(382/2026-E)

RECURSO ADMINISTRATIVO. PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. REGISTRO DE IMÓVEIS. Emolumentos. Cancelamento de penhora na matrícula do imóvel. Averbação com valor. Base de cálculo. Aplicação do valor do gravame dividido pelo número de imóveis constritos. Impossibilidade de adoção do valor venal do imóvel. Apenas a retificação de área autoriza a base pelo valor venal, nos termos do item 2.1 das Notas Explicativas da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002. Irrelevância da causa do levantamento da constrição. Cobrança do oficial registrador em conformidade com a legalidade estrita. Parecer pelo provimento do recurso.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por Carlos André Ordonio Ribeiro, titular do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Sorocaba, contra a r. sentença de fls. 57/62, proferida pela MM. Juíza Corregedora Permanente, que julgou procedente pedido de providências instaurado a partir de reclamação apresentada por Adilson Pereira Rocha acerca da cobrança de emolumentos para o cancelamento de penhora lançada na matrícula nº 112.348.

Consta dos autos que o reclamante adquiriu o imóvel em 20 de janeiro de 2002, sem registrar o título, e posteriormente obteve, por decisão transitada em julgado, o levantamento da penhora decorrente de execução proposta contra a proprietária registral. Para cancelamento da constrição foram cobrados emolumentos de R$ 2.611,99, calculados sobre a divisão do valor da execução pelos quatro imóveis constritos. Discordando da base de cálculo adotada, o reclamante requereu o recálculo e a restituição da diferença.

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 0000065-27.2026.8.26.0602 e o código 18738F2.

A r. sentença acolheu o pleito, sob o fundamento de que o cálculo dos emolumentos para cancelamento de constrição deveria se dar na forma do item 2.1 das Notas Explicativas da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002. Determinou, assim, o recálculo dos emolumentos com base no valor venal do imóvel à época do ato e a restituição, após o trânsito em julgado, do valor pago em excesso, corrigido monetariamente (fls. 57/62).

Irresignado, o Oficial sustentou, em síntese, que ocorreu a perda do objeto da reclamação, pelo reconhecimento da legalidade da cobrança pelo reclamante. Apontou que os emolumentos se sujeitam ao princípio da legalidade, devendo ser aplicada a regra contida no item 1.2 das Notas Explicativas da Tabela II da Lei nº 11.331/2002 à averbação com valor declarado. Afirmou ser indiferente a inexistência de relação do reclamante com o débito executado. Defendeu que a parte final do item 2.1, relativa ao valor venal, alcança apenas a retificação de área. Invocou os Processos CG nº 0034547-59.2016.8.26.0114 e nº 1106748-59.2025.8.26.0100 e requereu a improcedência da reclamação (fls. 70/79).

Foram apresentadas contrarrazões pelo reclamante, Adilson Pereira Rocha, às fls. 96/103.

A Procuradoria de Justiça ofertou parecer pelo não provimento do recurso (fls. 114/116).

É o relatório.

Opino.

Salvo melhor juízo de Vossa Excelência, o recurso comporta provimento.

Primeiramente, anota-se não haver perda do objeto, pois ainda que tenha o recorrido reputado legal a cobrança, subsiste a controvérsia sobre a base de cálculo dos emolumentos.

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 0000065-27.2026.8.26.0602 e o código 18738F2.

A remuneração dos serviços notariais e de registro têm natureza tributária – taxa - e se submetem ao princípio da legalidade estrita. O Registrador deve observar os valores fixados para os atos de seu ofício (artigo 30, VIII, da Lei nº 8.935/1994) e o contribuinte é o usuário que solicita a prestação do serviço delegado, conforme dispõe o artigo 2º da Lei Estadual nº 11.331/2002.

No caso dos autos, o ato praticado foi a averbação do cancelamento da penhora lançada na matrícula nº 112.348, referente a imóvel que o reclamante adquiriu e não registrou em seu nome.

