CONCLUSÃO

Em 13 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **Josué Modesto Passos**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(320/2021-E)

EMOLUMENTOS – Recurso Administrativo – Cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade – Cancelamento que tem de ser cobrado como averbação sem valor declarado (item 2.4 da tabela II – ofícios de registro de imóveis, anexa à Lei nº 11.331/2002) – Parecer pelo não provimento do recurso, mantida a sentença, com a uniformização do entendimento no sentido exposto.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Vistos etc.

1. Trata-se de recurso interposto pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araçatuba (fl. 126/130), na forma do § 1º do art. 29 da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, contra a r. sentença (fl. 121/123) a qual, no processo instaurado a requerimento de Luiz Andreolli e Vandercy Sales Andreoli (fl. 01/09) acerca do cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, determinou que "deve... ser obedecida a anotação quitando-se o valor do ato notarial, diverso da transmissão de propriedade", pois esta não ocorreu, de modo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A157D4.

que o "óbice trazido pelo oficial registrador deve ser afastado e a dúvida acolhida".

Sustentou o Oficial recorrente (fl. 126/130) que, segundo a r. sentença, não houve transmissão de domínio e os emolumentos devidos pelo cancelamento das ditas cláusulas restritivas têm de ser calculados como averbamento *sem* conteúdo econômico. Todavia, segundo a lei, consideram-se averbações *com* valor declarado aquelas concernentes ao cancelamento de direitos reais e outros gravames, dentre os quais as restrições à disponibilidade de imóvel. Dessa maneira, por identidade de razão, a r. sentença há de ser reformada, para que os emolumentos se cobrem de forma correta (*i. e.*, averbação *com* valor declarado), e não como ficou determinado pela Corregedoria Permanente.

Os interessados Luiz Andreolli e Vandercy Sales Andreolli apresentaram contrarrazões (fl. 137/144), sustentando que o cancelamento de cláusulas restritivas, como pretendem, é averbação sem valor declarado, pelo que está correta a r. sentença, como foi lançada.

A D. Procuradoria de Justiça aduziu que o caso, versando a cobrança de emolumentos por ato de averbação, não era objeto de dúvida, razão pela qual o recurso tinha de ser redistribuído a essa Corregedoria Geral da Justiça (fl. 167/171).

Por r. decisão monocrática, o Egrégio Conselho Superior da Magistratura declinou de sua competência (fl. 174/175).

Por provocação desta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 182/184), manifestaram-se a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo – Anoreg/SP (fl. 192/193) e a Associação dos Registradores

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A157D4.

Imobiliários do Estado de São Paulo − Arisp (fl. 196/197).

Disse a Anoreg/SP (fl. 192/193) que, segundo o item 2.1 da tabela II (ofícios de registro de imóveis) anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002, estão enquadrados como averbações *com* valor econômico os cancelamentos *(a)* de direitos reais e *(b)* de "outros gravames". No conceito de gravame incluem-se todas restrições não decorrentes de direitos reais de terceiros que limitam o pleno exercício do direito de propriedade. Uma das faculdades essenciais do domínio é a de dispor da coisa, para o que são empecilhos as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade. Caso não se entenda que as restrições ao exercício do direito de propriedade estão inclusas no conceito de "outros gravames", essa disposição ficaria esvaziada, por não haver mais o que se colocar aí. O próprio art. 1.848 estabelece como gravames as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. O mesmo sentido é usado no Decreto-lei nº 6.777, de 8 de agosto de 1944. Assim, essa denotação tem de ser respeitada para todos os efeitos fiscais, nos termos do Cód. Tributário Nacional, art. 110. Ressaltou a Associação dos Notários e Registradores, por fim, que nos casos de indisponibilidade genérica inscrita na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em que o destinatário é a pessoa e não um bem específico, o tratamento não pode ser o mesmo.

Afirmou a Arisp (fl. 196/197) que a cláusula de inalienabilidade implica restrição ao poder de dispor, o que sem dúvida caracteriza, sobre o bem, um gravame de natureza econômica, e que, como tal, assim deve ser considerado nas inscrições registrais, segundo o seu valor, como já reconheceu a Corregedoria Geral da Justiça nos autos nº 40.933/2017. Além disso, essas restrições são tratadas como gravames cujo cancelamento tem conteúdo e valor econômico, como se vê em vários julgados (AI 990.10.183131-7;

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A157D4.

