

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1013810-69.2022.8.26.0223

(72/2024-E)

Emolumentos. Reclamação. Cobrança excessiva. Admissão do erro pelo Registrador, por fundamento diverso. Cancelamento de garantia contratada no contexto de consórcio imobiliário. Ato gratuito, nos termos do art. 45 da Lei nº 11.795/2008. Ausência de má-fé ou dolo. Conduta transparente do Registrador em revelar a irregularidade da cobrança por outro fundamento. Recurso improvido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por R[redacted] C[redacted] B[redacted] em face da r.sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca do Guarujá, que julgou improcedente reclamação referente à cobrança de emolumentos na quantia de R$ 66,65, depositada previamente pelo interessado, para dar entrada no documento de "cancelamento de alienação fiduciária", e não devolvida quando o referido documento retornou para que se procedesse ao reconhecimento de firma dos representantes da credora Bradesco Administradora de Consórcio Ltda.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013810-69.2022.8.26.0223 e o código F638A8.

Recorre o interessado, sustentando que o erro foi admitido pelo Registrador, o que já é suficiente para a condenação à devolução do valor indevidamente exigido em décuplo, por caracterizar falta de cautela na execução do ato, conforme Lei 11.331/2002.

A Douta Procuradoria Geral da Justiça opinou pelo improvimento do recurso administrativo.

Opino.

O recurso administrativo não merece ser provido, devendo ser mantida a sentença da lavra do MM. Juiz Corregedor Permanente, que bem apreciou a questão.

A reclamação teve por objeto o pagamento da quantia de R$ 66,65 a título de emolumentos quando do protocolo do documento referente ao cancelamento de alienação fiduciária.

A cobrança indevida realmente ocorreu, conforme as justificativas do Registrador às fls. 37/38, com o seguinte teor:

> *"Via de regra, a retenção do valor da prenotação é medida de rigor, tendo amparo não apenas no art. 206 da Lei de Registros Públicos, mas também no item 4 das Notas Explicativas da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis (Lei Estadual nº 11.331/2001), abaixo transcrito:*
>
> *4. Prenotação de título e apresentação para exame e cálculo.*
>
> *4.1 Caso o título prenotado seja reapresentado dentro do prazo de validade, o custo da prenotação será descontado do valor cobrado pelo ato praticado.*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013810-69.2022.8.26.0223 e o código F638A8.

4.2 Em caso de devolução do título prenotado para cumprimento de exigências, o Cartório fará jus ao valor da prenotação se aquela ocorrer até 15 dias antes do vencimento do prazo referido no item 4.1, anterior. (grifei).

Por esse motivo, a simples retenção do valor da prenotação não constitui, por si só, irregularidade, ao menos no Estado de São Paulo, em que, como visto, essa providência conta com expressa previsão legal.

Ocorre que, lendo o teor da representação, constatei que o representante faz, sim, jus à devolução desse valor, mas por razões diversas daquelas por ele sustentadas.

É que, em se tratando de requerimento de cancelamento de garantia contratada no contexto de consórcio imobiliário, o ato é gratuito, nos termos do art. 45 da Lei nº 11.795/2008. E, sendo o ato registral gratuito, motivo não há para ser cobrado o valor da prenotação no caso de devolução do título com exigências.

Por esse motivo, peço ao representante que indique os dados bancários para devolução do montante cobrado.

Informo que conversei, na data de hoje, com os funcionários do cartório e apurei que a falha ocorreu em razão de um fortuito descuido da equipe. Informo também que foram tomadas providências para reforçar os mecanismos de controle para que esse tipo de ocorrência não se repita.

Mas, salvo melhor juízo, o caso é de devolução simples, e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013810-69.2022.8.26.0223 e o código F638A8.

não em décuplo, porquanto esta sanção só tem cabimento nos casos de comprovada má-fé do delegatário.

