## CONCLUSÃO

Em 02 de março de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

**(108/2022-E)**

***EMOLUMENTOS – Registro de loteamento – Matrículas abertas para os lotes e as áreas públicas de conformidade com o postulado pelo loteador a justificar a cobrança dos respectivos emolumentos – Certidões das matrículas das áreas públicas e dos lotes hipotecados em favor da Municipalidade expedidas de ofício – Cobrança indevida – Ausência de dolo ou má-fé – Condenação do Oficial de Registro de Imóveis a restituir, de forma simples, o valor cobrado irregularmente, corrigido monetariamente e com juros de mora – Recurso parcialmente provido, com determinação.***

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto por *Jardim Pavão de Bariri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.* contra r. decisão que indeferiu o pedido de restituição em décuplo dos emolumentos cobrados pelo Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bariri, quando do registro do loteamento "Jardim Pavão" na matrícula nº 25.010, para a abertura das matrículas paras as áreas públicas (R$

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001392-39.2018.8.26.0062 e o código AD140B.

135,55) e expedição das certidões das matrículas relativas às áreas públicas e aos lotes hipotecados em favor do Município (R$ 3.367,65), e aplicação da multa, nos termos do art. 32 da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002 (fls. 90/94).

Alega a recorrente, em síntese, que a abertura das matrículas para as áreas públicas se deu por interesse ou conveniência dos serviços, de modo que a cobrança dos valores é indevida, em consonância com o item 187, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. E, quanto às certidões expedidas, não foram requeridas, revelando, novamente, a cobrança irregular a justificar a condenação do Oficial de Registro de Imóveis à restituição em décuplo dos valores cobrados e ao pagamento da multa (fls. 99/105).

O Oficial Registro de Imóveis, em suas contrarrazões, reafirmou que os valores ora questionados eram devidos, posto que houve requerimento para a abertura das matrículas, sem ter sido ressalvado que o pedido estava restrito aos lotes, e as certidões expedidas apenas visaram à comprovação do cumprimento das obrigações assumidas pelo loteador perante a Municipalidade (fls. 111/120).

*É o relatório.*

*Passo a opinar.*

Insurge-se a recorrente, quando do registro do loteamento denominado "Jardim Pavão" na matrícula nº 25.010, contra a cobrança dos emolumentos para a abertura das matrículas para as áreas públicas (matrículas nºs 25.963, 25.964, 25.965, 25.966 e 25.967), no valor total de R$ 135,55, e a expedição das certidões das matrículas referentes às áreas públicas e aos lotes hipotecados em favor do Município que totalizaram a quantia de R$ 3.367,65.

Tocante à cobrança dos emolumentos para a

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001392-39.2018.8.26.0062 e o código AD140B.*

abertura das matrículas para as áreas públicas, não se revelou desarrazoada a interpretação dada pelo Oficial de Registro de Imóveis ao pleito, já que o loteador expressamente pugnou pela abertura das matrículas.

O pedido está assim redigido:

*"(...) requerer ABERTURA DE MATRÍCULAS do loteamento "JARDIM PAVÃO", do imóvel matriculado sob nº **25.010**, uma vez aprovado pelo GRAPHOHAB através do Certificado de Aprovação nº 255/2017 – SUBSTITUIÇÃO DO QUADRO DE ÁREA, emitido em 09/01/2018; e aprovado pela Prefeitura Municipal de Bariri, através do Ato nº 106/2017 de 15/12/2017."* (fls. 25).

Sem qualquer ressalva no postulado, entendeu o Oficial de Registro de Imóveis que a abertura das matrículas não estava restrita aos lotes, abrangendo também aquelas atinentes às áreas públicas.

Abertas as matrículas a pedido, os emolumentos são devidos.

Logo, não há que se falar que a abertura das 05 matrículas questionadas se deu por interesse ou conveniência dos serviços, nos termos do disposto no item 187, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

De outra parte, não convencem os argumentos apresentados pelo Oficial de Registro de Imóveis para a expedição das certidões das matrículas relativas aos lotes hipotecados e às áreas públicas encaminhadas à Municipalidade (fls. 78).

Segundo o alegado, tais certidões foram emitidas para comprovar que o acordado nos itens 2 e 5 do Termo de Compromisso de Caução firmado pelo Município de Bariri e Jardim Pavão de Bariri Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. foi cumprido

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001392-39.2018.8.26.0062 e o código AD140B.

à risca (fls. 49/51).

