

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA CORREGEDORA PERMANENTE DO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PEDREIRA-SP**

Autos nº 1000003-59.2021.8.26.0435

INFORMAÇÕES DO OFICIAL

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVES DA COMARCA DE
PEDREIRA**, inscrito no CNPJ nº XXXXXXXXXXXX, com endereço à Rua Dr Moacyr Amaral, nº 91, Vila São José, nesta cidade e comarca de Pedreira/SP, CEP 13.920-000, neste ato representado por seu delegatário titular,¹ MOACYR PETROCELLI DE ÁVILA RIBEIRO, brasileiro, casado, registrador imobiliário, portador da cédula de identidade RG nº XXXXXXXXXXXX/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº XXXXXXXXXXXX, endereço eletrônico oficial@ripedreira.com.br, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, no *procedimento administrativo de reclamação*, requerido por Teresa da Silva Souza e Outros, já qualificados, prestar as presentes **INFORMAÇÕES**, com fundamento no art. 30, § 1º, da Lei Estadual paulista 11.331/2002,² nos termos a seguir deduzidos.

¹ Vide *Título de Outorga da Delegação e Termo de Entrada em Exercício anexos (doc. 01)*.

² *Artigo 30, Lei Estadual 11.331/2002*. Contra a cobrança, a maior ou a menor, de emolumentos e despesas devidas, poderá qualquer interessado reclamar, por petição, ao Juiz Corregedor Permanente. § 1º - Ouvido o reclamado em 48 (quarenta e oito) horas, o Juiz, em igual prazo, proferirá decisão. § 2º - Dessa decisão caberá recurso, no prazo de 5 (cinco) dias, ao Corregedor Geral da Justiça.

1. QUESTÃO DE ORDEM: DA NATUREZA DO PROCEDIMENTO

Como bem apontado por este d. Juízo no despacho de *fl. 51* a pretensão deduzida pelos reclamantes tem natureza jurídica específica de procedimento administrativo e cinge-se exclusivamente em reclamação acerca dos emolumentos cobrados por este Oficial em caso concreto específico, com fundamento no art. 30 da Lei Estadual paulista 11.331/2002.

Assim, a reclamação será julgada pelo c. Juízo da 2ª Vara da Comarca de Pedreira/SP na condição de Juízo Corregedor permanente deste Oficial Predial, especificamente para decidir se a cobrança emolumentar está correta ou não.

De saída, percebe-se o equívoco da petionária em tratar a pretensão com contornos de demanda litigiosa, alegando, dentre outros fundamentos inaplicáveis, a incidência do Código de Defesa do Consumidor (*sic*), inversão do ônus da prova (*sic*), entre outras matérias absolutamente incompatíveis com a natureza deste procedimento.

Para que não haja qualquer confusão a este respeito, frise-se uma vez mais: o único objeto desta reclamação é a verificação do critério de cobrança emolumentar eleito por este Oficial Registrador para o caso concreto.

Eis o necessário esclarecimento inicial.

2. O CASO CONCRETO

Foi nos apresentado a registro escritura pública de inventário e partilha lavrada por ocasião do falecimento de *Sebastião Carlos de Souza*, que recebeu a prenotação de nº 99.104. Conforme consta do referido ato notarial (*fl. 18*), o *de cujus* deixou a viúva, Sra. *Teresa da Silva Souza*, e quatro filhos (*Elaine Cristina de Souza Cassiani, Elisangela Aparecida de Souza, Ana Paula de Souza, Denivaldo Donizeti de Souza*). Como patrimônio objeto do arrolamento constou além de dois veículos, o imóvel matriculado sob nº 35.052 neste Oficial.

Quando da realização da partilha (*item 10 da escritura pública – fl. 20 dos autos*) houve o pagamento da meação da viúva através do direito real de usufruto do imóvel acima referido; e do quinhão hereditário dos herdeiros-filhos através da nua propriedade (na proporção ideal de 25% para cada um).

A forma de pagamento realizada por ocasião da partilha, na ótica deste Oficial Registrador, dá ensejo à prática de dois atos de *registro em sentido estrito*: um registro da *nua propriedade*³ em favor dos herdeiros-filhos; e um registro da constituição do *usufruto* em favor do cônjuge supérstite. E, após a qualificação registral positiva, foram estes os atos efetivamente praticados na matrícula 35.052 (conforme **R.06** e **R.07** – *doc. 02 anexo*).

