CONCLUSÃO

Em 16 de agosto de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **José Marcelo Tossi Silva**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(398/2021-E)

EMOLUMENTOS – Registro de imóveis – Solicitação de averbação do divórcio – Exigência pelo Oficial de Registro, para a prática do ato, de apresentação de prova de que o imóvel não foi partilhado e de apresentação de requerimento dos ex-cônjuges com a declaração de que o imóvel passou a pertence-lhes em condomínio voluntário – Condenação do Oficial de Registro de Imóveis em devolver em décuplo o valor cobrado indevidamente, com acréscimo de juros e correção monetária – Recurso provido, com determinação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto pelo Sr. Paulo Roberto Gaiger Ferreira contra r. decisão que indeferiu pedido de restituição em décuplo dos emolumentos cobrados pelo Sr. 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital para as averbações, separadamente, do seu divórcio e da carta de sentença expedida na ação judicial de divórcio, com a consignação de que o regime de bens decorrente do casamento foi alterado mediante constituição de condomínio voluntário (fl. 150/153).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

O recorrente alegou, em suma, que solicitou ao Sr. 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital a averbação do seu divórcio e para essa finalidade apresentou a sua certidão de casamento. Disse que para a averbação foram exigidas: I) a carta de sentença expedida na ação de divórcio; II) declaração dos ex-cônjuges de que se tornaram condôminos do imóvel, na proporção de 50% da propriedade para cada um. Afirmou que cumpriu as exigências por necessitar da averbação do divórcio. Porém, em conjunto com a averbação do divórcio o recorrido promoveu outra que não foi solicitada e cobrou, por esse ato, emolumentos no valor de R$ 738,49, quando o correto seria a cobrança de R$ 55,32. Reiterou que não concordou com as exigências e com os atos praticados pelo recorrido, mas promoveu o depósito prévio dos emolumentos por necessitar da averbação do divórcio, sabendo que poderia pleitear, após, a devolução do valor cobrado indevidamente. Além disso, para a averbação da declaração de que o imóvel passou ao regime de condomínio voluntário foram cobrados emolumentos em conformidade com o item 2.1 da tabela, o que foi realizado indevidamente porque, além da averbação decorrer de exigência ilegal, a nota explicativa contida no item 11, letra "b", nº 14, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça é expressa no sentido de que a separação, o divórcio e a extinção da união estável sem a partilha do bem comum transforma a comunhão em condomínio "pro indiviso". Por isso, a indicação desse fato, por conveniência do serviço, deveria ser feita na averbação do divórcio, sem nova cobrança de emolumentos, especialmente com valor declarado. Em razão da solicitação de averbação do divórcio o recorrido praticou atos não necessários e cobrou emolumentos que excederam em R$ 683,17 o valor devido. Requereu o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

provimento do recurso, com a condenação do recorrido em devolver em décuplo o valor cobrado indevidamente, sem prejuízo das demais sanções incidentes (fl. 171/180).

O Sr. 14º Oficial de Registro de Imóveis apresentou contrarrazões em que alegou, em suma, que a decretação do divórcio não basta para alterar o regime da comunhão de bens para a instituição de condomínio sobre o imóvel. Afirmou que o recorrente solicitou a averbação do divórcio nas matrículas nºs 78.515 e 78.516, relativas ao apartamento e vaga de garagem, e que somente foi promovida uma averbação em cada matrícula, abrangendo o divórcio e a transformação do regime da comunhão entre os cônjuges em condomínio voluntário. Disse, ainda, que o recorrente não tem interesse em pleitear a devolução dos emolumentos porque concordou com a prática dos atos de averbação. Requereu o não conhecimento do recurso, ou a sua improcedência (fl. 208/210). Apresentou documentos (fl. 211/221).

A douta Procuradoria Geral da Justiça manifestou-se pelo não provimento do recurso (fl. 190/191).

Opino.

A apresentação de documentos para atender exigência formulada em nota devolutiva e o depósito prévio do valor dos emolumentos calculados pelo Oficial de Registro de Imóveis não retira o interesse de agir para a posterior reclamação em relação ao valor cobrado.

O art. 14 da Lei nº 6.105/1973 faculta a exigência do depósito prévio dos emolumentos, conforme valor estimado pelo Oficial de Registro:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

"*Art. 14. Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os Oficiais do Registro terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título*".

Esse valor deve corresponder ao previsto na respectiva tabela para a prática do ato solicitado, como previsto no item 61 do Capítulo XIII das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"*61. Até o valor total previsto na tabela vigente, poderá o notário ou registrador exigir depósito prévio para a prática de atos solicitados, entregando recibo de depósito provisório*".

