PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Proc. nº 2019/00156051

(Parecer n.º 30/2020-E)

CGJ *00014154*

Consulta – Registro de Imóveis – Delegação vaga – Redução dos emolumentos em 50% para a primeira aquisição imobiliária, para fins residenciais, feita mediante empréstimo concedido pelo Sistema Financeiro da Habitação – Aplicação do desconto, pelo responsável interinamente pela delegação vaga, sobre a totalidade do preço da aquisição, em desconformidade com o item 1.8.1 da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002 que estabelece como base de cálculo o valor financiado – Solicitação de uso do excedente da renda líquida da delegação, abatida a remuneração do interino, para os repasses dos valores devidos aos credores dos emolumentos, apurados com uso da base de cálculo correta – Impossibilidade, diante da destinação específica do excedente da renda líquida – Sugestão de resposta à consulta formulada, com proposta de determinação.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. Trata-se de consulta formulada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Santos sobre a possibilidade de utilização da renda líquida que excedeu o teto da

remuneração do responsável interinamente pela unidade vaga, fixado em 90,25% dos subsídios dos Excelentíssimos Senhores Ministros do Supremo Tribunal Federal, para pagamento das diferenças entre os valores das parcelas dos emolumentos que foram repassadas aos credores previstos no art. 19 da Lei Estadual nº 11.331/2002 e os valores que eram devidos considerando a base de cálculo correta que é distinta da que foi utilizada nas cobranças dos apresentantes dos títulos.

O responsável interinamente pela unidade vaga informou ao MM. Juiz Corregedor Permanente que ao conceder o desconto de 50% dos emolumentos para registros de primeiras aquisições de imóveis feitas com recursos fornecidos pelo Sistema Financeiro da Habitação utilizou como base de cálculo os preços das aquisições. Esclareceu que esse procedimento era adotado pelo anterior titular da delegação e foi mantido pelos escreventes responsáveis pelo cálculo e cobrança dos emolumentos. Contudo, a tabela de emolumentos e os precedentes da Corregedoria Geral da Justiça são no sentido de que o desconto incide sobre a parcela do preço que foi financiada (fls. 03/118).

Atendendo o que foi determinado na decisão de fl. 120, o MM. Juiz Corregedor Permanente esclareceu que os emolumentos foram cobrados dos apresentantes de setecentos e setenta e três títulos, depois registrados, com valores inferiores aos devidos, e que em quatro registros foram cobrados valores superiores. Informou que os valores cobrados em excesso foram restituídos aos usuários e formulou consulta sobre as providências a serem adotadas em relação às cobranças feitas com a concessão de descontos dos emolumentos que redundaram em repasses, aos

diferentes credores, de parcelas dos emolumentos inferiores às devidas (fls. 126/133).

Esclareceu, por fim, que os fatos foram comunicados à Secretaria da Fazenda (fl. 127) e que por se cuidar de erro involuntário, decorrente de interpretação da legislação, não se configurou a necessidade de substituição por quebra de confiança (fl. 07).

Opino.

2. O art. 290 da Lei nº 6.015/73 prevê que os emolumentos devidos pelos atos relacionados à primeira aquisição de imóvel para fins residenciais, feita com recursos fornecidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, terão desconto de 50%:

> "*Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinqüenta por cento)*".

O desconto de 50% incide sobre todos os atos relacionados ao registro da primeira aquisição imobiliária, como a compra e venda e hipoteca, ou alienação fiduciária em garantia, mas de forma restrita aos emolumentos apurados sobre a parcela do preço proporcional aos recursos fornecidos pelo Sistema Financeiro da Habitação, como previsto na nota explicativa nº 1.8.1 da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002:

> "1.8.1. Salvo o registro dos contratos de aquisição imobiliária previstos no item 1.1 da tabela, os demais serão cobrados de conformidade com o item 1, com redução de 50% (cinquenta por cento), exclusivamente sobre o financiamento, nos termos do art. 290 da Lei Federal 6.015/73)".

3. Por sua vez, compete aos notários e registradores promover o repasse, aos seus credores, das parcelas dos emolumentos previstas no art. 19 da Lei Estadual nº 11.331/2002:

> *"Artigo 19 - Os emolumentos correspondem aos custos dos serviços notariais e de registro na seguinte conformidade:*
>
> *I - relativamente aos atos de Notas, de Registro de Imóveis, de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas e de Protesto de Títulos e Outros Documentos de Dívidas:*
>
> *a) 62,5% (sessenta e dois inteiros e meio por cento) são receitas dos notários e registradores;*
>
> *b) 17,763160% (dezessete inteiros, setecentos e sessenta e três mil, cento e sessenta centésimos e milésimos percentuais) são receita do Estado, em decorrência do processamento da arrecadação e respectiva fiscalização;*
>
> *c) 9,157894% (nove inteiros, cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa e quatro centésimos de milésimos percentuais) são contribuição à Secretaria da Fazenda;*
>
> *d) 3,289473% (três inteiros, duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três centésimos de milésimos percentuais) são destinados à compensação dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais e à complementação da receita mínima das serventias deficitárias;*
>
> *e) 4,289473% (quatro inteiros, duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três centésimos de milésimos percentuais) são destinados ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça, em decorrência da fiscalização dos serviços;*
>
> *f) 3% (três por cento) são destinados ao Fundo Especial de Despesa do Ministério Público do Estado de São Paulo, em decorrência da fiscalização dos serviços;*
>
> *II - relativamente aos atos privativos do Registro Civil das Pessoas Naturais:*

a) 83,3333% (oitenta e três inteiros, três mil e trezentos e trinta e três centésimos de milésimos percentuais) são receitas dos oficiais registradores;

b) 16,6667% (dezesseis inteiros, seis mil seiscentos e sessenta e sete centésimos de milésimos percentuais) são contribuição à Secretaria da Fazenda".

