



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1023388-43.2021.8.26.0562

(32/2024-E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - Registro de Imóveis - Emolumentos - Carta de sentença extraída dos autos da ação de adjudicação compulsória - Desconto de 30% no valor dos emolumentos, previsto no item 1 das Notas explicativas da Tabela II anexa à Lei nº 11.331/2002 - Não cabimento - Benefício que incide apenas para o registro da escritura definitiva relativa ao compromisso de compra e venda anteriormente registrado - Ausência de identidade de partícipes no compromisso de compra e venda registrado e na adjudicação compulsória cujo registro foi postulado - Natureza de taxa dos emolumentos - Situação concreta que não se amolda à hipótese legal de isenção, ainda que parcial - Cobrança regular - Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por J. R. R. e M. D. S. S. R. contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, que reputou correta a cobrança de emolumentos atinente ao registro de carta de sentença extraída dos autos da ação de adjudicação compulsória que tramitou perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, tendo por



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1023388-43.2021.8.26.0562

objeto o imóvel matriculado sob nº 98.464 junto à referida serventia extrajudicial (fls. 121/125).

Alegam os recorrentes, em síntese, fazer jus ao desconto de 30% no valor dos emolumentos, como previsto no item 1 das Notas Explicativas da Tabela II anexa à Lei nº 11.331/2002, eis que anteriormente registrado o compromisso de compra e venda do imóvel objeto da carta de adjudicação em questão. Entendem que a sentença proferida na ação de adjudicação compulsória tem força de escritura pública, de maneira que a interpretação restritiva dada à lei pelo registrador representa supressão de um benefício a que teriam direito. Pugnam, assim, pela aplicação de multa ao registrador e restituição em décuplo da quantia indevidamente cobrada (fls. 128/138).

A douta Procuradoria de Justiça apresentou desinteresse no feito (fls. 149/150).

Em atenção ao despacho a fls. 153/154, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP manifestou-se a fls. 165/169.

Posteriormente, os recorrentes insistiram no provimento do recurso (fls. 183/184).

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 da parte foi manifestado contra r. decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Serventia Extrajudicial.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1023388-43.2021.8.26.0562

A controvérsia instaurada diz respeito ao valor dos emolumentos cobrados para registro de carta de sentença oriunda de ação de adjudicação compulsória, tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 98.464 junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

A propósito, esclareceu o registrador (fls. 22/30) que *“a cobrança fora efetuada de forma correta e não seria devido o desconto almejado pelo requerente, primeiramente (...) pelo fato de o compromisso objeto da Inscrição nº 12.083 não ter como compromissários compradores os autores deste pedido de providências”,* devendo o benefício ser interpretado de forma restritiva porque *“previsto para as situações de cumprimento de compromissos entre compromissário vendedor e comprador, como um incentivo para que o compromisso seja registrado, amparando-se juridicamente o compromissário comprador mesmo antes de já ter objeto sua escritura definitiva”*. Acrescentou que, *“embora sedutor o argumento de que a sentença na adjudicação compulsória possui os mesmos efeitos jurídicos-civis da escritura não outorgada, não se há de negar que são dois atos jurídicos distintos e com regramentos jurídico-tributários diferentes”,* consignando que *“o registro da compra e venda vem previsto no item 29 do art. 167, inciso I, da Lei nº 6.015/73, ao passo que a adjudicação compulsória não guarda pertinência com esse dispositivo, encontrando esteio, atualmente, em especial no art. 1.418 do Código Civil*. Ainda, ressaltou que *“as disposições que concedem isenções ou outros tipos de benefícios de ordem tributária devem ser interpretadas restritivamente, conforme art. 111 do CTN (...)”,* de modo que *“o registro fora cobrado de forma correta, amparando-se no item 1”* das notas explicativas da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/02.

De seu turno, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo - ARISP ressaltou que o *“incentivo trazido pela Lei nº*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1023388-43.2021.8.26.0562

11.331/2002 só faz sentido se há integral correlação entre o contrato preliminar e definitivo (no caso, a Carta de Adjudicação), sendo expressão do mesmo negócio jurídico”, de maneira que “a identidade de partícipes ao redor do objeto, no contrato preliminar e principal, é essencial para a aplicação da regra de isenção.

