CONCLUSÃO

Em 06 de julho de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(379/2022-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 PERTENCER-LHES EM CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO – CONDENAÇÃO DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS EM DEVOLVER EM DÉCUPLO O VALOR COBRADO INDEVIDAMENTE, COM ACRÉSCIMO DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, COM DETERMINAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por **Júlia Teodora Schedlin Czarlinski** e **Vinícius Fonseca Teixeira de Sousa** contra a r. decisão que indeferiu o pedido de restituição em décuplo dos emolumentos cobrados pelo 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo para a averbação do divórcio do ex-casal e aplicação de multa (artigo 32, §3º, da Lei Estadual nº 11.331/2002), uma vez reconhecido que não houve qualquer irregularidade na cobrança dos valores questionados (fls. 78/82).

Alegam os recorrentes, em síntese, que os valores cobrados são indevidos e, por isso, o Oficial de Registro de Imóveis deve se sujeitar às consequências daí decorrentes. A uma, insurgiram-se contra a cobrança do valor da prenotação do título, aquela de nº 812.495, por ter sido desrespeitado o prazo de quinze (15) dias para a devolução do título com exigência, a teor do disposto no item 4.2 das notas explicativas da Tabela II Dos Ofícios de Registro de Imóveis. A duas, afirmaram o equívoco cometido quanto ao enquadramento, para a cobrança do ato de averbação de divórcio na matrícula imobiliária, o qual deveria ter observado o item 2.4 (averbação sem valor declarado), não o item 2.1 (averbação com valor declarado) das notas explicativas da Tabela II Dos Ofícios de Registro de Imóveis (fls. 87/106).

O 14º Oficial de Registro de Imóveis apresentou contrarrazões, asseverando, em suma, que, após o cumprimento das exigências, a averbação foi realizada na matrícula imobiliária e devidos os valores cobrados. Não houve qualquer excesso de prazo quanto à primeira prenotação do título, que resultou na sua devolução com exigências, porquanto, à época, em decorrência da pandemia da Covid-19, os prazos estavam alargados, e a averbação do divórcio do ex-casal com a consequente alteração da situação jurídica do imóvel (que passou do estado de indivisão decorrente da comunhão pelo casamento para o de condomínio voluntário, na proporção de 50% da propriedade para cada cônjuge) — legitimou a cobrança do valor correspondente à averbação com valor declarado, nos termos do item 2.1 das notas explicativas da tabela de emolumentos (Lei Estadual nº 11.331/2002). Logo, não houve qualquer irregularidade na cobrança a justificar a devolução em décuplo dos emolumentos e a aplicação da pena de multa (fls. 129/139).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 118/120).

Opino.

O pleito dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis, instruído com cópia atualizada da certidão de casamento, era para averbação do divórcio do ex-casal Júlia Teodora Schedlin Czarlinski e Vinícius Fonseca Teixeira de Sousa na matrícula nº 226.830, do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (fls. 15/16).

Devolvido o título, o Oficial exigiu a apresentação da carta de sentença e requerimento assinado pelos ex-cônjuges e com firmas reconhecidas, declarando que o referido bem passou do estado de indivisão decorrente da comunhão pelo casamento para o de condomínio voluntário, na proporção de 50% da propriedade para cada cônjuge, se não realizada a partilha de bens (nota devolutiva acostada a fls. 20).

Apresentados os documentos exigidos, procedeu-se à averbação nº 5, nos seguintes termos:

> *"À vista do requerimento de 17 de fevereiro de 2021, e da certidão de 03 de junho de 2020, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 24º Subdistrito – Indianópolis desta Capital, extraída do termo de casamento n º 14726 (Lº B-133, fls. 121), faço constar que nos termos da escritura de 28 de maio de 2020 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 2.710, págs. 135/136), foi pactuado o divórcio consensual de VINÍCIUS FONSECA TEIXEIRA DE SOUSA e JÚLIA TEODORA SCHEDLIN CZARLINSKI, pertencendo o imóvel desta matrícula, estimado no valor de R$618.029,00 (seiscentos e dezoito mil e vinte e nove reais), em condomínio aos divorciandos, na proporção de 50% para cada um." (fls.26/27).*

E, pelo ato praticado, cobrado o valor de R$ 973,20 (fls. 22).

