PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1048395-57.2020.8.26.0114

(89/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS. EMOLUMENTOS – REGISTRO DA PRIMEIRA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL EM EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL – ALEGADA COBRANÇA DE EMOLUMENTOS EM DESCONFORMIDADE AO DISPOSTO NO ITEM 14.6 DA TABELA II ANEXA À LEI ESTADUAL Nº 11.331/2002 – DELEGAÇÃO QUE, ATUALMENTE, ESTÁ VAGA – EXCEDENTE (RESULTADO LÍQUIDO DA UNIDADE) QUE SE CARACTERIZA COMO DINHEIRO PÚBLICO, COM DESTINO ESPECÍFICO – AUSÊNCIA DE DISCRICIONARIEDADE NA UTILIZAÇÃO DOS RESULTADOS LÍQUIDOS DA UNIDADE VAGA – IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DESSES VALORES PARA A QUITAÇÃO DE DÍVIDAS ORIUNDAS DE DELEGAÇÕES ANTERIORES – INTERESSE E LEGITIMIDADE DA RECORRENTE QUE SE MOSTRAM QUESTIONÁVEIS, NA ESFERA ADMINISTRATIVA, PARA POSTULAR O PRETENDIDO RESSARCIMENTO – SUPOSTA PREJUDICADA QUE, SE ASSIM DESEJAR, DEVERÁ AJUIZAR AÇÃO, NA VIA CONTENCIOSA, CONTRA QUEM ENTENDER DE DIREITO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo interposto por *Dickker Empreendimentos e Participações Ltda.* contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP, que julgou improcedente o pedido de providências decorrente de alegado erro na aplicação, pelo

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 1048395-57.2020.8.26.0114 e o código D8055B.

então Titular da delegação, da tabela de custas e emolumentos para o registro da primeira alienação do imóvel e de correspondentes garantias reais em empreendimento habitacional de interesse social localizado em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, relativo a imóvel cujo valor não seja superior a 4.705 UFESP (fls. 5267/5271).

Alega a recorrente, em síntese, que a decisão combatida contraria o disposto no item 14.6 da Tabela II (Registro de Imóveis) anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002, pois, na cobrança de custas e emolumentos havida para o registro da primeira alienação dos imóveis em questão, foi desconsiderado o fato de que se trata de empreendimento habitacional de interesse social. Pugna, assim, pela restituição dos valores pagos a maior (fls. 5278/5284).

A douta Procuradoria de Justiça deixou de se manifestar nos autos (fls. 5286/5287).

Opino.

O item 14.6 da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002 trata da cobrança de emolumentos para a hipótese do *"registro da primeira alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais em empreendimento habitacional de interesse social localizado em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, ou de outra forma definido pelo Município como de interesse social, relativo a imóvel cujo valor não seja superior a 4.705 (quatro mil setecentos e cinco) UFESP."*

Sustenta a recorrente que, a despeito da previsão legal existente, para o cálculo dos emolumentos cobrados para a primeira alienação dos terrenos do loteamento denominado "Residencial Citta di Salerno" foram utilizados critérios referentes a contratos de compra e venda de imóveis não inseridos em

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 1048395-57.2020.8.26.0114 e o código D8055B.

empreendimento habitacional de interesse social.

Conforme se depreende do documento a fls. 136/137 e das informações prestadas pelo Oficial Interino Marcelo Paula de Almeida, o então delegatário Fraterno de Melo Almada Junior, em processo administrativo disciplinar, foi condenado à pena de perda da delegação.

Em se tratando de unidade vaga, pois, todo o excedente (resultado líquido da unidade) caracteriza-se como dinheiro público, com destino específico (Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça de São Paulo), nos termos do item nº 13.2, Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, *in verbis:*

> *"13.2. Os responsáveis interinamente por delegações vagas de notas e de registro lançarão no Livro Registro Diário da Receita e da Despesa o valor da renda líquida excedente a 90,25% dos subsídios de Ministro do Supremo Tribunal Federal que depositarem à disposição deste Tribunal de Justiça, indicando a data do depósito e a conta em que realizado, nos termos da regulamentação específica desta Corregedoria."*

Nesse mesmo sentido, o teor do Provimento CNJ nº 45, editado em 13 de maio de 2015, que, dentre outras deliberações, determinou que os responsáveis interinamente por delegações vagas de notas e de registros lançarão no Livro Diário Auxiliar o valor da renda líquida excedente a 90,25% dos subsídios de Ministros do Supremo Tribunal Federal, procedendo ao depósito mensal da importância à disposição do Tribunal de Justiça correspondente, indicando a data do depósito e a conta em que realizado, observadas as normas editadas para este depósito pelo respectivo Tribunal.

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 1048395-57.2020.8.26.0114 e o código D8055B.

Relevante frisar que o Provimento CNJ nº 76, de 12 de setembro de 2018, manteve igual determinação com periodicidade diversa para o recolhimento, qual seja, trimestral.

Destarte, a despeito da alegada cobrança de emolumentos a maior, certo é que, a partir da vacância da unidade, não existe discricionariedade na utilização dos resultados líquidos do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP, em virtude de sua natureza pública.

O item nº 13.7, Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça bem esclarece não ser possível a utilização dos referidos valores para a quitação de dívidas oriundas de delegações anteriores:

> "*13.7. É vedada a utilização de verba excedentária (item 13.2, deste Capítulo) para quitação de dívidas oriundas de delegações anteriores, inclusive aquelas de cunho rescisório ou trabalhista.*"

Nesta ordem de ideias, de rigor o reconhecimento, nesta esfera administrativa, da impossibilidade de utilização da verba excedente, por sua natureza pública, para o ressarcimento pretendido pela recorrente.

Veja-se que até mesmo o interesse e a legitimidade da recorrente para postular a restituição de valores, no presente procedimento, são questionáveis. Isso porque, a despeito do disposto no art. 30 da Lei Estadual nº 11.331/2002, a recorrente jamais havia impugnado os valores cobrados a título de emolumentos, muito embora o registro do loteamento denominado "Residencial Citta Di Salerno" tenha ocorrido ainda no ano de 2014 (R.8 da Matrícula nº 171.344 – fls. 19/33), com início da venda dos lotes a partir de 2015 (fls. 36 e ss.). Ademais, a cláusula 15.1 do contrato padrão do

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 1048395-57.2020.8.26.0114 e o código D8055B.

loteamento, transcrita a fls. 87/88, previa expressamente a responsabilidade dos compradores pelo pagamento das despesas relativas ao registro do título, salvo deliberação em sentido diverso – que não ficou suficientemente demonstrado nos autos.

Outro caminho não há, portanto, senão o ajuizamento de ação pela recorrente contra quem entender de direito, a fim de que, uma vez comprovada a utilização de critérios equivocados para o cálculo de emolumentos exigidos, consiga reaver os valores que reputa terem sido cobrados a maior.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de ser *negado provimento* ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 16 de março de 2023.

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 1048395-57.2020.8.26.0114 e o código D8055B.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 31 de março de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1048395-57.2020.8.26.0114

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo.

Publique-se.

São Paulo, 31 de março de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048395-57.2020.8.26.0114 e o código D808A4.