Em outras palavras, em termos de emolumentos, esta contraprestação (taxa) ao 'resultado final' (registro atributivo da propriedade ao compromissário comprador) é dividido em 02 (duas) partes, caso seja feito o registro do contrato preliminar. Se não há identidade de partes entre o contrato preliminar e definitivo, este meio fracionado de cobrança não tem respaldo jurídico-tributário.

O que se tem, para esse sistema benéfico de cobrança de emolumentos, é uma homogeneidade de negócio jurídico, muito diferente do caso trazido aos autos” (fls. 165/169).

Veja-se que, na hipótese em tela, o compromisso de compra e venda, objeto da inscrição nº 12.083, lançada a fls. 196 do Livro 4-W do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP, em 23 de agosto de 1961 (fls. 49/52), diz respeito ao negócio jurídico celebrado entre a empresa proprietária do imóvel e cinco casais que figuraram como compromissários compradores, dentre os quais não se encontram os recorrentes. E da análise das cópias do Processo nº 1006552-39.2014.8.26.0562 (fls. 40 e ss.), depreende-se que os autores da ação de adjudicação compulsória, ora recorrentes, são cessionários dos direitos de compromissários compradores transmitidos por outros compromissários compradores, razão pela qual o registro pretendido não pode ser tido como um desdobramento direto do compromisso de compra e venda anteriormente registrado. Em verdade, entre a inscrição do compromisso de compra e venda e o registro da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1023388-43.2021.8.26.0562

adjudicação compulsória ocorreram diversos negócios jurídicos intermediários, à margem do sistema registral.

Ora, é sabido que os emolumentos são fixados por lei e cobrados daqueles que demandam a prestação de serviços notariais e registrais. O art. 236, § 2º, da Constituição Federal prevê que:

"Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro".

As normas gerais para a cobrança de emolumentos estão previstas na Lei Federal nº 10.169/2000, que, em seu art. 1º, assim dispõe:

"Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei".

Ademais, é pacífico o entendimento no Supremo Tribunal Federal no sentido de que os emolumentos são espécies tributárias, classificando-se como taxas, de competência legislativa estadual para fins de fixação (ADI 1.378/ES, rel. Min. Dias Toffoli; ADI 2.211/AM, rel. Min. Gilmar Mendes, ADI 1.709/MT, rel. Min. Maurício Corrêa; ADI-MC 1.772/MG, rel. Min. Carlos Velloso; ADI 1.624/MG, rel. Min. Carlos Velloso).

Não por outra razão, as hipóteses de isenção dos emolumentos devem estar previstas apenas em lei em sentido estrito (*Recurso Administrativo nº 1050132-74.2019.8.26.0100, data da decisão 3/12/2019, Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Pinheiro Franco; Recurso Administrativo nº 1013650-54.2019.8.26.0577, data da decisão 14/10/2019, Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Pinheiro Franco*), aplicando-se o mesmo regramento, evidentemente, às hipóteses de descontos (isenção parcial). Não há possibilidade de interpretação extensiva



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1023388-43.2021.8.26.0562

em matéria de isenção tributária (Código Tributário Nacional, art. 111).

No Estado de São Paulo, as regras que fixam os emolumentos, valores e forma de recolhimento estão definidas na Lei nº 11.331/2002, que, de seu turno, classifica os atos em duas categorias: atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro e atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro. Para os atos com conteúdo financeiro (com valor declarado), os emolumentos são fixados por faixas com valores mínimos e máximos, considerado o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro.

A propósito do tema versado nos presentes autos, o item 1.1 das Notas Explicativas da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002 traz a seguinte disposição:

1.1. Tratando-se de contrato de promessa de venda e compra, os emolumentos do registro serão reduzidos de 70% (setenta por cento). Por ocasião do registro da escritura definitiva respectiva, os emolumentos cobrados sofrerão um desconto de 30% (trinta por cento).

Como se vê, o pretendido desconto de 30% (trinta por cento) incide apenas para o registro da escritura definitiva relativa ao compromisso de compra e venda anteriormente registrado, o que não corresponde ao caso em análise.

Por conseguinte, a despeito da argumentação apresentada pelos recorrentes, não há que se falar em cobrança a maior e devolução de forma simples ou em décuplo, sendo de rigor a manutenção da r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1023388-43.2021.8.26.0562

Diante do exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de receber a apelação interposta 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)



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 24 de janeiro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Proc. nº 1023388-43.2021.8.26.0562

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***.

Publique-se.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica