PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1003096-27.2020.8.26.0415

(714/2024-E)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – EMOLUMENTOS – RETIFICAÇÃO DE REGISTRO – FUSÃO – ALEGAÇÃO DE CONTRADIÇÃO NO JULGADO – VÍCIO CONFIGURADO – NECESSIDADE DE ACLARAR-SE O JULGADO, COM REPERCUSSÃO NA MATÉRIA DE FUNDO – EMBARGOS ACOLHIDOS, COM EFEITO MODIFICATIVO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de embargos de declaração opostos por [redacted] em face da r. decisão (fls. 253) que, aprovando parecer (fls. 248/252), negou provimento ao recurso administrativo interposto contra a r. decisão (fls. 188/192) da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Palmital/SP.

Em síntese, sustenta o embargante que a decisão foi contraditória por entender que a Registradora praticou atos desnecessários e, ainda assim, reputar correto o cálculo dos emolumentos. Argumenta que a cobrança foi contrária à lei, pois resultou na exigência de emolumentos em duplicidade (fls. 264/269).

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 11AFE77.

Devidamente intimada nos termos do despacho a fls. 271, a parte embargada manifestou-se a fls. 278/284.

Opino.

Analisado o parecer, uma primeira correção se justifica, visto que existe efetiva contradição: é que, debruçando-se sobre emolumentos devidos por retificação de registro, abertura e fusão de matrículas, foi usada como razão de decidir a regra atinente à fusão, cisão ou incorporação de sociedades, o que não era o caso.

Em segundo lugar, igualmente merece reparo o equívoco decorrente da afirmação de que não houve cobrança de emolumentos a maior, advindo da errônea interpretação dos valores de R$ 0,00 indicados no recibo a fls. 20/21, quando, na realidade, ao final da coluna havia menção aos montantes cheios.

Supridas essas contradições, razão também assiste o embargante quanto à matéria de fundo, pois se deu erro na exação.

Está claro que o embargante formulou à Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Palmital/SP pedido de retificação de duas matrículas, com georreferenciamento, e a consequente fusão delas.

Não se discute que pela retificação de cada um dos assentos eram devidos os emolumentos correspondentes, a cobrar-se como averbações com valor declarado (duas ao todo, isto é, uma em cada matrícula), nos termos da nota explicativa 2.1 da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002:

"2.1 - Considera-se averbação com valor aquela referente

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 11AFE77.

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.).

A fusão da matrícula, por sua vez, não implicando propriamente uma *"alteração de contrato, da dívida ou da coisa*", nem sendo espécie de retificação do registro (comparem-se, na Lei nº 6.015/1973, os arts. 233/235, de um lado, e 212/213, de outro), conduzia a que se fizessem, nas matrículas fusionadas, para encerrá-las, averbações sem valor declarado (item 2.2 da Tabela II anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002).

Nesse contexto, e lembrando que não existe controvérsia acerca da base de cálculo utilizada pela Registradora, mostram-se corretas as cobranças referentes a:

(a) averbação 17 na matrícula nº 4.192, sem valor declarado (alteração de cadastro – fls. 28);

(b) averbação 18 na matrícula nº 4.192, com valor declarado (retificação de registro com georreferenciamento – fls. 28/30);

(c) averbação 12 na matrícula nº 11.929, sem valor declarado (alteração de cadastro – fls. 35);

(d) averbação 13 na matrícula nº 11.929, com valor declarado (retificação de registro com georreferenciamento – fls. 35/38);

(e) averbação 3 lançada na matrícula nº 24.846, sem valor declarado (fusão e encerramento de matrícula – fls. 44);

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 11AFE77.

(f) averbação 3 lançada na matrícula nº 24.847, sem valor declarado (fusão e encerramento de matrícula – fls. 51);

(g) abertura da matrícula nº 24.848 (fls. 55); e

(h) certidões dos atos praticados.

Contudo, como antes consignado, para conveniência do serviço a Registradora também optou por:

(a) abrir duas novas matrículas com as áreas retificadas (matrículas nos 24.846 e 24.847 – fls. 39/44 e 45/51), em vez de partir desde logo para a abertura da matrícula final proveniente da fusão;

(b) averbar, nessas duas novas matrículas, esclarecimento acerca da abertura correspondente;

(c) averbar ainda, nessas mesmas novas matrículas, descrição da área unificada, o que não trouxe utilidade efetiva, dado que essa nova descrição já iria constar na matrícula final proveniente da fusão;

(d) averbar, na matrícula final proveniente da fusão (nº 24.848), esclarecimento acerca da abertura dessa mesma matrícula.

