PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1023388-43.2021.8.26.0562

(32/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - Registro de Imóveis - Emolumentos - Carta de sentença extraída dos autos da ação de adjudicação compulsória - Desconto de 30% no valor dos emolumentos, previsto no item 1 das Notas explicativas da Tabela II anexa à Lei nº 11.331/2002 - Não cabimento - Benefício que incide apenas para o registro da escritura definitiva relativa ao compromisso de compra e venda anteriormente registrado - Ausência de identidade de partícipes no compromisso de compra e venda registrado e na adjudicação compulsória cujo registro foi postulado - Natureza de taxa dos emolumentos - Situação concreta que não se amolda à hipótese legal de isenção, ainda que parcial - Cobrança regular - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por *J[redacted] R[redacted] R[redacted]* e *M[redacted] D[redacted] S[redacted]s R[redacted]* contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, que reputou correta a cobrança de emolumentos atinente ao registro de carta de sentença extraída dos autos da ação de adjudicação compulsória que tramitou perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, tendo por

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023388-43.2021.8.26.0562 e o código F4EBB0.

objeto o imóvel matriculado sob nº 98.464 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 121/125).

Alegam os recorrentes, em síntese, fazer jus ao desconto de 30% no valor dos emolumentos, como previsto no item 1 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei nº 11.331/2002, eis que anteriormente registrado o compromisso de compra e venda do imóvel objeto da carta de adjudicação em questão. Entendem que a sentença proferida na ação de adjudicação compulsória tem força de escritura pública, de maneira que a interpretação restritiva dada à lei pelo registrador representa supressão de um benefício a que teriam direito. Pugnam, assim, pela aplicação de multa ao registrador e restituição em décuplo da quantia indevidamente cobrada (fls. 128/138).

A douta Procuradoria de Justiça apresentou desinteresse no feito (fls. 149/150).

Em atenção ao despacho a fls. 153/154, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP manifestou-se a fls. 165/169.

Posteriormente, os recorrentes insistiram no provimento do recurso (fls. 183/184).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023388-43.2021.8.26.0562 e o código F4EBB0.

A controvérsia instaurada diz respeito ao valor dos emolumentos cobrados para registro de carta de sentença oriunda de ação de adjudicação compulsória, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 98.464 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

A propósito, esclareceu o registrador (fls. 22/30) que *"a cobrança fora efetuada de forma correta e não seria devido o desconto almejado pelo requerente, primeiramente (...) pelo fato de o compromisso objeto da Inscrição nº 12.083 não ter como compromissários compradores os autores deste pedido de providências",* devendo o benefício ser interpretado de forma restritiva porque *"previsto para as situações de cumprimento de compromissos entre compromissário vendedor e comprador, como um incentivo para que o compromisso seja registrado, amparando-se juridicamente o compromissário comprador mesmo antes de já ter objeto sua escritura definitiva".* Acrescentou que, *"embora sedutor o argumento de que a sentença na adjudicação compulsória possui os mesmos efeitos jurídicos-civis da escritura não outorgada, não se há de negar que são dois atos jurídicos distintos e com regramentos jurídico-tributários diferentes"*, consignando que *"o registro da compra e venda vem previsto no item 29 do art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015/73, ao passo que a adjudicação compulsória não guarda pertinência com esse dispositivo, encontrando esteio, atualmente, em especial no art. 1.418 do Código Civil.* Ainda, ressaltou que *"as disposições que concedem isenções ou outros tipos de benefícios de ordem tributária devem ser interpretadas restritivamente, conforme art. 111 do CTN (...)",* de modo que *"o registro fora cobrado de forma correta, amparando-se no item 1"* das notas explicativas da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/02.

De seu turno, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP ressaltou que o *"incentivo trazido pela Lei nº*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023388-43.2021.8.26.0562 e o código F4EBB0.

11.331/2002 só faz sentido se há integral correlação entre o contrato preliminar e definitivo (no caso, a Carta de Adjudicação), sendo expressão do mesmo negócio jurídico", de maneira que *"a identidade de partícipes ao redor do objeto, no contrato preliminar e principal, é essencial para a aplicação da regra de isenção.*

Em outras palavras, em termos de emolumentos, esta contraprestação (taxa) ao 'resultado final' (registro atributivo da propriedade ao compromissário comprador) é dividido em 02 (duas) partes, caso seja feito o registro do contrato preliminar. Se não há identidade de partes entre o contrato preliminar e definitivo, este meio fracionado de cobrança não tem respaldo jurídico-tributário.

