(399/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Consulta sobre emolumentos – Imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes (Lei n. 6.015/1973, art. 169, II) – Emolumentos que devem calcular-se proporcionalmente à área do imóvel localizada na relativa circunscrição ou, na impossibilidade, ratear-se por igual entre os Ofícios de Registro envolvidos – Parecer pela manutenção das decisões do MM. Juiz Corregedor Permanente, com proposta de uniformização do entendimento para todo o Estado.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. O MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal de Embu das Artes, Corregedor Permanente do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos daquela Comarca, ao responder (fl. 06/07, 09 e 12/15) à consulta (fl. 04/05, 08 e 10/11) formulada nos termos dos §§ 1º a 3º do art. 29 da Lei Estadual n. 11.331, de 26 de dezembro de 2002, deu parte do decidido a esta Corregedoria Geral da Justiça, para que, sendo o caso, seja dado tratamento uniforme à matéria em todo o Estado.

No ano de 2014 (fl. 04/05), o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Embu das Artes esclareceu que lhe fora requerido o averbamento de uma construção no imóvel da matrícula n. 6.308, para posterior registro *stricto sensu* da instituição e especificação de condomínio. O imóvel estava localizado em parte no Município de Embu das Artes (portanto, na circunscrição do Oficial consulente) e em parte no

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00077486 e o código G783Y9IM.

Município de Taboão da Serra (e ali estava matriculado sob n. 12.223). A averbação já tinha sido lavrada em Taboão da Serra (Av. 02 da matrícula n. 12.223), e havia de fazer-se em Embu das Artes. Restava, assim, determinar a forma de computar os emolumentos. Segundo o Oficial, duas soluções seriam possíveis: *(a)* o averbamento da construção e o registro *stricto sensu* da instituição e especificação de condomínio seriam cobrados de forma independente, cabendo a cada um dos Ofícios de Registro de Imóveis o valor total dos emolumentos devidos por essas inscrições; ou *(b)* os emolumentos deveriam ter como base de cálculo a proporção de terreno existente em cada circunscrição (no caso, 28,32% ao cartório de Embu das Artes, e 71,67% ao Ofício de Registro de Imóveis de Taboão da Serra).

Decidiu então o MM. Juízo Corregedor Permanente (fl. 06/07 e 09) que a solução dada pelo inciso II do art. 169 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, obviamente não implicava a cobrança em duplicidade dos emolumentos, de forma que a solução correta consistia em aplicar a proporcionalidade relativa à mensuração do imóvel em cada circunscrição.

Em 2020, o Oficial de Registro de Imóveis de Embu das Artes fez nova consulta (fl. 10/11) quanto a inscrições por fazer na dita matrícula n. 6.308 (matrícula n. 12.223 no cartório de Taboão da Serra). É que a dona vendera uma fração ideal de 19,8066% do prédio, e restava por saber se para o cálculo dos emolumentos podia ser aplicado, novamente, o critério apontado pela decisão anterior.

Diante disso, determinou-se (fl. 12/15) a remessa de cópia das consultas formuladas e das decisões proferidas a esta Corregedoria Geral da Justiça, para reexame.

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp manifestou-se (fl. 32/33), salientando que, conforme já decidira esta

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00077486 e o código G783Y9IM.

Corregedoria Geral da Justiça no Processo n. 257/1985, para os imóveis localizados em duas ou mais comarcas ou circunscrições o cálculo dos emolumentos tem de ser feito segundo a proporção de área situada em cada uma delas.

Do mesmo sentir foi a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo – Anoreg/SP, por entender que, sendo omissa a Lei Estadual n. 11.331/2002 sobre esse caso específico, nos termos do art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB, impõe a equidade que se dividam os emolumentos entre os registradores segundo a área localizada em cada uma das circunscrições; não sendo possível esse cálculo, o rateio far-se-ia em partes iguais.

É o relatório.

Opino.