O item 2 do referido documento estabelece:

*"2 – Os proprietários se comprometem a transferir para o patrimônio municipal, sem qualquer ônus para os cofres públicos, as áreas indicadas no projeto como "Sistema Viário", "Áreas Institucionais" (equipamentos urbanos e comunitários) e "Áreas Verdes", isso tão logo registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca".*

E o item 5 o seguinte:

*"5 – Para a garantia da execução das obras de infraestrutura, que se trata a cláusula "3.1" retro, os proprietários caucionaram à Prefeitura Municipal de Bariri, os seguintes lotes:"*

A uma, as áreas públicas passam para o domínio do Município a partir do registro do loteamento (art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979); a duas, ainda que observado o pactuado, o cumprimento de tais obrigações exauriu-se com a abertura das matrículas e as respectivas inscrições (registro ou averbação).

Não é demais dizer que a obrigação prevista no art. 19, §5º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, não vai além da comunicação, por certidão, do registro do loteamento à Prefeitura.

Logo, sem ter sido expressamente requerido, o Oficial de Registro de Imóveis não deveria ter expedido as certidões, impondo um custo ao loteador de R$ 3.367,65.

Não obstante, o loteador tinha ciência de tal cobrança desde o início (vale lembrar que o Oficial esclareceu que houve requerimento de exame e cálculo – recepção do título para exame e cálculo nº 383, de 06 de novembro de 2017), contra a qual não se insurgiu à época, afastando, assim, o dolo ou a má-fé do

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001392-39.2018.8.26.0062 e o código AD140B.

Registrador a autorizar a sua condenação à restituição do décuplo da quantia irregularmente cobrada (art. 32, § 3º, da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002).

Por esse motivo, deve o recorrido devolver, de forma simples, os emolumentos que foram irregularmente cobrados no valor de R$ 3.367,65, com correção monetária e juros de mora de 1% a mês, devidos por força do princípio que veda o enriquecimento sem causa.

Além disso, os fatos devem ser apurados pelo MM. Juiz Corregedor Permanente para efeito disciplinar, ressalvado eventual reconhecimento da prescrição.

Por fim, a multa estabelecida no art. 32 da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, que consiste em receita ao Estado, não é devida porque não houve recebimento de valores maiores que os previstos na tabela, ou descumprimento de obrigação de cobrança e repasse de emolumentos:

> *"Artigo 32 - Sem prejuízo da responsabilidade disciplinar, os notários, os registradores e seus prepostos estão sujeitos à pena de multa de, no mínimo, 100 (cem) e, no máximo, 500 (quinhentas) UFESP's, ou outro índice que a substituir, nas hipóteses de:*
>
> *I - recebimento de valores não previstos ou maiores que os previstos nas tabelas, nos casos em que não caiba a aplicação do inciso I do artigo 34 desta lei;*
>
> *II - descumprimento das demais disposições desta lei (...)"*

Ante o exposto, o parecer que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de dar parcial provimento para condenar o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bariri à

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001392-39.2018.8.26.0062 e o código AD140B.

restituição, de forma simples, dos emolumentos cobrados indevidamente no valor de R$ 3.367,65, corrigido monetariamente a partir da data em que os recebeu, acrescido de juros de 1% ao mês.

Sugiro, por fim, que seja determinada a apuração dos fatos pelo MM. Juiz Corregedor Permanente para efeito disciplinar, ressalvado eventual reconhecimento da prescrição, se ocorrida.

*Sub censura.*

São Paulo, 02 de março de 2022.

**CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001392-39.2018.8.26.0062 e o código AD140B.*

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 02 de março de 2022, conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas Pereira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1001392-39.2018.8.26.0062**

**Vistos.**

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **dou parcial provimento** ao recurso, a fim de condenar o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bariri a restituir à recorrente, de forma simples, os emolumentos indevidamente cobrados, no valor total de **R$ 3.367,65**, corrigido monetariamente e com juros de 1% ao mês, desde a data em que os recebeu.

Ainda, determino a apuração dos fatos pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, para efeito disciplinar, ressalvado eventual reconhecimento da prescrição, se ocorrida



*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 1001392-39.2018.8.26.0062 e o código AD1421.*




**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Oportunamente, restituam-se os autos à Vara de Origem, em que será promovida a execução da condenação.

Intimem-se.

São Paulo, 02 de março de 2022.

**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 1001392-39.2018.8.26.0062 e o código AD1421.*