolumentos equivalentes a mais 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, sem prejuízo dos emolumentos para o ato cartorário específico e diverso consistente no efetivo registro do título extrajudicial, anulando, com efeitos ex nunc, as normas administrativas e decisões em sentido contrário."

Portanto, diante do que ficou decidido, está claro que os emolumentos previstos no art. 423 do Provimento CNJ nº 149/2023 são relativos ao processamento do requerimento administrativo de usucapião e não se confundem os que forem devidos pelo registro da aquisição do domínio do imóvel, para o que o procedimento extrajudicial, quando deferido, serve como título.

Afinal, o Provimento não disciplina o registro, mas busca tão somente estabelecer diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registro de imóveis, não se confundindo com os emolumentos que incidem para o registro da aquisição do direito real, pela usucapião.

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 1002569-62.2021.8.26.0505 e o código F88EF5.

Deste modo, deve ser mantida a sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, rejeitado o pedido de devolução de parcela dos emolumentos, vez que a cobrança foi feita de acordo com o entendimento firmado pelo CNJ.

Ante o exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

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 1002569-62.2021.8.26.0505 e o código F88EF5.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1002569-62.2021.8.26.0505

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 1002569-62.2021.8.26.0505 e o código F88F27.