³ A “*nua propriedade*” não é termo expressamente utilizado pelo Código Civil, mas, em contrapartida, é amplamente aceito e divulgado pela doutrina e pela jurisprudência nacionais, como modo de se referir à propriedade despida dos atributos de usar e fruir.

3. OS CRITÉRIOS DE COBRANÇA EMOLUMENTAR E OS SEUS FUNDAMENTOS

Diante da situação concreta acima narrada, este Oficial possui o entendimento de que a cobrança emolumentar correta deve se dar através ***dois atos de registro em sentido estrito***, com valor declarado, na proporção de 1/3 para o usufruto; e 2/3 para a nua propriedade, conforme *Nota Explicativa 1.5 da Tabela II, do Registro de Imóveis, anexa à Lei Estadual paulista 11.331/2002*, cuja clareza é meridiana, *in verbis*: “**No caso de usufruto**, a base de cálculo será a **terça parte do valor do imóvel**, observando o disposto no item 1”. (*destaquei*).

Parece de fácil intelecção que a Lei Estadual – que regulamenta os emolumentos do Registro de Imóveis no Estado de São Paulo – houve por bem atribuir o valor de 1/3 do valor do imóvel para o usufruto; e, em decorrência disso, 2/3 à nua propriedade (*rectius*: a propriedade despida dos atributos de usar e fruir inerentes ao usufruto).

Aqui está o primeiro equívoco dos reclamantes que consideram como correto o valor de metade (1/2) do valor do imóvel como a base de cálculo para o registro do usufruto. Ora, caso este Oficial tivesse atuado no caso concreto como pretendem os reclamantes estaria, antes de tudo, violando a Lei de Emolumentos, conduta inconcebível para o delegatário.

Como se não bastasse, os reclamantes empregam ainda raciocínio equivocado – e aqui está o *ponto nodal* da reclamação – ao conceberem que o correto seria a não cobrança do registro constitutivo do usufruto, partilhado a título de meação da viúva.

De pronto, é evidente que este Oficial, por dever de ofício, tem pleno conhecimento da decisão da Egrégia *Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo*, nos autos do Processo CG nº 179/2007, Parecer nº 136/2007-E, da lavra do eminente magistrado *Vicente de Abreu Amadei*, aprovado aos 07/05/2007, em caráter normativo, pelo então Corregedor Geral da Justiça, *Des. Gilberto Passos de Freitas*. Referida normatização garante que pelo registro da partilha deve ser levado em conta para a cobrança emolumentar apenas o valor do patrimônio transferido, excluindo-se a meação do supérstite.

Ocorre, entretanto, que a situação versada no caso dos autos é diversa daquela normatizada pela *Corregedoria Geral*, e, como tal, merece solução distinta com aplicação de outros critérios de cobrança.

Note-se, com atenção: no caso em tela o pagamento da viúva foi realizado de modo diverso do que o esperado pela Lei Civil. Houve um *arranjo negocial* entre a viúva e os herdeiros no sentido de que em favor daquela fosse constituído o direito real de usufruto, e que para estes fosse deferida a nua propriedade do imóvel.

É certo que a meação é direito próprio do supérstite, sendo apenas extremada por ocasião da partilha. Não se está aqui a discutir o indiscutível. No entanto, a meação isenta de cobrança emolumentar é aquela em que se atribui ao supérstite a metade ideal (50%) do patrimônio comum do casal. É isso que a lei espera. É esta parcela do patrimônio que, quando da partilha, merece a isenção normatizada pela *Corregedoria Geral da Justiça*. Equivale dizer, considerando o caso concreto aqui debatido a viúva deveria receber 50% do imóvel ou seu equivalente em dinheiro.

Porém, no caso em testilha o pagamento da meação da viúva ocorreu através de **outro negócio jurídico-real**, ou seja, por arranjo negocial entre as partes estabeleceu-se para a viúva a integralidade (*leia-se*: 100%) do direito real de usufruto sobre o imóvel.

