(37/2026-E)

EMENTA: Direito Registral. Embargos de Declaração. Emolumentos. Embargos conhecidos e rejeitados.

I. Caso em Exame

1. Embargos de declaração opostos contra decisão que negou provimento a recurso administrativo, mantendo a cobrança de emolumentos sobre o valor total da execução para cancelamento de hipoteca judiciária.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se há omissão ou contradição na decisão embargada quanto à base de cálculo dos emolumentos para cancelamento de hipoteca judiciária, e se a decisão considerou adequadamente o valor venal do imóvel em vez do valor da execução.

III. Razões de Decidir

3. Não há omissão ou equívoco fático na exigência de que o mandado judicial especificasse o valor da execução, conforme Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. **4.** A decisão embargada adotou entendimento de que o valor econômico do negócio jurídico é o montante da dívida garantida, não o valor do imóvel caucionado, conforme legislação estadual.

IV. Dispositivo e Tese

5. Embargos de declaração rejeitados.

Tese de julgamento: "1. A base de cálculo dos emolumentos para cancelamento de hipoteca judiciária deve ser o valor da execução, conforme legislação estadual. 2. Não há omissão ou contradição na decisão embargada".

Trata-se de embargos de declaração opostos por Marcos Llopis Lee contra a r. decisão de fl. 138, que aprovou integralmente o r. parecer de fls. 130/137 e negou provimento ao recurso administrativo anteriormente interposto.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100/50000 e o código 1583ADB.

O embargante sustenta, em síntese, que a decisão padece de omissão e se funda em premissa fática equivocada. Alega ter se tornado incontroverso que a indicação do valor da execução no mandado judicial decorreu de exigência expressa da Oficiala Interina do 13º Registro de Imóveis, sob pena de recusa do título, e não de declaração espontânea da parte, que teria sido induzida a erro, comprometendo-se, assim, a legitimidade da base de cálculo e o dever de informação dos cartórios previsto no artigo 16 da Lei de Registros Públicos.

Aponta, ainda, omissão quanto à aplicação do artigo 7º, inciso I, da Lei Estadual nº 11.331/2002, sustentando que o valor econômico do ato registral não corresponde ao valor integral da execução, mas ao valor do bem caucionado, tese deduzida em recurso e não expressamente apreciada. Questiona a interpretação conferida ao item 2.1 das Notas Explicativas da Tabela II, alegando contradição na aplicação estrita da lei quando onerosa ao contribuinte e interpretação extensiva em seu prejuízo.

Por fim, alega omissão quanto à apreciação do parecer favorável do Ministério Público e ao precedente administrativo citado (Processo CG nº 015/1888 - Parecer nº 53/2015-E).

É o relatório.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o caso é de rejeição dos embargos. Isso porque as alegações trazidas pelo embargante são mera repetição daquilo que foi alegado no recurso e enfrentado no parecer aprovado.

Os argumentos oferecidos nos embargos apenas expressam insatisfação com o resultado do julgamento, procurando forçar interpretação que favoreça o embargante, inexistindo amparo para o pedido, que, na verdade, visa obtenção de efeito infringente, o que é inviável em sede de embargos.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100/50000 e o código 1583ADB.



No que se refere ao artigo 7º, inciso I, da Lei Estadual nº 11.331/2002, a decisão embargada foi clara ao adotar o entendimento de que, em se tratando de hipoteca judiciária, o valor econômico do negócio jurídico é aquele declarado no título como sendo o montante da dívida garantida. A tese do embargante de que o valor deveria ser limitado ao valor do imóvel caucionado não encontra amparo na sistemática dos emolumentos para atos de garantia.

A hipoteca, seja ela convencional ou judiciária, visa garantir uma obrigação principal. Os emolumentos incidem sobre o valor dessa obrigação, e não sobre o valor de avaliação do bem, salvo se o valor venal for superior, hipótese em que este prevaleceria conforme a regra do "maior valor" prevista no caput do citado artigo 7º. No caso concreto, sendo o valor da execução de R$ 22.774.224,38 superior ao valor venal de R$ 1.083.725,00, a aplicação do primeiro como base de cálculo é imposição legal decorrente da literalidade do texto normativo estadual.

A interpretação do item 2.1 das Notas Explicativas da Tabela II também foi exaustivamente enfrentada. O dispositivo prevê que se considera averbação com valor aquela referente a cancelamento de direitos reais e outros gravames, estabelecendo na parte final: "neste caso tomando-se como base de cálculo o valor venal do imóvel".