Trata-se de averbação com valor, como se extrai do item 2.1 das Notas Explicativas da Tabela II, com redação dada pela Lei nº 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. (NR)"* (grifo nosso)

A parte final do texto, com a expressão "neste caso", refere-se gramatical e logicamente à hipótese imediatamente anterior, isto é, à retificação de área. Não se estende ao cancelamento de direitos reais, gravames ou alterações de contrato, dívida ou coisa, de modo que a adoção do valor venal como base de cálculo não incide em tais situações.

Esse entendimento foi reafirmado nos Embargos de Declaração no Recurso Administrativo nº 1106748-59.2025.8.26.0100/50000, no Parecer nº 37/2026-E, aprovado em 18 de fevereiro de 2026, em que se assentou que restringir a base ao valor venal, fora da hipótese de retificação, reduziria a base de cálculo, sem previsão legal.

Deve ser anotado, ainda, que o cancelamento de gravame, embora extintivo, conserva como referência o conteúdo econômico da obrigação garantida. Se o ato cancelado estava vinculado a execução, sua extinção deve observar o mesmo parâmetro de valor, por simetria tributária.

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 0000065-27.2026.8.26.0602 e o código 18738F2.



Neste caso, a penhora assegurava execução no valor de R$9.503.883,33 e alcançou quatro imóveis (fls. 29/30). A adoção de R$ 2.375.970,83 como base para o cancelamento da averbação na matrícula nº 112.348 corresponde à divisão do valor da execução pelo número de bens constritos, segundo o critério do item 1.2 das Notas Explicativas da Tabela II:

> *1.2 No registro de hipoteca, penhor ou penhora quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia, ou no caso de penhor quando a garantia esteja situada em mais de um imóvel, na mesma circunscrição imobiliária ou não, tenham ou não igual valor, a base de cálculo para cobrança, em relação a cada um dos registros, será o valor do mútuo dividido pelo número de imóveis dados em garantia, ou pelo número de imóveis de situação, conforme o caso.*

Embora a regra descreva o registro de hipoteca, penhor ou penhora em pluralidade de imóveis, seu critério identifica a parcela econômica do gravame imputável a cada matrícula. Cancelado o mesmo gravame, a base não se desloca para o valor venal do bem, pois o item 2.1 não contém essa autorização. A averbação extintiva segue as faixas da Tabela II conforme o valor do direito ou ônus cancelado.

Não se trata de estender, por analogia, a hipótese de incidência prevista no item 1.2, mas de utilizar o critério legal de individualização do conteúdo econômico do gravame em cada matrícula. O item 2.1 qualifica o cancelamento como averbação com valor, enquanto o item 1.2 permite identificar a parcela do gravame correspondente ao imóvel atingido.

A circunstância de o recorrido não integrar a execução e de a penhora ter sido levantada em embargos de terceiro não altera a hipótese de incidência. O fato gerador é a prática do ato registral solicitado e a base de cálculo é objetiva, vinculada ao conteúdo financeiro do gravame. A condição pessoal do usuário e a causa processual do cancelamento não criam isenção, não

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 0000065-27.2026.8.26.0602 e o código 18738F2.

incidência ou redução não previstas em lei.

Não cabe afastar ainda o critério legal pela alegada desproporcionalidade. Na esfera administrativa, tais fundamentos não autorizam modificar a tabela de emolumentos nem reduzir receita tributária.

A legalidade, a segurança jurídica e a objetividade da cobrança exigem a adoção de critério uniforme para atos equivalentes. Subordinar o cálculo à relação pessoal de cada solicitante com a dívida produziria soluções variáveis para cancelamentos do mesmo gravame, sem suporte na Lei Estadual nº 11.331/2002.

A cobrança de R$2.611,99, portanto, observou o enquadramento do cancelamento como averbação com valor e a parcela do conteúdo econômico do gravame correspondente à matrícula nº 112.348. Não se verifica cobrança indevida nem excessiva.

Impõe-se, assim, a reforma da r. sentença, reconhecendo a regularidade dos emolumentos cobrados pelo Registrador.

Nesses termos, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso.

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 0000065-27.2026.8.26.0602 e o código 18738F2.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

Proc. nº 0000065-27.2026.8.26.0602

Vistos.

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

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 0000065-27.2026.8.26.0602 e o código 1873957.