O que se tem, para esse sistema benéfico de cobrança de emolumentos, é uma homogeneidade de negócio jurídico, muito diferente do caso trazido aos autos" (fls. 165/169).

Veja-se que, na hipótese em tela, o compromisso de compra e venda, objeto da inscrição nº 12.083, lançada a fls. 196 do Livro 4-W do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, em 23 de agosto de 1961 (fls. 49/52), diz respeito ao negócio jurídico celebrado entre a empresa proprietária do imóvel e cinco casais que figuraram como compromissários compradores, dentre os quais não se encontram os recorrentes. E da análise das cópias do Processo nº 1006552-39.2014.8.26.0562 (fls. 40 e ss.), depreende-se que os autores da ação de adjudicação compulsória, ora recorrentes, são cessionários dos direitos de compromissários compradores transmitidos por outros compromissários compradores, razão pela qual o registro pretendido não pode ser tido como um desdobramento direto do compromisso de compra e venda anteriormente registrado. Em verdade, entre a inscrição do compromisso de compra e venda e o registro da

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023388-43.2021.8.26.0562 e o código F4EBB0.

adjudicação compulsória ocorreram diversos negócios jurídicos intermediários, à margem do sistema registral.

Ora, é sabido que os emolumentos são fixados por lei e cobrados daqueles que demandam a prestação de serviços notariais e registrais. O art. 236, § 2º, da Constituição Federal prevê que:

> *"Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro".*

As normas gerais para a cobrança de emolumentos estão previstas na Lei Federal nº 10.169/2000, que, em seu art. 1º, assim dispõe:

> *"Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei".*

Ademais, é pacífico o entendimento no Supremo Tribunal Federal no sentido de que os emolumentos são espécies tributárias, classificando-se como taxas, de competência legislativa estadual para fins de fixação (ADI 1.378/ES, rel. Min. Dias Toffoli; ADI 2.211/AM, rel. Min. Gilmar Mendes, ADI 1.709/MT, rel. Min. Maurício Corrêa; ADI-MC 1.772/MG, rel. Min. Carlos Velloso; ADI 1.624/MG, rel. Min. Carlos Velloso).

Não por outra razão, as hipóteses de isenção dos emolumentos devem estar previstas apenas em lei em sentido estrito (*Recurso Administrativo nº 1050132-74.2019.8.26.0100, data da decisão 3/12/2019, Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Pinheiro Franco; Recurso Administrativo nº 1013650-54.2019.8.26.0577, data da decisão 14/10/2019, Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Pinheiro Franco*), aplicando-se o mesmo regramento, evidentemente, às hipóteses de descontos (isenção parcial). Não há possibilidade de interpretação extensiva

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023388-43.2021.8.26.0562 e o código F4EBB0.

em matéria de isenção tributária (Código Tributário Nacional, art. 111).

No Estado de São Paulo, as regras que fixam os emolumentos, valores e forma de recolhimento estão definidas na Lei nº 11.331/2002, que, de seu turno, classifica os atos em duas categorias: atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro e atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro. Para os atos com conteúdo financeiro (com valor declarado), os emolumentos são fixados por faixas com valores mínimos e máximos, considerado o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro.

A propósito do tema versado nos presentes autos, o item 1.1 das Notas Explicativas da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002 traz a seguinte disposição:

> *1.1. Tratando-se de contrato de promessa de venda e compra, os emolumentos do registro serão reduzidos de 70% (setenta por cento). Por ocasião do registro da escritura definitiva respectiva, os emolumentos cobrados sofrerão um desconto de 30% (trinta por cento).*

Como se vê, o pretendido desconto de 30% (trinta por cento) incide apenas para o registro da escritura definitiva relativa ao compromisso de compra e venda anteriormente registrado, o que não corresponde ao caso em análise.

Por conseguinte, a despeito da argumentação apresentada pelos recorrentes, não há que se falar em cobrança a maior e devolução de forma simples ou em décuplo, sendo de rigor a manutenção da r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023388-43.2021.8.26.0562 e o código F4EBB0.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta como recurso administrativo e a ele *negar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023388-43.2021.8.26.0562 e o código F4EBB0.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de janeiro 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 1023388-43.2021.8.26.0562

Vistos.

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

Publique-se.

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 1023388-43.2021.8.26.0562 e o código F4EC6B.