É ainda fundamental compreender que no direito brasileiro o usufruto de bem imóvel não pode ser apenas deduzido do domínio (*usufruto deducto*), sendo indispensável para sua constituição ato de *registro em sentido estrito* na matrícula do imóvel. Reforce-se: o usufruto não preexistia em favor da viúva; apenas passou a existir com o seu registro constitutivo. Se assim o é, natural que haja a cobrança emolumentar decorrente da constituição de um direito real sobre imóvel – até então inexistente –, como ato de registro com valor declarado, tendo como base de cálculo 1/3 do valor do bem, conforme previsão expressa na Lei Estadual paulista 11.331/2002.

A propósito, a *Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo*, nos autos do Processo CG nº 39.743/2007, Parecer nº 386/2009-E, da lavra do eminente magistrado *Álvaro Luiz Valery Mirra*, aprovado aos 09/12/2009, **também em caráter normativo**, pelo então Corregedor Geral da Justiça, *Des. Reis Kuntz*, fixou o entendimento de que para os registros de negócios jurídicos que envolvam a bipartição da propriedade, a cobrança de emolumentos no Registro de Imóveis deve ocorrer com base em 2/3 do valor do imóvel, relativamente à transmissão da nua-propriedade do bem, e em 1/3 do valor do imóvel, no que se refere ao usufruto.

Convém observar que a decisão normativa acima referida parte do pressuposto fundamental que o usufruto somente passa a existir no mundo jurídico como direito real

autônomo após o seu registro constitutivo. Nessa linha, é comezinho o entendimento jurisprudencial de há muito fixado pelo *Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo*: “o usufruto sempre depende, para sua instituição, de registro, seja qual for a forma voluntária escolhida (alienação ou retenção)”.⁴

Segundo as melhores lições doutrinárias sobre os direitos reais, ainda que com grande elasticidade no cenário contemporâneo, o direito de propriedade é um **direito uno** em sua plenitude. É curial que seja admitida sua decomposição *ex voluntate* a partir do fracionamento de alguns atributos do domínio (*usar, fruir, dispor e reivindicar*), mas para atingir tal desiderato o ordenamento jurídico brasileiro exige duas providências indispensáveis: (i) a realização de um negócio jurídico formal (*título*), observado o art. 108 do Código Civil;⁵ e (ii) o seu registro constitutivo (*modo*), consoante art. 1.227 do mesmo diploma legal.⁶

Serpa Lopes doutrina nesse sentido ao afirmar com maestria ser “fato incontroverso o triunfo completo da doutrina que considera o direito de propriedade como sendo um direito único, embora contendo em si várias modalidades”.⁷ Em outras palavras, a propriedade é um

⁴ *CSMSP* – Apelação Cível 99.458-0/9, *Rel. Des. Luiz Tâmbara*, j.27/03/2003. Entre outros inúmeros julgados: *CSMSP* – Apelação Cível 990.10.017.578-5, *Rel. Des. Munhoz Soares*, j.13/04/2010; *CSMSP* – Apelação Cível 0003562-82.2011.8.26.0664, *Rel. Des. José Renato Nalini*, j.10/05/2012; *CSMSP* – Apelação Cível 001685-55.2011.8.26.0358, *Rel. Des. José Renato Nalini*, j.18/04/2013.

⁵ **Art. 108 do Código Civil.** Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

⁶ **Art. 1.227 do Código Civil.** Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

⁷ LOPES, Serpa. *Tratado dos Registros Públicos*. Vol. III. 1940, p.157.

direito único que possui variadas manifestações formadoras das diversas faculdades do proprietário, de modo que quando a propriedade sofre qualquer limitação não se altera sua essência.

Na mesma linha de raciocínio, o exímio Registrador Imobiliário paulista *Ademar Fioranelli*, de forma categórica, ensina que

(...) o direito de propriedade é uno e indivisível. **Tanto o proprietário quanto o nu-proprietário são titulares de um direito único**, maior no caso do proprietário pleno, menor quando gravada a propriedade com o direito real de usufruir e utilizar-se da coisa. Aqui o usufruto é considerado direito real limitativo da propriedade, já que esta jamais se fraciona e, em qualquer situação, força convir que o proprietário não deixa de ser proprietário, de maneira que, ao cessar o direito real limitado, a propriedade torna, por virtude própria, em toda a sua plenitude primitiva. Bem por isso, o nosso Código Civil não contempla a figura do nu-proprietário, pois que não existe, com essa denominação, como um direito real autônomo, não passando mesmo de um eufemismo. As referências são todas feitas ao proprietário, que tem seu direito diminuído em razão do direito real do usufruto.⁸