2249014-32.2020.8.26.0000; 2014677-06.2020.8.26.0000; 2063060-78.2021.8.26.0000) e também na doutrina (Enciclopédia Saraiva do Direito, vol. 15/49). Logo − conclui a Associação dos Registradores −, o recurso do oficial merece provimento.

É o relatório.

Opino.

2. Como já foi salientado (fl. 183), cuida-se aqui de processo administrativo comum ("pedido de providências") que versa o modo de calcular-se os emolumentos devidos pelo cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade. A controvérsia registral, por conseguinte, não versa propriamente sobre a possibilidade, em concreto, da averbação pretendida, mas abrange, isso sim, uma questão de cobrança da taxa devida por tal ato. Dessa forma, o problema situa-se todo nos limites do art. 29 da Lei Estadual nº 11.331/2002.

Nesse contexto, é indiscutível que o Oficial de Registro de Imóveis tenha legitimidade e interesse recursal: se lhe é dado consultar, também se lhe permite recorrer do que for decidido acerca dessa consulta (Lei Estadual nº 11.331/2002, art. 29, *caput* e § 1º).

In medias res, a r. sentença tem de ser mantida, como lançada.

Dentre as notas explicativas da tabela II (ofícios de registro de imóveis) anexas à Lei nº 11.331/2002, encontram-se, no que diz respeito ao problema posto nestes autos, as seguintes (grifou-se):

"2.1 − Considera-se averbação com valor aquela referente à fusão, cisão ou incorporação de sociedades, *cancelamento de*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A157D4.

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." (redação dada pela Lei Estadual n. 13.290, de 22 de dezembro de 2008, art. 5º)

"2.4 − Consideram-se sem valor declarado, entre outras, as averbações referentes à mudança da denominação e numeração dos 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 do nome por casamento, separação ou divórcio."

A questão está em saber, portanto, se as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade ou impenhorabilidade (LRP/1973, art. 167, II, 11) e o relativo cancelamento (LRP/1973, art. 248) estão enquadradas no item 2.1, ou no item 2.4.

Seguindo o caminho exegético indicado pelo art. 110, observe-se que, na lei e na doutrina, o uso de "gravame" (como está no item 2.1) é mais comum para descrever os direitos reais limitados de garantia e de gozo e fruição, como a hipoteca, o usufruto e o penhor (cf. Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis,* 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 116, *verbis* "A hipoteca sobre mais de um imóvel, como todo *gravame* comum a vários imóveis...", e p. 458, *verbis* "a hipoteca, *gravame* que, o mais das vezes, permanece na sombra"; Miguel Maria de Serpa Lopes, *Tratado dos Registros Públicos III,* 4ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, p. 64, "*gravame* real sobre o imóvel"; Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado XX,* 3ª ed., Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, §

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A157D4.

2.468, n. 1, *verbis* "grame de hipoteca"; cf. Cód. Civil, arts. 959, I, 978, 1.105, par. único, 1.331, § 1º, 1.339, § 4º, 1.378, 1.386, 1.488, 1.642, III, 1.647, I, 1.687, 1.691; Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 276; Decreto-lei nº 6.777/1944, art. 1º).

O vocábulo também se usa, contudo, para denotar as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade (Afrânio, *cit.,* p. 46, "perdurando a inalienabilidade, não mais como *gravame*"; esta Corregedoria Geral da Justiça, nos Processos n. 120/1984, j. 17.7.1984; nº 79/91, j. 22.4.1991; nº 739/1994, j. 07.4.1994; nº 1.583/1995, j. 02.8.1995; nº 3.263/2008, j. 07.3.2008; nº 142.542/2014, j. 12.12.2014; e o Tribunal de Justiça, como se vê, por exemplo e brevidade, no Agravo de Instrumento nº 2014677-06.2020.8.26.0000, j. 06.02.2020, e nº 2063060-78.2021.8.26.0000, j. 29.7.2021), o bem de família (Serpa Lopes, *Tratado II,* p. 191), o fideicomisso (Cód. Civil, arts. 1.667, II, e 1.953, par. único), e até, por vezes, as limitações decorrentes do direito público (Afrânio, *cit.,* p. 241).

É assim evidente que a só interpretação gramatical não basta para solucionar a presente questão, o que impõe buscar-se uma leitura sistemática e considerar-se a natureza das cláusulas restritivas (Cód. Civil, arts. 1.848 e 1.911).

Ora, por sua natureza, as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade mais se aproximam das indisponibilidades (item 2.4) que da hipoteca e outros gravames (item 2.1).

