(518/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – REGISTRO DE IMÓVEIS – DEVOLUÇÃO DE EMOLUMENTOS – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – FUSÃO – ATOS DE AVERBAÇÃO COM VALOR ECONÔMICO – COBRANÇA REGULAR – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***José Roberto Bombonati*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Palmital/SP, que reputou correta a cobrança de emolumentos realizada pela registradora (fls. 188/192).

Alega o recorrente, em síntese, que recolheu os emolumentos em duplicidade, eis que efetuou o pagamento para averbação da retificação da descrição dos imóveis matriculados sob nºs 4.192 (AV. 18) e 11.929 (AV. 13) e, também, para averbação do perímetro da área unificada nas matrículas abertas em decorrência do procedimento citado, ou seja, matrículas nºs 24.846 (AV. 02) e 24.847 (AV. 02), as quais resultaram, após a fusão, na matrícula nº 24.848. Aduz que a justificativa da Oficial para

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 1003096-27.2020.8.26.0415 e o código 1099B59.

cobrança dos atos de averbação de memorial georreferenciado nas matrículas nºs 24.846 (AV. 02) e 24.847 (AV. 02), em virtude das descrições constantes nas matrículas nºs 4.192 (AV. 18) e 11.929 (AV. 13) não terem sido aprovadas pelo INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, não pode ser aceita porque tais informações somente poderiam ser acrescentadas se previamente certificadas pela autarquia federal competente. Reitera ser indevido o pagamento de emolumentos para averbação da descrição da área georreferenciada decorrente da fusão das matrículas nºs 24.846 (AV. 02) e 24.847 (AV. 02), nos termos do art. 234 da Lei nº 6.015/1973, pois se trata de averbação sem valor, afirmando configurar hipótese diversa do procedimento de retificação (art. 213 da Lei nº 6.015/1973) (fls. 195/211).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 236/240).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls. 242/243).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, 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 do interessado foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente da serventia extrajudicial.

O recorrente buscou a Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Palmital/SP para realizar atos registrários diversos, quais sejam, procedimento administrativo

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 1003096-27.2020.8.26.0415 e o código 1099B59.

de retificação de registro, com georreferenciamento, e fusão de imóveis rurais.

Cumpre analisar, pois, se a cobrança de emolumentos realizada pela Oficial, em razão dos atos de averbação postulados pelo recorrente, está correta.

A propósito, mister consignar que, no âmbito da Lei Estadual nº 11.331/2002, o legislador estabeleceu critérios para a cobrança de custas e emolumentos, classificando os atos praticados pelos Oficiais de Registro a partir de situações jurídicas com e sem conteúdo financeiro. Nos termos do item 2.1 da Tabela II, anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002:

> *"2.1 - Considera-se averbação com valor aquela referente à **fusão**, cisão ou incorporação de sociedades, cancelamento de direitos reais e outros gravames, bem como a que implica alteração de contrato, da dívida ou da coisa, inclusive **retificação de área**, neste caso tomando-se como base de cálculo o valor venal do imóvel." (g.n.).*

E segundo dispõe o item 2.1 das Notas Explicativas da referida Tabela II:

> "*2.1 De regra, considera-se averbação com valor somente aquela que implica em alteração de contrato, da dívida ou da coisa, do cancelamento de hipoteca, já constante do registro, bem como as conseqüentes de fusão, cisão ou incorporação de sociedades."*

Como se vê, tanto a averbação de retificação de registro, quanto a averbação de fusão de matrículas estão previstas, na lei, como averbações com valor declarado.

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 1003096-27.2020.8.26.0415 e o código 1099B59.

Considerando, pois, que não há controvérsia sobre a base de cálculo utilizada pela registradora, mostra-se correta a cobrança relativa à AV. 18 lançada na matrícula nº 4.192 (R$ 661,43 - retificação de registro com georreferenciamento - fls. 28/30 - área do imóvel passa de 14,52ha para 17,2971 ha), assim como à AV. 13 lançada na matrícula nº 11.929 (R$ 1.960,82 - retificação de registro com georreferenciamento - fls. 35/38 - área do imóvel passa de 75,3201ha para 84,090 ha).

Ora, uma vez retificada a descrição dos imóveis nas matrículas nºs 4.192 e 11.929, o próximo passo seria averbar, em cada qual, a requerida fusão e seu consequente encerramento, com abertura de nova matrícula para a área unificada. Com isso, seria possível a cobrança de mais duas averbações com valor declarado, relativamente às fusões.

Optou a registradora, no entanto, por abrir novas matrículas com as áreas retificadas (matrículas nºs 24.846 e 24.847 – fls. 39/44 e 45/51) e nelas averbar a descrição da área unificada para, somente então, averbar a fusão e consequente encerramento de tais matrículas e posterior descerramento de uma nova matrícula para a área unificada (matrícula nº 24.848). Para tanto, cobrou mais duas averbações com valor declarado (AV. 02/24.846 - R$ 661,43 - atualização da nova descrição em conformidade com o projeto de unificação, passando o imóvel a ter uma área de 101,3871ha e AV.02/24.847 - R$ 1.960,82 - atualização da nova descrição em conformidade com o projeto de unificação, passando o imóvel a ter uma área de 101,3871ha), sendo esses os valores impugnados pelo recorrente sob a alegação de que teria havido cobrança em duplicidade.

A rigor, não seria necessária a abertura de novas matrículas para as áreas retificadas e, tampouco, a averbação, em cada qual, da área resultante da fusão. A mera averbação da área decorrente da

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 1003096-27.2020.8.26.0415 e o código 1099B59.

retificação nas primitivas matrículas e, posteriormente, da fusão, encerramento e abertura de nova matrícula para a área unificada seria o suficiente para atendimento do princípio da continuidade.

No entanto, ainda que tenha a registradora optado, por assim dizer, por um caminho mais longo, o fato é que cobrou apenas pelas averbações de retificação de registro e de fusão, como lhe autoriza a lei. Todas as demais averbações constam, no recibo copiado a fls. 20/21, como averbaçoes sem valor.

Nesse cenário, não há que se falar em cobrança de emolumentos em duplicidade.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação como recurso administrativo e a ele *negar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

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 1003096-27.2020.8.26.0415 e o código 1099B59.

CONCLUSÃO

Em 20 de agosto de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1003096-27.2020.8.26.0415

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***nego provimento***.

Intimem-se e publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003096-27.2020.8.26.0415 e o código 10A25A4.