CONCLUSÃO

Em 21 de setembro de 2020, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**, MMª. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(518/2020-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – Registro de Imóveis – Emolumentos – Contrato de locação com cláusula de vigência – Base de cálculo incontroversa - Cobrança realizada segundo a quantidade de imóveis locados – Prática de ato de registro em cada matrícula – Possibilidade – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por *Corrêa Meyer e Nastromagario Advogados* contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, que reputou correta a cobrança de emolumentos realizada pelo registrador atinente ao contrato de locação comercial com cláusula de vigência, tendo por objeto os imóveis matriculados sob nºs 140.655, 140.656, 140.657 e 140.658 junto à referida serventia extrajudicial (fl. 97/99).

Alega o recorrente, em síntese, que o contrato de locação comercial apresentado a registro tem por objeto quatro imóveis,

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 1029503-45.2020.8.26.0100 e o código 26A0E39.

com matrículas próprias, mas que devem ser considerados como um único imóvel, eis que a relação contratual também é única e indivisível. Sustenta que a base de cálculo corresponde ao valor de R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), devendo o valor dos emolumentos, portanto, ser recalculado (fl. 104/108).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 119/121).

Opino.

Desde logo, importa anotar que, nos autos, não se discutem atos de registro *strictu sensu,* razão pela qual 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 foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da Serventia Extrajudicial.

A controvérsia instaurada diz respeito ao valor dos emolumentos cobrados para registro de contrato de locação comercial com cláusula de vigência, tendo por objeto os imóveis matriculados sob nºs 140.655, 140.656, 140.657 e 140.658 junto ao 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

A propósito, esclareceu o registrador (fl. 72/73) ter aplicado, por analogia, o item 1.2 das notas explicativas da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/02, que assim dispõe:

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 1029503-45.2020.8.26.0100 e o código 26A0E39.

"Item 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".

Veja-se que a relação obrigacional, embora única, tem por objeto quatro imóveis distintos, que poderiam, em tese, ser objeto de contratos de locação individualizados, inclusive com valores diferenciados para cada sala comercial. Com efeito, os imóveis alugados possuem matrículas próprias, com metragens diversas e características particulares, certo que, apenas fisicamente, estão integrados. Suas matrículas, cumpre ressaltar, não foram unificadas.

Considerando, pois, que a recorrente concorda com a base de cálculo utilizada para fins de cobrança de emolumentos, não há que se falar em recálculo de valores.

Destarte, em que pese a argumentação apresentada pelo recorrente, tendo havido a prática de um ato de registro em cada matrícula, o presente recurso não comporta provimento, devendo prevalecer a r. decisão proferida pela MM.ª Juíza Corregedora 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 1029503-45.2020.8.26.0100 e o código 26A0E39.

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso administrativo interposto.

Sub censura.

São Paulo, 15 de dezembro de 2020.

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 1029503-45.2020.8.26.0100 e o código 26A0E39.

CONCLUSÃO

Em 16 de dezembro 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego provimento.

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

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 1029503-45.2020.8.26.0100 e o código 26A0AAC.