2. Segundo o inciso II do art. 169 da Lei de Registros Públicos, os "registros" (*i. e.,* as prenotações, as matrículas, os registros *stricto sensu,* as averbações, e as indicações reais e pessoais) relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes têm de ser lavrados em todas elas.

Como bem salientaram a Arisp (fl. 32/33) e a Anoreg/SP (fl. 52), a Lei n. 6.015/1973 não diz, entretanto, como se devam calcular os emolumentos em tal hipótese. Exigi-los por inteiro em cada um dos Ofícios de Registro de Imóveis (dois ou mais) não é razoável: afinal, isso não apenas é muito gravoso para o interessado (por implicar uma cobrança em dobro, ou mesmo em triplo etc.), não guarda congruência com a realidade

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00077486 e o código G783Y9IM.

econômica subjacente (dado que o imóvel não está todo sob a égide de cada um dos cartórios envolvidos na exigência). Logo, o melhor critério é aquele que já foi adotado no caso concreto (fl. 05, especialmente), e que, além de estar sugerido pela Arisp (fl. 32) e pela Anoreg/SP (fl. 52), já tinha sido empregado por esta mesma Corregedoria Geral da Justiça nos autos do Processo n. 257/1985: tratando-se dos atos compreendidos no inciso II do art. 169 da Lei n. 6.015/1973, como regra geral o cálculo dos emolumentos deve ser feito em proporção à área do imóvel situada em cada comarca ou circunscrição, ou seja, toma-se o valor integral dos emolumentos, e aplica-se sobre esse montante a proporção de área localizada na circunscrição do Ofício de Registro de Imóveis. Não sendo possível esse cômputo, os emolumentos dividem-se em partes iguais entre os Ofícios envolvidos.

Essa solução atende a um critério de equidade, que é, como diz Ricardo Dip (*Registros sobre Registros,* n. 315), "a sensatez na determinação do direito": afinal, não se trata, aqui, de dispensar o pagamento de tributo (o que é vedado pelo § 2º do art. 108 do Cód. Tributário Nacional), mas de adotar-se, sempre segundo a lei, "os sentidos que, sem destoar dos textos normativos e da realidade das coisas, melhor correspondam, dentre vários significados possíveis, ao que for mais justo", ou seja, "escolher, dentre sentidos diversos, mas possíveis, de uma norma, de um título, de um fato, aquilo que for mais razoável, aquilo que for o mais justo entre aqueles sentidos possíveis" (*op. cit.,* n. 319). Na hipótese, considerando-se a natureza pública e o caráter social dos serviços registrais (Lei n. 10.169/2000, art. 2º, *caput;* Lei Estadual n. 11.331/2002, art. 5º, *caput*), o sentido mais razoável e justo é aquele que, garantindo a remuneração dos serviços prestados, não leve à oneração excessiva do

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00077486 e o código G783Y9IM.

contribuinte usuário do serviço, quando a inscrição cair na espécie do mencionado inciso II do art. 169 da Lei de Registros Públicos.

Dessa forma, propõe-se a manutenção do quanto foi decidido na inferior instância (fl. 04/15), para que prevaleça, de modo uniforme, a orientação ali adotada, em todo o Estado.

Por fim, considerando-se a relevância do tema, sugere-se que este parecer e a r. decisão de Vossa Excelência sejam comunicados ao MM. Juiz Corregedor Permanente (autos n. 1002170-84.2020.8.26.0176) e à Secretaria da Justiça e Cidadania (Lei n. 11.331/2002, art. 29, § 3º).

3. Este é o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, que, como sói fazer, saberá prover o melhor direito.

Sub censura.

São Paulo, 3 de novembro de 2021.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (10/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00077486 e o código G783Y9IM.

CONCLUSÃO

Em 05 de novembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

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

Dê-se ciência do parecer e desta decisão ao MM. Juízo Corregedor Permanente e à Secretaria da Justiça e Cidadania.

São Paulo, 05 de novembro de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (08/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00077486 e o código 5BV0Q2Z3.