

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1002373-15.2022.8.26.0390

(152/2024-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO – AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE HIPOTECA – ATO ÚNICO – CONDENAÇÃO NA DEVOLUÇÃO DO VALOR COBRADO A MAIOR A TÍTULO DE EMOLUMENTOS – PENALIDADE DE DEVOLUÇÃO NO DÉCUPLO QUE NÃO SE JUSTIFICA – AUSÊNCIA DE ERRO INJUSTIFICADO OU MÁ-FÉ – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **DH Mapa Empreendimentos Imobiliários Ltda** contra a r. sentença de fls. 134/138, que julgou procedente a reclamação apresentada pela parte interessada, determinando a restituição de emolumentos exigidos a maior, acrescidos de correção monetária e juros legais, mas sem aplicação da multa prevista no artigo 32 da Lei Estadual n. 11.331/2002 por entender ausente má-fé na cobrança.

A parte recorrente sustenta a aplicação da multa no valor correspondente ao décuplo da quantia excessivamente cobrada, na forma do artigo 32, §3º, da Lei Estadual n. 11.331/02, porque formulou

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002373-15.2022.8.26.0390 e o código F9BC54.

requerimento específico para cancelamento em ato único, como determina a legislação, o que foi ignorado (fls. 151/153).

Em contrarrazões, o Oficial defende a manutenção do julgado, informando que efetuou a restituição do excesso no dia da publicação da sentença; que não houve má-fé na cobrança, pois o Termo de Vistoria de Obra apresentado foi emitido no dia 06/01/2020, enquanto a liberação das garantias somente foi autorizada pela Prefeitura Municipal por documento expedido no dia 07/02/2020, sendo que não se pode falar em ato único após o lapso de trinta dias; que o requerimento pelo cancelamento da hipoteca somente foi apresentado pela parte interessada após o transcurso de três anos; que, de acordo com entendimento jurisprudencial, a multa tem natureza jurídica de pena, com aplicação em caso de dolo ou erro grosseiro; que não é possível aplicação na hipótese de ato culposo, fundado em razões jurídicas, ainda que não aceitas (fls. 157/162).

Inicialmente distribuído à 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, o recurso não foi conhecido, oportunidade em que se determinou redistribuição para esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 173/176).

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 170/171 e 193/194).

É o relatório.

Por primeiro, vale observar que se trata de reclamação por cobrança indevida de emolumentos, de modo que, contra seu julgamento, cabe recurso administrativo ao Corregedor Geral da Justiça (artigo 30, §2º, da Lei n. 11.331/02 e item 73.2, Cap. XIII, das NSCGJ).

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002373-15.2022.8.26.0390 e o código F9BC54.

A apelação interposta deve ser recebida, portanto, nestes termos.

Vale observar, ainda, que o Registrador dispõe de autonomia e independência no exercício de suas atribuições (artigo 28 da Lei n. 8.935/1994).

No mérito, é caso de manutenção da sentença de primeiro grau. Vejamos os motivos.

A parte interessada formulou reclamação pela cobrança excessiva de emolumentos para averbação do cancelamento da hipoteca objeto do Registro n. 5 da matrícula n. 12.559 do Registro de Imóveis da Comarca de Nova Granada, com a respectiva averbação em quinze matrículas originadas do loteamento do imóvel, que foram oferecidas ao município como garantia da execução das obras de infraestrutura do empreendimento (fls. 24/29).

Por entender que a cobrança deveria ter se dado por ato único e não por unidade, requereu a restituição e a imposição de multa no décuplo da quantia cobrada em excesso (fls. 01/08).

O Corregedor Permanente, avaliando que a hipoteca ocorrera em 2020, o que tornava necessária aplicação da lei já revogada (Lei de Registros Públicos sem as alterações da Lei n. 14.382/2022), determinou a restituição por entender tratar-se de ato único, mas afastou a aplicação da multa por não vislumbrar má-fé na cobrança (fls. 134/138).

Há que se ressaltar, de início, que, nos registros públicos, vige o princípio do *tempus regit actum*, de modo que a qualificação observa a legislação vigente ao tempo da apresentação do título ou do requerimento.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002373-15.2022.8.26.0390 e o código F9BC54.

Em consequência, como a qualificação se deu em fevereiro de 2020 (fls. 30/33 e 37/38), não resta dúvida de que as modificações trazidas pela Lei n. 14.382/2022 não poderiam ter sido mesmo observadas.

Não há, porém, controvérsia em torno da solução dada ao caso, que foi no sentido da incorreção da cobrança por atos individuais.

No que diz respeito ao ponto em debate, devolução dos valores exigidos a maior no décuplo, a penalidade é mesmo indevida já que a cobrança efetuada pelo Oficial se apoiou em interpretação da norma que já foi reconhecida como correta pela jurisprudência, tendo em vista a divergência que existia a respeito da aplicação do artigo 237-A da Lei de Registros Públicos antes das alterações trazidas pela Lei n. 14.382/2022.

Em outros termos, não decorreu de erro injustificado ou de má-fé, que são elementos necessários para a aplicação da pena:

> "*COBRANÇA DE EMOLUMENTOS A MAIOR. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. COMPREENSÃO JURÍDICA DO REGISTRADOR QUE NÃO PREVALECEU. DEVOLUÇÃO DOS VALORES EXORBITANTES DEVIDA, TODAVIA SEM INCIDÊNCIA DA PENA PRIVADA PREVISTA NO ARTIGO 32, P. 3º, DA LEI ESTADUAL N. 11.331/02 - RECURSO NÃO PROVIDO*" (CGJSP; Recurso Administrativo n. 0003233-07.2018.8.26.0541; Parecer n. 317/2019-E; Corregedor: Geraldo Francisco Pinheiro Franco;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002373-15.2022.8.26.0390 e o código F9BC54.

Localidade: Santa Fé do Sul; Data de Julgamento: 17/06/2019; Data DJ: 01/07/2019).

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo e que a ele seja negado provimento, com manutenção da r. sentença recorrida.

Sub censura.

São Paulo, 06 de março de 2024.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002373-15.2022.8.26.0390 e o código F9BC54.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 07 de março de 2024, 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 1002373-15.2022.8.26.0390

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo a apelação como recurso administrativo e nego provimento a ele**, com manutenção da sentença recorrida.

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 1002373-15.2022.8.26.0390 e o código F9D2FA.