Como explica Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (*Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial,* São Paulo: Saraiva, 2011, p. 109-110):

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A157D4.

> "Não obstante a inalienabilidade e a indisponibilidade signifiquem restrição ao poder de dispor da coisa, usualmente tem-se utilizado o termo inalienabilidade para as restrições decorrentes de atos de vontade, enquanto o termo indisponibilidade tem sido usado para se referir às restrições impostas pela lei, ou em razão de atos administrativos ou jurisdicionais. Diferença relevante assenta na finalidade: enquanto nos atos de vontade o que se busca atingir com a restrição é a proteção do beneficiário da cláusula (daquele que fica impedido de dispor), nos demais atos o objetivo, em regra, é dar efetividade a decisões administrativas e jurisdicionais, em desfavor de quem tenha alcançado seu poder de disposição."

Ou seja: os institutos (a indisponibilidade, de um lado; as cláusulas restritivas, de outro) diferem quando à origem (ali, a lei; aqui, a vontade) e o fim (ali, a efetividade a decisões administrativas e contenciosas; aqui, a proteção do beneficiário), mas, em si mesmo, importam numa única e só coisa, restringir o poder de dispor. Não há alteração do contrato, da dívida ou da coisa, nem se cria ou extingue um direito real: apenas se interfere numa das faculdades do domínio, por certo tempo, de maneira que é excessivo, para fins de emolumentos, ver nisso uma expressão econômica de tal extensão e profundidade, que fique autorizado um valor mais gravoso para o cômputo de emolumentos, com a mudança da praxe que há tempos vem sendo adotada pelos cartórios deste Estado (= a cobrança por averbação *sem* valor econômico).

Razão não assiste a Anoreg/SP, quando afirma (fl. 193) que deixar de entender as cláusulas restritivas como "outros gravames" significa esvaziar essa última categoria: tanto não é assim (ou seja, tanto não há exata e

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A157D4.

necessária coincidência entre "gravames", de um lado, e "cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade"), que, como foi lembrado a fl. 129 e 197, o precedente do Processo nº 40.933/2010, j. 03.8.2010, desta Corregedoria Geral, incluiu a averbação ligada a cláusula resolutória expressa na *facti species* do item 2.1, o que, como dito, bem demonstra que outras figuras ali se inserem e que, portanto, não inexorável a conclusão de que os "outros gravames" ali mencionados sejam, peremptoriamente, as cláusulas previstas nos arts. 1.848 e 1.911 do Cód. Civil.

Também não voga a afirmação segundo a qual o item 2.4 só guarda relação com indisponibilidades genéricas, destinadas a atingir precipuamente uma pessoa, e não um bem: essa distinção não tem fundamento, uma vez que, como se sabe, as indisponibilidades, assim como as cláusulas restritivas, podem voltar-se contra imóveis determinados, e não somente contra todo o patrimônio de certo interessado.

Por tudo o que se expôs, tira-se que andou bem a r. sentença, ao reconhecer que o cancelamento das cláusulas restritivas deve ser cobrado como averbação *sem* valor econômico, por inserir-se nas "outras" hipóteses do item 2.4.

Finalmente, convém frisar que este parecer abrange única e exclusivamente a aplicação do dito item 2.4 às cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, sem que seja lícito extrapolar-se, para outras figuras, a conclusão aqui apresentada.

3. Do exposto, o parecer que submeto ao apurado crivo de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento, para que se uniformize, no Estado, o entendimento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A157D4.

administrativo de que o cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade se faz por averbação sem valor declarado, na forma do item 2.4 da tabela II (ofícios de registro de imóveis) anexa à Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.

Propõem-se, ainda, a publicação da decisão e deste parecer, por uma vez, no Diário da Justiça Eletrônico, e o encaminhamento de ambos à Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania, para os fins do § 3º do art. 29 da dita Lei nº 11.331/2002.

São Paulo, 22 de setembro de 2021.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A157D4.

CONCLUSÃO

Em 27 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, nego-lhe provimento para, reformando a r. sentença, fixar o entendimento administrativo de que o cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade se faz por averbação sem valor declarado, na forma do item 2.4 da tabela II (ofícios de registro de imóveis) anexa à Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.

Publiquem-se esta decisão e o parecer, por uma vez, no Diário da Justiça Eletrônico, e encaminhe-se cópia de ambos à Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania, para os fins do § 3º do art. 29 da dita Lei nº 11.331/2002.

São Paulo, 27 de setembro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código A15864.