Conforme fundamentado no r. parecer 512/2025-E, a expressão "neste caso" refere-se gramatical e logicamente apenas à hipótese imediatamente anterior, qual seja, a retificação de área. Estender tal critério a todas as demais hipóteses de averbação com valor (como fusão, cisão ou cancelamento de gravames) esvaziaria a regra geral de tributação pelo conteúdo financeiro e criaria uma isenção ou redução de base de cálculo não prevista pelo legislador. Na esfera administrativa, vigora o princípio da legalidade estrita, não sendo permitido ao julgador realizar interpretações extensivas que reduzam receitas de emolumentos sem base legal expressa.

Não há, portanto, a alegada contradição.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100/50000 e o código 1583ADB.



A aplicação da lei foi feita de forma técnica e uniforme. O fato de o resultado ser oneroso ao recorrente não autoriza o afastamento da norma. A razoabilidade e a proporcionalidade, embora princípios regentes da Administração, não servem de fundamento para a não observância da tabela de custas fixada em lei, sob pena de insegurança jurídica e violação à separação de poderes. Eventual questionamento sobre o caráter confiscatório da taxa deve ser veiculado na via jurisdicional própria, já que refoge à competência administrativa desta Corregedoria-Geral.

No que concerne à manifestação do Ministério Público e aos precedentes mencionados, convém registrar que o julgador não está adstrito às conclusões do parecer ministerial, nem obrigado a rebater um a um todos os argumentos apresentados pela parte, desde que fundamente adequadamente sua decisão com base nos elementos que considerar determinantes para o desfecho da lide.

A decisão ora embargada fundamentou-se em jurisprudência administrativa específica e recente desta própria Corregedoria (Recurso Administrativo nº 1116560-67.2021.8.26.0100), que trata exatamente da base de cálculo para atos de garantia judicial. A *ratio decidendi* aplicada à penhora é idêntica à da hipoteca judiciária, pois referidas constrições ingressam no registro imobiliário com a finalidade de assegurar o juízo em virtude de uma dívida líquida e certa (ou em fase de liquidação), devendo os emolumentos refletir tal realidade econômica.

Os precedentes invocados pelo embargante tratam de situações distintas ou de aspectos gerais do cancelamento que não superam a especificidade da regra de custas ora discutida. O cancelamento de hipoteca, embora seja ato extintivo, é classificado pela Lei Estadual nº 11.331/2002 como averbação com valor, devendo, por conseguinte, observar as faixas de enquadramento da Tabela II. Se o ato que se cancela possuía conteúdo financeiro atrelado a uma execução, sua extinção deve, por simetria tributária, observar o mesmo parâmetro de valor, garantindo a remuneração adequada do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100/50000 e o código 1583ADB.

serviço delegado pela natureza e responsabilidade do ato praticado.

Por fim, quanto à afirmação de que fora induzido a erro pela Oficiala Registradora, anoto que o dever de qualificação imposto aos registradores exige que os títulos apresentados a registro/averbação contenham os elementos necessários para a perfeita identificação do ato e de sua base econômica. A exigência de que o mandado judicial especificasse o valor da execução não constitui erro ou vício, mas sim o cumprimento estrito das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça e da legislação de regência. O valor da causa ou da execução é dado objetivo do processo judicial que originou a garantia, sendo elemento indispensável para que o registrador possa realizar o enquadramento do ato nas tabelas de emolumentos, que são pautadas por conteúdo financeiro. O conhecimento da carga tributária decorrente do ato é responsabilidade da parte ao planejar suas estratégias processuais de oferecimento de garantias.

Verifica-se, portanto, que o embargante busca rediscutir questões já devidamente enfrentadas, em razão de conclusão jurídica contrária aos seus interesses econômicos. A r. decisão embargada é completa, coerente e fundamentada na legalidade e na jurisprudência administrativa desta Corregedoria-Geral de Justiça.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de rejeitar os embargos de declaração.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Leticia Antunes Tavares
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Leticia Antunes Tavares. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100/50000 e o código 1583ADB.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 13 de fevereiro de 2026, faço estes autos conclusos à Doutora **SILVIA ROCHA**, Excelentíssima Corregedora-Geral da Justiça. Eu, Vanessa Gomes Caxito, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1106748-59.2025.8.26.0100/50000

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, ora adotados, **rejeito** os embargos de declaração.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA
Corregedora-Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Silvia Rocha. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1106748-59.2025.8.26.0100/50000 e o código 1583CFF.