Insista-se: a necessidade desse registro autônomo exigido pela Lei Civil não é em vão. A indispensabilidade do registro para a constituição do usufruto, mesmo no caso de pagamento da meação da viúva, decorre da própria natureza do direito de propriedade, insuscetível de ser desmembrado em vários direitos autônomos.⁹ Dito de outro modo, os atributos do domínio são abstratamente considerados, como direitos em potencial, mas juridicamente – antes do registro

⁸ FIORANELLI, Ademar. *Usufruto e bem de família: estudos de direito registral*. São Paulo: Quinta Editorial, 2013.

⁹ Não se trata de uma exclusividade do direito privado brasileiro. *Nicola Coviello* ensina que o direito de propriedade não é um complexo de direitos, mas um direito único, incindível (*Della Trascrizione*, Napoli-Torino, 2ª ed., Vol. II, 1.915, p.296).

constitutivo de direitos reais limitados, como é o caso do usufruto (*usus fructus*) – configuram-se um todo indissociável.

Nessa ordem de ideias, é possível verificar que no arranjo formalizado por ocasião da lavratura da escritura pública de inventário e partilha em questão ocorreu, tecnicamente, verdadeira dação em pagamento (*datio in solutum*) em favor da viúva meeira. É dizer, a supérstite consentiu receber como pagamento coisa diversa daquilo lhe é devida¹⁰, ou seja, daquilo que era esperado pela lei. Bem vistas as coisas, as manifestações de vontade formalizadas por ocasião da escritura pública registrada neste Ofício encerram verdadeiro negócio jurídico constitutivo do direito real de usufruto; o que, na visão deste Oficial, deve ensejar, inexoravelmente, a cobrança emolumentar pelo ato de registro com valor declarado, na proporção de 1/3 do valor do imóvel.

4. A NATUREZA JURÍDICA DOS EMOLUMENTOS, A INDEPENDÊNCIA JURÍDICA DO OFICIAL E A INEXISTÊNCIA DE ERRO GROSSEIRO, DOLO OU MÁ-FÉ

Emolumentos correspondem aos valores, devidamente previstos em lei, a serem pagos pelos usuários como contraprestação aos serviços notariais e de registros. São, pois, aqueles numerários recebidos pelos Notários e Registradores em razão do exercício de sua atividade.

A partir da conformação constitucional dada aos serviços notariais e de registros pela Constituição Federal de 1988 (art. 236), muita dúvida havia a respeito de qual seria a natureza jurídica dos emolumentos incidentes nessas atividades extrajudiciais. Afastando qualquer

¹⁰ *Art. 356 do Código Civil.* O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida.

controvérsia, o *Supremo Tribunal Federal* consolidou o entendimento de que os emolumentos possuem natureza tributária, especificamente na espécie taxa.¹¹

Sendo, pois, considerados *tributos* este Oficial não tem qualquer discricionariedade em deixar de cobrar os emolumentos nos casos em que se verifica a ocorrência do seu fato gerador. A legalidade estrita, princípio constitucional basilar, impõe a obrigatoriedade da cobrança.

Com efeito, cumpre anotar que a consequência imediata do reconhecimento dos emolumentos como *tributos*, é exatamente atrair a aplicação de todo regime jurídico tributário, bem como de todas as garantias essenciais e as limitações constitucionais ao poder de tributação. Dentre os principais consectários, sobretudo no que mais interessa ao caso concreto aqui versado, não pode este Oficial Registrador aplicar a isenção decorrente do pagamento da meação, de modo ampliativo, até porque, como cediço, o Código Tributário Nacional exige que as outorgas de isenção aos tributos sejam interpretadas de forma restritiva.¹²

Em suma, não cabe ao Oficial tergiversar. A cobrança emolumentar é de rigor nos casos previstos em lei.

¹¹ *STF* – ADI 1.378-5, *Rel. Min. Celso de Mello*, j.30/11/1995.

¹² *Art. 111 do Código Tributário Nacional*. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre: I - suspensão ou exclusão do crédito tributário; II - outorga de isenção; III - dispensa do cumprimento de obrigações tributárias acessória.