Desse modo, ao apresentante resta promover o depósito prévio conforme o valor estimado pelo Oficial de Registro, podendo apresentar reclamação administrativa, contra a cobrança dos emolumentos, antes ou depois que o ato for praticado, como decorre do art. 30 da Lei Estadual nº 11.331/02:

"*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,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

ao Corregedor Geral da Justiça".

Portanto, o cumprimento das exigências formuladas pelo Oficial de Registro depois da apresentação do título e o depósito prévio dos emolumentos exigidos não retiram o interesse de agir do recorrente.

Segundo as informações prestadas pelo Sr. 14º Oficial de Registro de Imóveis, em 20 de setembro de 2019 o recorrente solicitou a averbação nas matrículas nºs 78.515 e 78.516, relativas a apartamento e vaga de garagem (fl. 68/81), do seu divórcio com Mariana Goron Tasca, sendo o título devolvido com a exigência da comprovação, por documentos, da partilha dos bens, ou, se não realizada, na formulação de requerimento, assinado por ambos e com firmas reconhecidas, declarando que os imóveis passaram do estado de indivisão decorrente da comunhão pelo casamento para o de condomínio voluntário, na proporção de 50% da propriedade para cada cônjuge (fl. 65).

O protocolo do título, na realidade formulado em 09 de setembro de 2019, está comprovado pelo comprovante de fl. 06, e a sua devolução mediante formulação de exigência está demonstrada pela nota devolutiva de fl. 07, datada de 18 de setembro de 2019.

Para o atendimento da exigência foi apresentada cópia da ação de divórcio em que não foi promovida a partilha dos imóveis consistentes no apartamento e vaga de garagem (fl. 12/61) e, ainda, requerimento formulado pelo recorrente e sua ex-esposa, em 20 de setembro de 2019, no sentido de que os imóveis passaram ao regime do condomínio voluntário (fl. 85).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

Ocorre que o título apresentado em 09 de setembro de 2019 consistiu em cópia autenticada da certidão de casamento, com formulação de requerimento para a averbação do divórcio consensual do recorrente e de sua ex-esposa (fl. 88/92).

Esse requerimento delimitou o ato pretendido pelo recorrente uma vez que, ressalvadas as hipóteses em que houver previsão legal ou normativa, não compete ao registrador agir de ofício, dependendo a sua atuação da rogação pelo interessado como previsto no art. 13 da Lei nº 6.015/1973:

> "*Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, os atos do registro serão praticados:*
>
> *I - por ordem judicial;*
>
> *II - a requerimento verbal ou escrito dos interessados;*
>
> *III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.*
>
> *§ 1º O reconhecimento de firma nas comunicações ao registro civil pode ser exigido pelo respectivo oficial*".

Ainda nesse sentido:

> "*A ação do registrador deve ser solicitada pela parte ou pela autoridade. É o que no Direito alemão se costuma chamar de princípio da instância, expressão adequada também no Direito brasileiro, por traduzir bem a necessidade de postulação do registro. Sem solicitação ou instância da parte ou da*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

autoridade o registro não pratica os atos do seu ofício" (Afranio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 269).

Por sua vez, a averbação do divórcio é prevista no art. 167, inciso II, nºs 5 e 14 e não depende da concomitante apresentação, ou averbação, da carta de sentença extraída de ação judicial ou da escritura pública de separação, divórcio ou dissolução de união estável, para comprovar se foi, ou não, realizada a partilha de bens.

Em razão disso, para a averbação solicitada pelo recorrente bastava a apresentação da certidão de casamento com a anotação do divórcio.

Contudo, para a prática desse ato foi exigido pelo recorrido, por meio de nota devolutiva, a apresentação da carta de sentença extraída da ação de divórcio e o requerimento da averbação de que o imóvel passou ao regime do condomínio voluntário (fl. 86).

A formulação de exigência por meio de nota devolutiva importou na afirmação da impossibilidade da averbação do divórcio sem a concomitante apresentação da prova de que o imóvel não foi partilhado e do requerimento com a declaração de que a comunhão decorrente do regime de casamento foi convertida em condomínio voluntário, pois conforme o art. 198 da Lei nº 6.015/1973, a devolução do título somente pode ser efetuada se houver impossibilidade do registro ou da averbação sem o atendimento da exigência:

"*Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimí-la, obedecendo-se ao seguinte".

