(437/2025-E)

EMENTA: Reclamação pela cobrança de emolumentos em excesso. Cancelamento de indisponibilidade em matrícula imobiliária que deflagra a cobrança de emolumentos sem valor declarado, nos termos do Item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002. Pedido julgado parcialmente procedente, para devolução simples do valor cobrado em excesso.

I. **Caso em Exame**

1. Recurso administrativo interposto contra sentença que manteve a cobrança de emolumentos pelo cancelamento de indisponibilidade averbado em matrícula imobiliária como sendo "com valor declarado", rejeitando o pedido de restituição em décuplo do valor exigido.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste em saber se a cobrança de emolumentos pelo cancelamento de ordem de indisponibilidade em matrícula imobiliária deve seguir a regra atinente aos cancelamentos de gravames, em que se prevê a cobrança com valor declarado, nos termos do Item 2.1 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei nº 11.331/2002 ou se deve se dar como cobrança sem valor declarado, conforme o disposto no Item 2.4 das mesmas notas.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.



III. **Razões de Decidir**

3. As averbações referentes às ordens de indisponibilidade não seguem a regra imposta para as averbações atinentes aos gravames. 4. Na doutrina e na lei, o termo gravame é ordinariamente usado para se referir aos direitos reais limitados de garantia, gozo e fruição. 5. A averbação para o cancelamento de ordens de indisponibilidade se faz sem valor declarado, conforme disposto no Item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002. 6. Apesar da cobrança em excesso, como não configurado o dolo nem a má-fé, determina-se a devolução simples do montante cobrado a maior.

IV. **Dispositivo e Tese**

7. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. As averbações referentes às ordens de indisponibilidade não seguem a regra imposta para as averbações atinentes aos gravames e, portanto, a cobrança dos emolumentos deve ser considerada sem valor declarado, nos termos do Item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002. 2. A devolução em décuplo é indevida na ausência de dolo ou má-fé".

Legislação Citada:

Lei Estadual nº 11.331/2002, art. 32, §3º e Lei Estadual nº 13.290/2008.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.

Jurisprudência Citada:

CGJ, parecer nº 320/2021-E, Recurso Administrativo nº 1011447-08.2019.8.26.0032.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por **Gabriel Fernando Felix Alves** (fls. 51/60) em face da r. sentença de fls. 46/47, proferida pelo MMº Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Andradina, que, em pedido de providências, julgou improcedente a reclamação do interessado sobre a forma de cobrança de emolumentos pelo cancelamento de averbação de indisponibilidade em matrícula imobiliária e reputou correto o enquadramento do ato de averbação com valor declarado, afastando, portanto, o pedido de restituição em décuplo do montante exigido (art. 32, §3º, da Lei Estadual nº 11.331/2002).

O recorrente busca a reforma da r. sentença, sob alegação de que as averbações de indisponibilidade são consideradas “sem valor declarado", nos termos do que dispõe o Item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002, de sorte que a cobrança perpetrada configura violação ao princípio da estrita legalidade tributária e inobservância da natureza jurídica específica da indisponibilidade. Acrescenta que a ordem de indisponibilidade não se confunde com os gravames reais, tratando-se de mera restrição

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.

administrativa de caráter cautelar, que incide sobre a pessoa do proprietário tabular, e não sobre o bem. Pede, assim, a reforma da sentença (fls. 51/60).

Contrarrazões a fls. 114/127.

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer, opinando pelo não provimento do recurso (fls. 139/141).

É o relatório.

Opino.

Cuida-se de reclamação contra a cobrança de emolumentos pelo cancelamento de averbação de indisponibilidade em matrícula imobiliária, que foi enquadrada pelo Oficial de Registro de Imóveis de Andradina como "averbação com valor declarado", mas que o insurgente, com fundamento no disposto no Item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002, entende que deva ser considerada como "averbação sem valor declarado".

Em resumo, ataca a cobrança do valor de R$ 478,77, alegando ser devido apenas o montante de R$ 37,08, que corresponde a uma averbação sem valor declarado, e pede a condenação do Registrador de Imóveis ao pagamento do décuplo do valor indevidamente pago.

Após a manifestação do Oficial de Registro (fls. 24/37) e do Ministério Público (fls. 42/44), sobreveio a prolação da r. sentença, que concluiu que a ordem de indisponibilidade deve ser considerada como um gravame e que a alteração introduzida pela Lei Estadual nº 13.290/2008 à Lei de Emolumentos (Lei Estadual nº 11.331/2002) teve o condão de reclassificar o cancelamento de gravames como atos com valor, e que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.

averbação da indisponibilidade, feita no interesse do credor e muitas vezes sem custos prévios, tem sua remuneração diferida para o momento de seu cancelamento.

Assim, a reclamação foi rejeitada em sua totalidade.

Contra a r. sentença há recurso do reclamante, insistindo na sua argumentação inicial.

E o recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, merece parcial provimento para que seja considerada sem valor declarado a cobrança dos emolumentos pelo cancelamento de averbação de ordem de indisponibilidade na matrícula imobiliária, afastando-se a restituição em décuplo do valor indevidamente cobrado por não existir dolo ou má-fé do Registrador de Imóveis, como se passa a expor.