De mais a mais, o Oficial de Registro de Imóveis dispõe de independência funcional para o exercício da sua atividade. Nesse mister, a grande função do Registrador de Imóveis é verificar se o título que lhe foi apresentado à inscrição no fôlio real se encontra apto a ingressar no sistema registral. Esse exame, na atualidade, assume grau de extrema complexidade, na medida em que o Oficial de Registro, no exercício de sua atividade administrativa, além de agir como servo de lei deve atentar-se para os princípios específicos orientadores da sua atuação.

Como já tivemos a oportunidade de manifestar em trabalho recém publicado sobre o Registro de Imóveis:

É certo que contra esse juízo prudencial de qualificação proferido pelo Registrador cabem impugnações, sem que elas malfirmam a independência registral originária. A independência registrária é, assim, a imunidade de ditames concretos prévios ao juízo de qualificação registral, ditames estes quer sejam oriundos de particulares, quer o sejam do poder público, incluído aqui o juízo competente para a fiscalização dos registros.¹³

Por derradeiro, inconcebível admitir qualquer sanção a este Oficial por simplesmente exercer sua independência jurídica e aplicar o direito conforme sua convicção. Aliás, é da jurisprudência sedimentada da *Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo* que inexistindo erro grosseiro, dolo ou má-fé não há qualquer providência censório-disciplinar a ser aplicada ao delegatário. Por todos, confira-se precedente recente nesse sentido:

(...) não há que se falar em cobrança e recebimento pelo Senhor Registrador de valores superiores aos previstos na legislação relativa aos emolumentos. Consequentemente, inviável se mostra a imposição da pena de multa prevista no art. 32, *caput*, da Lei Estadual nº

¹³ RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. *Alienação fiduciária de bens imóveis*. Volume XX. Tomo II. Coleção de Direito Imobiliário – coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedroso. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.p.75

11.331/2002 e da obrigação de restituir o décuplo da quantia irregularmente cobrada (art. 32, § 3º, do mesmo diploma legal). Essa compreensão é reiterada em várias decisões da *E. Corregedoria Geral da Justiça*, a exemplo do extrato do parecer do *Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, MM Juiz Assessor da Corregedoria no processo n. 2012/00061322*, conforme segue: “Inviável, destarte, a aplicação da multa e da devolução do décuplo previstos no art. 32 e § 3º. da Lei Estadual nº 11.331/02. Conforme a atual orientação desta Corregedoria Geral: A jurisprudência desta Corregedoria Geral é firme no sentido de que a **devolução do décuplo do valor cobrado a maior e a instauração de procedimento disciplinar pela cobrança indevida dependem da verificação de dolo, má-fé ou erro grosseiro.** (*Proc. 2010/34918*). Como já se decidiu no âmbito da Corregedoria Geral da Justiça, a restituição em décuplo tem cabida somente quando a cobrança de importância indevida ou excessiva advém de erro grosseiro, dolo ou má-fé.¹⁴

Eis as informações necessárias deste Oficial.

5. CONCLUSÃO

Forte nos fundamentos acima deduzidos procedi à cobrança emolumentar dos atos registraes decorrentes da escritura pública de inventário e partilha apresentada a este Ofício Predial, considerando ***dois atos de registro em sentido estrito com valor declarado***, levando em consideração como base de cálculo: (i) ***1/3 do valor do imóvel para o registro constitutivo do usufruto*** em favor do cônjuge supérstite; e (ii) ***2/3 do valor do imóvel para o registro da nua propriedade*** em favor dos herdeiros-filhos.

¹⁴ *1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo* – Processo nº 114357-06.2019.8.26.0100, Juíza Dra. Tânia Mara Ahualli, j.16/03/2020.


Destarte, por todos os fundamentos apresentados este Oficial refuta, *in totum*, as alegações dos reclamantes e, respeitosamente, requer seja a presente reclamação julgada improcedente por Vossa Excelência, assim como seja afastada a prática de qualquer conduta irregular por este delegatário.

Pedreira, 02 de fevereiro de 2021.

*** assinatura digital ***

MOACYR PETROCELLI DE ÁVILA RIBEIRO
Registrador Imobiliário

MOACYR PETROCELLI DE AVILA

 Assinado de forma digital por MOACYR PETROCELLI DE
Dados: 2021.02.02 17:51:02 -03'00'