(349/2022 – E)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE [redacted] – FALECIMENTO DO EX-DELEGATÁRIO – VACÂNCIA DA UNIDADE – *DÉFICIT* ECONÔMICO CONTÁBIL DA SERVENTIA CONSTATADO A PARTIR DE AUDITORIA CONTRATADA PELA INTERINA – CONSULTA FORMULADA PELA MM.ª JUÍZA CORREGEDORA ACERCA DA POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DOS VALORES DOS ALUGUÉIS DO IMÓVEL E DOS MÓVEIS DA SERVENTIA PARA QUITAÇÃO DA DÍVIDA DEIXADA – AUSÊNCIA DE CONCORDÂNCIA DO ESPÓLIO – IMPOSSIBILIDADE DE AUTORIZAÇÃO NESTA ESFERA ADMINISTRATIVA – IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO EXCEDENTE DE RECEITA A FIM DE VIABILIZAR O PAGAMENTO DE DÍVIDAS ORIUNDAS DO PERÍODO DO ANTIGO DELEGATÁRIO – INTELIGÊNCIA DO ITEM N.º 13.2 DO CAPÍTULO XIV DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA E DOS PROVIMENTOS CNJ N.OS 45/2015 E 76/2018.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Cuida-se de expediente inaugurado a partir de ofício encaminhado pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do **Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de** [redacted] repassando consulta formulada pela interina da unidade vaga, Sra. [redacted] acerca da possibilidade de retenção dos valores devidos a título de aluguel do imóvel e dos bens móveis da Serventia (contratos titularizados pela empresa [redacted] Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujas sócias são a viúva e as filhas do falecido titular da delegação) no importe total de R$45.360,36 (quarenta e cinco mil trezentos e sessenta reais e trinta e seis centavos) mensais tendo em vista o débito deixado pelo Espólio no valor de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (17/10/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00098266 e o código L4267KSL.

R$1.863.454,93 (um milhão oitocentos e sessenta e três mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e noventa e três centavos).

É o relatório.

Opino.

Por meio do ofício de fls. 04/05 narra a Sra. Interina do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted] que contratou auditoria contábil, que apurou déficit econômico e contábil da unidade no importe de R$1.863.454,93 (um milhão oitocentos e sessenta e três mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e noventa e três centavos).

Do relatório de fls. 58/84, elaborado pela empresa Heros Processamento de Dados Ltda., infere-se que o falecido titular da delegação deixou em caixa saldo positivo de R$420.639,78. Ocorre que foram localizadas pendências de depósitos prévios no importe de R$1.582.493,05; despesas pagas incorridas em período anterior de R$402.410,61; devolução de valores de protesto de R$28.668,14; e passivo trabalhista de R$270.522,91, totalizando um débito de R$1.863.454,93 (um milhão oitocentos e sessenta e três mil quatrocentos e cinquenta e quatro reais e noventa e três centavos).

Informa a Sra. Interina que o prédio utilizado pela Serventia, assim como os bens móveis, são de propriedade da [redacted] Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujas sócias são a viúva e as filhas do falecido titular da delegação, com quem o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted] por meio da Sra. Designada, firmou contrato de locação no importe total mensal de R$45.360,36 (quarenta e cinco mil trezentos e sessenta reais e trinta e seis centavos).

Assim, à vista do débito deixado pelo falecido titular da Delegação pretende a Sra. Designada autorização para retenção dos valores devidos mensalmente a título de aluguel do imóvel e dos bens móveis da Serventia, além de determinação da Corregedoria Geral da Justiça sobre o modo como o Espólio deverá ressarcir a dívida existente.

Pois bem.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (17/10/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00098266 e o código L4267KSL.

De proêmio, cumpre consignar que em se tratando de unidade vaga, 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 n.º 13.2 do 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*".

É, também, neste sentido, o teor do **Provimento CNJ n.º 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.

Relevante frisar que o Provimento **CNJ n.º 76 de 2018**, manteve a mesma determinação com periodicidade diversa para o recolhimento, qual seja, trimestral.

Nesta senda, a despeito da delicada situação contábil financeira da unidade e também do cenário enfrentado pelo usuário do serviço público delegado, que deu, sob a gestão do antigo titular da delegação, já falecido, **em depósito prévio**, quantia para a efetivação do registro, não havendo, contudo, reserva da importância, certo é que, a partir da vacância da unidade, não existe discricionariedade na utilização dos resultados líquidos do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de [redacted] em face de sua natureza pública.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (17/10/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00098266 e o código L4267KSL.

O subitem n.º 13.7 do 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 e salvo melhor juízo de Vossa Excelência, de rigor o reconhecimento, nesta esfera administrativa, da impossibilidade de utilização da verba excedente, por sua natureza pública, para a prática dos atos de registros, cujo depósito prévio não restou reservado pelo antigo gestor da unidade, salvo situação excepcional que deverá ser analisada concretamente pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente e após submetida à Corregedoria Geral da Justiça.

Outro caminho não há, pois, senão o ajuizamento de ação pelo usuário lesado para reaver os valores depositados previamente e não reservados contra quem de direito, ou seja, em face do Espólio daquele que concorreu para os desfalques perpetrados.

Nesta senda, tampouco se mostra possível a utilização dos valores referentes ao excedente de receita para a quitação de dívidas de cunho trabalhista oriundas da delegação anterior.

Fixados estes pontos, a despeito do débito apontado no relatório contábil e da complexa situação financeira evidenciada nos autos, inexistindo concordância do Espólio de [redacted] afigura-se inviável, administrativamente, autorização para retenção dos valores de aluguéis firmados entre a pessoa jurídica [redacted] Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujas sócias são a viúva e as filhas do falecido titular da delegação do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted] Assim, outro caminho não há senão a busca pela esfera jurisdicional, oficiando-se, com urgência, à Procuradoria Geral do Estado de São Paulo para as devidas providências.

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, é no sentido de encaminhar cópia deste Parecer e da

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (17/10/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00098266 e o código L4267KSL.

decisão que eventualmente o aprovar à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted] oficiando-se, com brevidade, à Procuradoria Geral do Estado com cópias dos autos, para as providências pertinentes.

Sub censura.

São Paulo, 03 de outubro de 2022.

Leticia Fraga Benitez
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Digital)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (17/10/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00098266 e o código L4267KSL.

CONCLUSÃO

Em 14 de outubro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Fabiana Oller Radianti, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 2022/98266

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **determino** o seu encaminhamento, juntamente com esta decisão, à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de [redacted]

Com urgência, oficie-se à Procuradoria Geral do Estado, encaminhando-se cópia integral dos autos para as devidas providências.

São Paulo, 14 de outubro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (17/10/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00098266 e o código 7U1MV9L7.