A cobrança dos emolumentos segue o disposto na Lei Estadual n° 11.331/2002, o que inclui as Notas Explicativas das Tabelas Anexadas.

O recorrente invoca a incidência do disposto nas Notas Explicativas, Item 2.4 da Tabela II:

> *"2.4* ***Consideram-se sem valor declarad****o, 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 do nome por casamento, separação ou divórcio"* (grifei).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.

O Oficial de Registro de Imóveis, por sua vez, suscita a aplicação do disposto no Item 2.1 da Nota Explicativa da Tabela II, com a alteração dada à Lei Estadual nº 11.331/2002 pela Lei Estadual n° 13.290/2008:

> *"2.1. Considera-se averbação com valor aquela referente à fusão, cisão ou incorporação de sociedades, cancelamento de direitos reais e outros gravames, bem como a que implica alteração de contrato, da dívida ou da coisa, inclusive retificação de área, neste caso tomando-se como base de cálculo o valor venal do imóvel".*

A questão está em saber, portanto, se a cobrança pelas averbações referentes à indisponibilidade deve se fundar no Item 2.1 ou no Item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 13.331/2002.

As indisponibilidades decorrentes de lei e impostas por atos administrativos ou jurisdicionais acarretam restrição ao poder do proprietário de dispor da coisa.

A inalienabilidade instituída por ato de vontade também acarreta a mesma restrição.

A diferença está em que, a inalienabilidade decorrente dos atos de vontade visa proteger o beneficiário da cláusula, isto é, aquele que está impedido de dispor, enquanto que, nos demais casos, a finalidade da indisponibilidade é a de conferir efetividade às decisões administrativas ou jurisdicionais proferidas contra o proprietário.

Extrai-se da lição de Luiz Guilherme Loureiro, *in* Registros

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.

Públicos – Teoria e Prática, 10ª Edição, Editora Jus Podivm, p. 733-740:

> "*A proibição de dispor é uma figura jurídica que não recebe tratamento sistemático por parte do ordenamento jurídico, e as normas que tratam a matéria encontram-se isoladas em leis diversas. De qualquer forma, a proibição de dispor pode ser definida como a provação do poder de disposição inerente ao direto de propriedade, com maior ou menor amplitude e visando finalidades diversas. Nesse sentido, a indisponibilidade de bens é a forma especial de inalienabilidade e impenhorabilidade, impedindo o acesso de títulos de disposição ou oneração, ainda que formalizados anteriormente à decretação da inalienabilidade (Ap. 029.886-0/4, SP, j. 04.06.1996)".*

E conforme explica Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial, São Paulo: Saraiva, 2011, p. 109-110):

> *"Não obstante a inalienabilidade e a indisponibilidade signifiquem restrição ao poder de dispor da coisa, usualmente tem-se utilizado o termo inalienabilidade para as restrições decorrentes de atos de vontade, enquanto o termo indisponibilidade tem sido usado para se referir às restrições impostas pela lei, ou em razão de atos administrativos ou jurisdicionais. Diferença relevante assenta na finalidade: enquanto nos atos de vontade o que se busca atingir com a restrição é a proteção do beneficiário da cláusula (daquele que fica impedido de dispor), nos demais atos o objetivo, em regra, é dar*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.

efetividade a decisões administrativas e jurisdicionais, em desfavor de quem tenha alcançado seu poder de disposição".

Ainda que a indisponibilidade e as cláusulas restritivas ostentem diferenças, seja quanto à origem, seja quanto à finalidade, é certo que ambas acarretam a restrição ao poder de dispor.

"Ou seja: os institutos (a indisponibilidade, de um lado; as cláusulas restritivas, de outro) diferem quando à origem (ali, a lei; aqui, a vontade) e o fim (ali, a efetividade a decisões administrativas e contenciosas; aqui, a proteção do beneficiário), mas, em si mesmo, importam numa única e só coisa, restringir o poder de dispor" (parecer nº 320/2021-E, da lavra do então Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça, Josué Modesto Passos, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça à época, Desembargador Ricardo Anafe, nos autos do Pedido de Providências nº 1011447-08.2019.8.26.0032, em 27/09/2021).

Quanto ao termo "gravame", na lei e na doutrina, seu uso ordinário destina-se a se referir aos direitos reais limitados de garantia e de gozo e fruição, como a hipoteca, o usufruto e o penhor.

O parecer supra mencionado é esclarecedor:

"Seguindo o caminho exegético indicado pelo art. 110, observe-se que, na lei e na doutrina, o uso de "gravame" (como está no item 2.1) é mais comum para descrever os direitos reais limitados de garantia e de gozo e fruição,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.

como a hipoteca, o usufruto e o penhor (cf. Afrânio de Carvalho, Registro de Imóveis, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 116, verbis "A hipoteca sobre mais de um imóvel, como todo gravame comum a vários imóveis...", e p. 458, verbis "a hipoteca, gravame que, o mais das vezes, permanece na sombra"; Miguel Maria de Serpa Lopes, Tratado dos Registros Públicos III, 4ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, p. 64, "gravame real sobre o imóvel"; Pontes de Miranda, Tratado de Direito Privado XX, 3ª ed., Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, § 2.468, n. 1, verbis "gravame de hipoteca"; cf. Cód. Civil, arts. 959, I, 978, 1.105, par. único, 1.331, § 1º, 1.339, § 4º, 1.378, 1.386, 1.488, 1.642, III, 1.647, I, 1.687, 1.691; Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 276; Decreto-lei nº 6.777/1944, art. 1º)".