E este não é um caso de má-fé, pelas seguintes razões:

a) este delegatário reconhece a procedência do motivo, indicando os fundamentos jurídicos corretos, que eram, aliás, desconhecidos do representante;

b) tão logo verificada a falha, este delegatário dispôs-se a devolver os valores e adotou providências junto à equipe para que tal falha (cobrança de prenotação no caso de cancelamento de garantia contratada em consórcio) não se repita.

Informo também, porque essa questão é relevante para a configuração do estado anímico deste subscritor, que, ao contrário do que a representação parece dar a entender, que eu nunca mantive contato, pessoal ou telefônico, com o autor da representação. Apurei também que meu substituto e o escrevente encarregado da qualificação do título negam ter mantido contato com o representante.

Esta circunstância é relevante porque, caso ele tivesse solicitado falar comigo, com meu substituto ou o escrevente encarregado da análise do título, a cobrança indevida (indevida por motivos diversos dos alegados, repita-se) teria sido prontamente reconhecida e os valores teriam sido imediatamente devolvidos."

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013810-69.2022.8.26.0223 e o código F638A8.

A sentença entendeu que não restou configurada a má-fé do Registrador, e assim o fez diante de circunstâncias extraídas do expediente e também do exercício da função correicional: inexistência de reclamações semelhantes; reconhecimento do erro pelo Registrador e interpretação de que é lícita a retenção do valor depositado nos termos do art. 206 da Lei de Registros Públicos.

Além dos fundamentos adotados pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, outros podem ser acrescentados a favorecer a situação do Registrador.

Os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça orientam-se no sentido de que a devolução do décuplo do valor cobrado a maior e imposição de multa pela cobrança indevida dependem da verificação de dolo, má-fé ou erro grosseiro, elementos que não concorrem no caso em exame.

Neste sentido:

> *"Como já se decidiu no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça, a restituição em décuplo tem cabida somente quando a cobrança de importância indevida ou excessiva advém de erro grosseiro, dolo ou má-fé. Nesse sentido decisão exarada em 1º de março de 2004 pelo então Corregedor Geral da Justiça, Desembargador José Mário António Cardinale no processo n° 80/04, em que aprovado parecer elaborado pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria José Marcelo Tossi Silva, 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'"*. (Proc. CG

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013810-69.2022.8.26.0223 e o código F638A8.

2010/34918)

Erro, por certo, ocorreu. Não há dúvida.

No entanto, não há como negar que o Registrador agiu com transparência ao tomar conhecimento da cobrança, explicando que o fundamento invocado pelo recorrente não poderia ser acolhido, mas que sua pretensão de restituição, ao cabo, tinha pertinência em razão da gratuidade do ato.

Assim, se num primeiro momento a cobrança tinha contornos de erro grosseiro, num segundo momento a situação desfavorável foi revertida pela postura transparente e pedagógica do Registrador.

Para além destas circunstâncias, há de ser ressaltado que a partir do erro confesso, o Registrador informou que apurou a falha dos funcionários da Unidade e que foram tomadas providências para reformar os mecanismos de controle; que não manteve contato pessoal ou telefônico com o autor da representação, assim como seu substituto e escrevente encarregado da qualificação do título, não tendo oportunidade de recebê-lo pessoalmente para tomar conhecimento da reclamação quanto à cobrança indevida, caso em que os valores seriam prontamente devolvidos.

Tal conjunto de elementos foi capaz de demonstrar a ausência de dolo ou má-fé do Registrador na cobrança discutida.

Deste modo, as razões recursais são insuficientes para reverter os bons fundamentos da sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, que deve ser mantida.

Assim, o parecer que respeitosamente submeto ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013810-69.2022.8.26.0223 e o código F638A8.

elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por MARIA ISABEL ROMERO RODRIGUES HENRIQUES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1013810-69.2022.8.26.0223 e o código F638A8.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 05 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO,** Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1013810-69.2022.8.26.0223

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso.

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 1013810-69.2022.8.26.0223 e o código F638DB.