Ocorre que, não obstante esses atos houvessem sido praticados *ex officio* e apenas para melhor ordem dos trabalhos, a Oficial terminou por exigir os correspondentes emolumentos, na forma seguinte (fls. 20):

(a) pela abertura das matrículas nº 24.846 (R$ 17,33) e nº 24.847 (R$ 17,33);

(b) pela averbação, em cada qual, de esclarecimento acerca das correspondentes aberturas (Av. 01/24.846 - R$ 28,97 e Av.

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 11AFE77.

01/24.847 - R$ 28,97);

(c) por mais duas averbações com valor declarado (Av. 02/24.846 - R$ 661,43 - fls. 40/44; e Av.02/24.847 - R$ 1.960,82 - fls. 48/51); e

(d) pela averbação de abertura na matrícula produto da fusão (Av. 01/24.848 – R$ 28,97).

Ora, se, como dito, a Registradora praticou tais atos a bem dos serviços, mas sem verdadeira necessidade registral, não havia justificativa para a imposição que fez.

Tal conclusão não se altera ante o disposto no art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449/2002, com a redação dada pelo Decreto nº 5.570/2005, eis que a providência prevista na norma diz respeito à hipótese em que o pedido se restringe à retificação de registro. Aqui, diferentemente, houve cumulação desse pedido com o da unificação das matrículas, como é comum ocorrer.

Nesse caso, averba-se a retificação nos registros primitivos e, posteriormente, abre-se matrícula para o todo unificado levando em consideração as descrições já retificadas, encerrando-se, por fim, a disponibilidade daqueles[1].

Portanto, para além dos valores questionados pelo embargante, a cobrança a maior merece ser revista, como um todo, com base no poder de superintendência da Corregedoria Geral da Justiça, de maneira que os valores indevidos sejam integralmente restituídos, com

---

[1] Nesse sentido: "Fusão e unificação de imóveis – Breves considerações"; Ademar Fioranelli e Yulli Pereira de Castro Andrade; in https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/338523/fusao-e-unificacao-de-imoveis---breves-consideracoes; consulta em 14.11.2024.

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 11AFE77.

correção monetária desde o desembolso.

O seguinte rol, em síntese, ajudará a deixar claros os montantes justos e a separá-los das quantias indevidas:

a) Podiam ser cobrados:

(a1) Av. 17/Mat. 4.192, sem valor;

(a2) Av. 18/Mat. 4.192, com valor;

(a3) Av. 12/Mat. 11.929, sem valor;

(a4) Av. 13/Mat. 11.929, com valor;

(a5) Av. 3/Mat. 24.846, sem valor;

(a6) Av. 3/Matrícula 24.847, sem valor;

(a7) Abertura da mat. 24.848; e

(a8) Certidões dos atos praticados.

b) Não podiam ser cobrados:

(b1) Abertura da mat. 24.846 (R$ 17,33);

(b2) Abertura da mat. 24.847 (R$ 17,33);

(b3) Av. 01/Mat. 24.846 (R$ 28,97);

(b4) Av. 01/Mat. 24.847 (R$ 28,97);

(b5) Av. 02/Mat. 24.846 (R$ 661,43)

(b6) Av.02/Mat. 24.847 (R$ 1.960,82); e

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 11AFE77.

(b7) Av. 01/Mat. 24.848 (R$ 28,97).

Por derradeiro: fica excluída, todavia, a aplicação de multa ou a condenação a restituir o décuplo, uma vez que não se vê má fé da Oficial. Com efeito, a matéria não é usual (tanto que não se encontraram precedentes expressos nos julgados desta Corregedoria) e a interpretação dada à lei de emolumentos, conquanto equivocada, não foi despropositada.

Nesses termos, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de conhecer dos embargos de declaração e, no mérito, dar-lhes provimento, modificando-se a decisão para determinar à Oficial que restitua os montantes cobrados a maior, com atualização monetária desde a data em que os recebeu, na forma mencionada.

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 11AFE77.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 19 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, 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, acolho os embargos de declaração opostos para sanar a contradição apontada e, por conseguinte, atribuir efeito modificativo ao recurso.

Int.

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 11B0416.