O parecer em apreço considerou que as cláusulas restritivas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade assemelham-se às indisponibilidades decorrentes de ato administrativo ou jurisdicional, com espeque em lei, e não aos gravames, daí porque concluiu pela incidência do disposto no Item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002, de modo que a cobrança dos emolumentos seja considerada "sem valor declarado".

Como no caso em análise a discussão refere-se às próprias ordens de indisponibilidades decorrentes de ato administrativo ou jurisdicional, com muito mais razão deve ser afastado o entendimento de que a cobrança deve se dar "com valor declarado" (Item 2.1 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002), já que a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.



aproximação de tais ordens dos gravames não se justifica.

E mesmo que o termo gravame seja eventualmente utilizado num sentido ampliado para abarcar toda e qualquer restrição imposta à propriedade, isso não autoriza a conclusão a que chegou o Oficial de Registro, já que a interpretação meramente gramatical não deve balizar a solução no presente *caso.*

Confira-se a conclusão a que chegou o parecer referido:

"É assim evidente que a só interpretação gramatical não basta para solucionar a presente questão, o que impõe buscar-se uma leitura sistemática e considerar-se a natureza das cláusulas restritivas (Cód. Civil, arts. 1.848 e 1.911).

Ora, por sua natureza, as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade mais se aproximam das indisponibilidades (item 2.4) que da hipoteca e outros gravames (item 2.1).

(...)

Razão não assiste a Anoreg/SP, quando afirma (fl. 193) que deixar de entender as cláusulas restritivas como "outros gravames" significa esvaziar essa última categoria: tanto não é assim (ou seja, tanto não há exata e necessária coincidência entre "gravames", de um lado, e "cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade"), que, como foi lembrado a fl. 129 e 197, o precedente do Processo nº 40.933/2010, j.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.

03.8.2010, desta Corregedoria Geral, incluiu a averbação ligada a cláusula resolutória expressa na facti species do item 2.1, o que, como dito, bem demonstra que outras figuras ali se inserem e que, portanto, não inexorável a conclusão de que os "outros gravames" ali mencionados sejam, peremptoriamente, as cláusulas previstas nos arts. 1.848 e 1.911 do Cód. Civil.

Também não voga a afirmação segundo a qual o item 2.4 só guarda relação com indisponibilidades genéricas, destinadas a atingir precipuamente uma pessoa, e não um bem: essa distinção não tem fundamento, uma vez que, como se sabe, as indisponibilidades, assim como as cláusulas restritivas, podem voltar-se contra imóveis determinados, e não somente contra todo o patrimônio de certo interessado.

Por tudo o que se expôs, tira-se que andou bem a r. sentença, ao reconhecer que o cancelamento das cláusulas restritivas deve ser cobrado como averbação sem valor econômico, por inserir-se nas "outras" hipóteses do item 2.4".

Dessa forma, a averbação para o cancelamento de ordens de indisponibilidade se faz **sem valor declarado**, como disposto no Item 2.4 das Notas Explicativas da Tabela II (ofícios de registro de imóveis) anexa à Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.

Não obstante, não é o caso de restituição do décuplo do valor pago a maior, eis que não configurada a hipótese de recebimento de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.



importâncias indevidas ou excessivas descritas no artigo 32, §3º, da Lei Estadual nº 11.331/2002, que assim dispõe:

> *"§ 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".*

Com efeito, embora tenha havido erro do registrador, não se vislumbra dolo ou má fé, na espécie.

Acerca da excepcionalidade da cobrança em décuplo, relembre-se o parecer elaborado pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, José Marcelo Tossi Silva, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Mário Antônio Cardinale, nos autos do processo nº 80/04, 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".*

Afasta-se, portanto, o pedido de restituição em décuplo do valor pago a maior, ficando já determinada a devolução simples do valor excedente, com correção monetária a partir do desembolso.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento ao recurso, para que a cobrança dos emolumentos pelo cancelamento da indisponibilidade na matrícula do imóvel seja efetuada sem valor declarado, determinando-se a devolução simples do valor excedente cobrado, com correção monetária a partir do desembolso, eis que não configurado dolo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.

ou má-fé na cobrança em excesso.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14905FD.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 06 de novembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000019-43.2025.8.26.0024

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso, para que a cobrança dos emolumentos pelo cancelamento da indisponibilidade na matrícula do imóvel seja efetuada sem valor declarado, determinando-se a devolução simples do valor excedente cobrado, com correção monetária a partir do desembolso, eis que não configurado dolo ou má-fé na cobrança em excesso.

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 1000019-43.2025.8.26.0024 e o código 14A0771.