O item 38 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, dispõe, de igual modo, que a exigência deve ser formulada quando o título não for apto para a prática do ato pretendido:

"*38. É dever do Registrador proceder ao exame exaustivo do título apresentado. Havendo exigências de qualquer ordem, deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, de forma clara e objetiva, em formato eletrônico ou papel timbrado do cartório, com identificação e assinatura do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou requerer a suscitação de dúvida ou procedimento*".

Desse modo, a averbação do divórcio pelo Oficial de Registro de Imóveis foi condicionada à concomitante apresentação da carta de sentença e formulação de requerimento para constar que o regime de comunhão de bens foi substituído pelo do condomínio voluntário, o que não lhe era permitido exigir por meio de nota devolutiva por se tratar de ato que, embora previsto no item 9, alínea "b", nº 14 e sua nota explicativa, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, dependia da rogação do interessado.

E ainda que essa averbação fosse solicitada voluntariamente pelo interessado, os emolumentos devidos não teriam valor declarado porque não houve partilha do imóvel, aplicando-se, em

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

decorrência, a nota explicativa nº 2.4 da Tabela II – Dos Ofícios de Registro de Imóveis:

> "*2.4 Consideram-se sem valor declarado, entre outras, as averbações referentes à mudança da denominação e numeração de prédios, à alteração de destinação ou situação do imóvel, à indisponibilidade, à demolição, ao desmembramento, à abertura de vias e logradouros públicos, ao casamento, separação, divórcio e morte, à alteração de nome por casamento, separação ou divórcio*".

Por outro lado, não se afasta a possibilidade do registrador promover de ofício as averbações que não dependerem da solicitação dos interessados, por conveniência do serviço, mas sem a cobrança de emolumentos.

Porém, em tese não há impedimento para a partilha de imóvel depois da separação ou do divórcio e a sua inclusão como integrante do patrimônio comum em razão do regime de bens adotado no casamento.

E isso não se coaduna com a exigência da averbação, sem a existência de solicitação voluntária pelos interessados, de que o imóvel passou da comunhão de bens ao regime jurídico do condomínio voluntário.

Por esses motivos, deve o recorrido devolver em décuplo os emolumentos que foram indevidamente cobrados, conforme o valor indicado pelo recorrente a fl. 3, que não foi impugnado, com acréscimo de juros de mora de 1% ao mês e de correção monetária que

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

incidem por força do princípio que veda o enriquecimento sem causa.

Além disso, os fatos devem ser apurados pela MM. Juíza Corregedora Permanente para efeito disciplinar, ressalvado eventual reconhecimento da prescrição.

Por fim, a multa prevista no art. 32 da Lei nº 11.331/2002, que consiste em receita do Estado, não é devida porque não houve recebimento de valores maiores que os previstos na tabela, ou descumprimento de obrigação de cobrança e repasse de emolumentos:

> "***Artigo 32 -*** *Sem prejuízo da responsabilidade disciplinar, os notários, os registradores e seus prepostos estão sujeitos à pena de multa de, no mínimo, 100 (cem) e, no máximo, 500 (quinhentas) UFESP's, ou outro índice que a substituir, nas hipóteses de:*
>
> ***I -*** *recebimento de valores não previstos ou maiores que os previstos nas tabelas, nos casos em que não caiba a aplicação do inciso I do artigo 34 desta lei;*
>
> ***II -*** *descumprimento das demais disposições desta lei* (...)"

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso para condenar o Sr. 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital na restituição, em décuplo, dos emolumentos cobrados de forma indevida, conforme o valor indicado a fl. 03 e 178, com acréscimo de juros de 1% ao mês e correção monetária a partir da data em que os recebeu.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.

Sugiro, por fim, que seja determinada a apuração dos fatos pela MM. Juíza Corregedora Permanente para efeito disciplinar, ressalvado eventual reconhecimento da prescrição, se ocorrida.

Sub censura.

São Paulo, 28 de outubro de 2021.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSE MARCELO TOSSI SILVA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A42C34.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1114357-06.2019.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 04 de novembro 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, por seus fundamentos que adoto, e dou provimento ao recurso para condenar o Sr. 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital em restituir ao recorrente, em décuplo, os emolumentos cobrados de forma indevida, conforme o valor indicado a fl. 03 e 178, com acréscimo de juros de 1% ao mês e correção monetária a partir da data em que os recebeu.

Ainda, determino a apuração dos fatos pela MM. Juíza Corregedora Permanente, para efeito disciplinar, ressalvado eventual reconhecimento da prescrição, se ocorrida.

Oportunamente, restituam-se os autos à Vara de origem, em que será promovida a execução da condenação.

Intimem-se.

São Paulo, 04 de novembro 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 1114357-06.2019.8.26.0100 e o código A48093.