Discordando desse valor, os recorrentes levaram a cabo a reclamação (artigo 30 da Lei Estadual nº 11.331/2002), sustentando que o enquadramento, para a cobrança, deveria ter observado o item 2.4 (averbação sem valor declarado), não o item 2.1 (averbação com valor declarado) das notas explicativas da Tabela II Dos Ofícios de Registro de Imóveis (Lei Estadual nº 11.331/2002). Por isso, requereram a restituição em décuplo da quantia de R$ 884,91, acrescida dos consectários legais, e a aplicação da pena de multa (artigo 32, §3º, da Lei Estadual nº 11.331/2002).

Colocados os fatos e observado que a reclamação administrativa contra a cobrança de emolumentos pode ser apresentada, antes ou depois que o ato for praticado, evidenciado está o interesse de agir dos recorrentes.

E, no mérito, quanto a este ponto, de rigor a devolução em décuplo do valor de R$ 884,91, contra o qual não houve qualquer insurgência, acrescido de correção monetária e juros, afastada, contudo, a aplicação da pena de multa.

Assim já foi decidido por esta Corregedoria Geral da Justiça, em parecer da lavra do MM. Juiz Assessor, Dr. José Marcelo Tossi Silva, aprovado pelo eminente Desembargador Ricardo Mair Anafe, então Corregedor Geral da Justiça, nos autos do processo nº 1114357-06.2019.8.26.0100 (também referente ao 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo), valendo transcrevê-lo por sua clareza e solidez (fls. 152/156):

> *"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 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 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 dirimi-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 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 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 (...)"*

Então, como já decidido, ainda que tivesse sido postulada a averbação tal como foi realizada, o valor devido era o correspondente à averbação sem valor declarado, devendo ser devolvido em décuplo o que excedeu no importe de R$ 884,91, o qual não foi impugnado, acrescido de correção monetária e juros.

E indevida a multa porquanto não houve recebimento de valores além do que está previsto na tabela.

O outro questionamento a ser enfrentado diz respeito ao pedido de devolução em décuplo da importância de R$ 88,00 pela prenotação do título (prenotação nº 812.495 – fls. 20 e 31).

Os recorrentes afirmam que o pleito se justifica, pois, decorridos mais de 15 dias entre a data da prenotação (26 de janeiro de 2021) e a devolução do título para cumprimento de exigências (12 de fevereiro de 2021), com lastro no item 4.2 das notas explicativas da Tabela II Dos Ofícios de Registro de Imóveis.

Mas, aqui, não há motivos para ancorar o pretendido.

Como bem destacado pela MM. Juíza Corregedora Permanente, a situação de excepcionalidade gerada pela pandemia da Covid-19, observado ainda que, ao tempo dos fatos retratados, estava

em vigor o Provimento CG nº 16/2020, que possibilitou a contagem em dobro dos prazos na prática de atos de registro, não há mesmo excesso a embasar a restituição almejada.

À derradeira, na esteira do que já foi decidido (processo nº 1114357-06.2019.8.26.0100), os fatos devem ser apurados pela MM. Juíza Corregedora Permanente para efeito disciplinar, ressalvado eventual reconhecimento da prescrição.

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento ao recurso para condenar o 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo na restituição, em décuplo, do valor de R$ 884,91, emolumentos cobrados de forma indevida, com acréscimo de correção monetária e juros de 1% ao mês, a partir da data em que o recebeu.

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 novembro de 2022.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 30 de novembro 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1045260-45.2021.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso para condenar o Sr. 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital a restituir aos recorrentes, em décuplo, o valor de R$ 884,91, acrescido de correção monetária e juros de 1% ao mês a contar da data em que o 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, 30 de novembro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica