CONCLUSÃO

Em 29 de janeiro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **JOSUÉ MODESTO PASSOS**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(98/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Emolumentos – Lei nº 6.015/1973, art. 290, *caput* – Aquisição de imóvel por cônjuges, casados no regime da comunhão parcial de bens, no âmbito no Sistema Financeiro da Habitação – Varão que já tinha adquirido imóvel pelo SFH, quando era solteiro – Irrelevância disso quanto à situação da mulher, que nunca recebera o benefício – Desconto a calcular-se sobre metade do valor financiado – Devolução do décuplo – Restituição dos autos à origem.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Na reclamação feita pela interessada Ana Flávia Fracetto Costa acerca da cobrança de emolumentos (fl. 01), o MM. Juiz Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Piracicaba, tendo proferido a r. sentença posta a fl. 96-98, encaminhou os autos a esta Corregedoria Geral da Justiça, para reexame, nos termos das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais – NSCGJ, Capítulo XIII, item 72.1.

O r. *decisum* diz que a dita interessada e o seu marido, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, adquiriram um imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH. A interessada, portanto, pede o desconto previsto no *caput* do art. 290 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014693-33.2019.8.26.0451 e o código 2919D44.

1973, mas isso lhe foi negado, porque, segundo o Oficial, seu marido, quando solteiro, já tinha obtido financiamento pelo SFH, e desse modo, não se cuidando de primeira aquisição, não se lhes aplica o benefício pretendido. Todavia, entendeu o juízo *a quo* que a interessada, coadquirente, nunca foi, ela mesma, favorecida pela isenção do *caput* do art. 290, pois aquela aquisição, feita por seu marido enquanto solteiro, não se comunicou a ela, casados que estão, afinal, no regime da comunhão parcial. Portanto, concluiu a r. sentença que a reclamante tem direito ao desconto, sobre o valor com que contribuiu, na parte coberta pelo financiamento (e não sobre a parte adquirida com recursos próprios).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pela manutenção do decidido (fl. 105-106).

É o relatório.

Opino.

2. Observe-se, de um lado, que não houve recurso voluntário nem da interessada, nem do Ministério Público; de outro lado, tampouco há o que modificar na r. sentença, ainda que se examine a questão em via de autotutela administrativa, com fundamento no § 2º do art. 29 da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.

In medias res: os negócios jurídicos em questão – uma compra e venda e uma alienação fiduciária em garantia (fl. 11-59) – têm, como compradores e devedores-fiduciários, cônjuges casados em regime de comunhão parcial de bens (fl. 67).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014693-33.2019.8.26.0451 e o código 2919D44.

Como consta da informação do Oficial (fl. 09), o varão já tinha adquirido imóvel pelo SFH e, assim, realmente não se cuidava de sua primeira aquisição. Para ele, não há dúvida, não tem lugar o desconto previsto no *caput* do art. 290 da Lei nº 6.015/1973.

Resta, pois, determinar se está correta a decisão *a quo,* quando entendeu que, embora incabível o benefício em favor do varão, poderia ser concedido quanto à parte paga pela mulher, a qual, ela sim, está a adquirir pela primeira vez mediante mútuo concedido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

A resposta é afirmativa.

O problema não é inédito, foi analisado há pouco por esta Corregedoria Geral, os autos CGJ nº 13.578/2019 (julgado em 1º de dezembro de 2020), e resolveu-se exatamente no sentido agora apontado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Comarca de Piracicaba.

Naqueles autos nº 13.578/2019, examinou-se a sentença dada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cubatão. Em caso análogo, passado nessa comarca (compra e venda e alienação fiduciária celebrada por dois companheiros, no âmbito do SFH), ficou estabelecido que, "na hipótese de aquisição de imóvel no âmbito do SFH por múltiplos adquirentes, um deles pelo menos não beneficiário da isenção", a cobrança tem de ser "proporcional, benéfica apenas ao titular do direito à isenção segundo sua parte ideal" (fl. 108 dos autos 1003476-19.2018.8.26.0157, na origem).

Esse entendimento foi sufragado por esta Corregedoria: conquanto se tenha entendido que não fosse (como não é) caso de expedir-se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014693-33.2019.8.26.0451 e o código 2919D44.

norma geral a respeito, reconheceu-se que não se pode negar o desconto a quem tenha esse direito, somente porque haja adquirido a propriedade em conjunto com alguém que não se enquadre na *facti species* do *caput* do art. 290 da Lei de Registros Públicos.

Sendo assim, aqui também se há de adotar-se a mesma solução. Se a interessada Ana Flávia Fracetto Costa é coadquirente de imóvel residencial, pela primeira vez, por meio de financiamento do SFH, então os emolumentos a seu cargo (ou seja, incidentes sobre o valor financiado, e na proporção em que ela está contribuindo para o adimplemento – fl. 28/29) recebem a redução de cinquenta por cento correspondente, como bem ficou decidido na r. decisão examinada – a qual, portanto, tem de ser mantida, como lançada.

Vale ressaltar que o fato de o varão já ter sido beneficiado pela isenção do *caput* do art. 290 da Lei nº 6.015/1973, quando era solteiro, não pode ser causa suficiente para, agora, negar-se o benefício em detrimento do cônjuge que nunca teve esse privilégio, em especial porque, considerado o regime de bens do casamento (*i. e.,* o da comunhão parcial), o bem antes adquirido não se comunicará à reclamante, ou seja, esta não se pode dizer que tenha sido diretamente favorecida, do ponto de vista jurídico.

Entretanto, em acréscimo ao quanto decidido pela inferior instância administrativa, há que aplicar ao Oficial de Registro de Imóveis o dever de restituir o décuplo da quantia indevidamente cobrada, nos termos do § 3º do art. 32 da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de setembro de 2002. É que a cobrança dos emolumentos, em relação à reclamante Ana Flávia, era realmente indevida, já que desde o início o ofício de registro de imóveis podia ter constatado, sem dificuldade nenhuma, que ela não era adquirente de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014693-33.2019.8.26.0451 e o código 2919D44.

imóvel, nas condições postas pelo art. 290 da Lei de Registros Públicos (cf. fl. 08/09, em que se verifica que o cartório se contentara com o mero fato de que o cônjuge varão já era adquirente beneficiado pela isenção parcial); dessa maneira, com relação a ela realmente houve demanda indevida de emolumentos, em erro grave, o que, como dito, justifica que se imponha referida sanção.

Fique salientado, a bem da clareza, que a sanção do décuplo recai somente sobre o valor que se tiver de restituir à interessada Ana Flávia, e não sobre o total dos emolumentos pagos para os registros dos negócios jurídicos em questão (compra e venda e alienação fiduciária em garantia), na proporção do valor financiado e, dentro deste, considerando a fração com que a reclamante contribui para o adimplemento da dívida (fl. 28/29).

3. Diante do exposto, o parecer que respeitosamente ponho ao elevado critério de Vossa Excelência é pela devolução dos autos à origem, para que se faça a restituição devida à interessada, pelo décuplo, segundo os critérios apontados, não havendo, no mais, outras providências a cargo desta Corregedoria Geral da Justiça.

Sub censura.

São Paulo, 12 de abril de 2021.

JOSUÉ MODESTO PASSOS
Juiz Assessor da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014693-33.2019.8.26.0451 e o código 2919D44.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 0014693-33.2019.8.26.0451

CONCLUSÃO

Em 13 de abril de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, determino a restituição dos autos à origem, para que se faça a restituição devida à interessada, pelo décuplo, segundo os critérios apontados no parecer.

São Paulo, 13 de abril de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014693-33.2019.8.26.0451 e o código 2911A1A.