Esses repasses devem corresponder aos valores dos emolumentos efetivamente incidentes sobre o ato, observadas as tabelas que integram a Lei Estadual nº 11.331/2002, sendo vedada a concessão de descontos ou abatimentos sem previsão legal.

Promovida a cobrança com erro, compete ao responsável pela unidade do serviço extrajudicial, provida ou vaga, promover o correto repasse das parcelas dos emolumentos devidas aos credores previstos no art. 19 da Lei nº 11.331/2002, ainda que ausente má-fé.

Esses pagamentos independem da cobrança dos valores que ainda forem devidos pelos apresentantes dos títulos, aos quais foram concedidos descontos de 50% dos emolumentos sobre as totalidades dos preços das aquisições que superaram as quantias financiadas.

4. Por outro lado, a remuneração dos responsáveis interinamente pelas delegações vagas de notas e de registro não pode superar quantia correspondente a 90,25% dos subsídios dos Excelentíssimos Ministros do Supremo Tribunal Federal, como decidido pelo Ministro Gilson Dipp, então Corregedor Nacional de Justiça, nos autos do PP/CNJ nº 000384-41.2010.2.00.0000 (Evento 4289, DJe nº 124).

Essa limitação foi mantida pela Eg. Corregedoria Nacional de Justiça em norma posterior, dispondo o art. 13, inciso I, do Provimento CNJ nº 45/2015, nesse sentido:

> *"Art.13. As normas impostas por este Provimento aos delegatários de serviços notariais e registrais aplicam-se aos designados para responder interinamente por serventias vagas, observadas as seguintes peculiaridades:*
> *I - Os responsáveis interinamente por delegações vagas de notas e de registro lançarão no Livro Diário Auxiliar o valor da renda líquida excedente a 90,25% dos subsídios de Ministro do Supremo Tribunal Federal que depositarem à disposição do Tribunal de Justiça correspondente, indicando a data do depósito e a conta em que realizado, observadas as normas editadas para esse depósito pelo respectivo Tribunal* (...)".

De igual modo se verifica no art. 6º do Provimento CNJ nº 77/2018 e no art. 2º do Provimento CNJ nº 76/2018, o último dispondo que a renda líquida excedente da remuneração do interino deve ser depositada ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça a cada trimestre, salvo se a legislação estadual estabelecer prazo diverso.

5. Conclui-se, portanto, que os repasses aos credores devem ser feitos conforme os valores dos emolumentos previstos para o ato na legislação aplicável.

Ainda, o excedente da renda líquida da delegação, quando vaga, pertence ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça.

Neste caso concreto, a adoção de interpretação diversa implicaria na transferência ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal

de Justiça da responsabilidade pelos repasses que se encontram pendentes em razão de erro do responsável pela delegação vaga, o que não se justifica.

Desse modo, compete ao responsável interinamente pela delegação vaga suportar as diferenças dos repasses dos emolumentos conforme os valores efetivamente devidos para cada um dos credores, fazendo-o sem prejuízo da cobrança das quantias que forem devidas pelos apresentantes dos títulos em razão da concessão de descontos superiores aos devidos.

6. Por fim, as informações prestadas pelo MM. Juiz Corregedor Permanente são no sentido de que as cobranças foram realizadas com uso de base de cálculo incorreta por ser o procedimento adotado desde a época em que a delegação estava provida, sem má-fé do interino que informou o ocorrido tão logo teve conhecimento do equívoco, o que afasta a hipótese de substituição por perda de confiança (fls. 03/07).

7. Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de responder a consulta da seguinte forma:

a) os repasses aos credores previstos na Lei Estadual nº 11.331/2002 devem ser feitos conforme os emolumentos que forem devidos para o ato na legislação aplicável, de maneira integral e nos prazos previstos em lei, ainda que por equívoco tenha ocorrida cobrança do apresentante em quantia inferior à devida;

b) o excedente da renda líquida da delegação vaga pertence ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça do Estado de

São Paulo e não pode ser utilizado para o repasse de diferenças de emolumentos que são devidas pelo responsável pela delegação.

Por fim, se aprovado, sugiro que sejam remetidas cópias da r. decisão de Vossa Excelência e deste parecer, ao MM. Juiz Corregedor Permanente, para que informe, em 15 dias, se foi promovido o repasse dos emolumentos ainda devidos ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça, sem prejuízo das providências a serem adotadas pelos demais credores para a cobrança das quantias que lhes forem devidas (fl. 129).

Sub censura.

São Paulo, 27 de janeiro de 2020.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Assessor da Corregedoria

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Processo n.º 2019/156.051 – Dicoge 5.1

CONCLUSÃO

Em 28 de janeiro de 2020, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, _____, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Processo n.º 2019/156.051 – Dicoge 5.1

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria, por seus fundamentos que adoto.

Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente, com cópias desta decisão e do parecer, para a adoção das providências determinadas, e após aguarde-se por 15 dias, como proposto no parecer.

São Paulo, 28 de janeiro de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça