



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1011447-08.2019.8.26.0032

CONCLUSÃO

Em 13 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Doutor **Josué Modesto Passos**, MM. Juiz Assessor da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(320/2021-E)

EMOLUMENTOS – Recurso Administrativo – Cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade – Cancelamento que tem de ser cobrado como averbação sem valor declarado (item 2.4 da tabela II – ofícios de registro de imóveis, anexa à Lei nº 11.331/2002) – Parecer pelo não provimento do recurso, mantida a sentença, com a uniformização do entendimento no sentido exposto.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Vistos etc.

1. Trata-se de recurso interposto pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Araçatuba (fl. 126/130), na forma do § 1º do art. 29 da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, contra a r. sentença (fl. 121/123) a qual, no processo instaurado a requerimento de Luiz Andreolli e Vandercy Sales Andreoli (fl. 01/09) acerca do cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade determinou que “deve... ser obedecida a anotação quitando-se o valor do ato notarial, diverso da transmissão de propriedade”, pois esta não ocorreu, de modo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1011447-08.2019.8.26.0032

que o “óbice trazido pelo oficial registrador deve ser afastado e a dúvida acolhida”.

Sustentou o Oficial recorrente (fl. 126/130) que, segundo a r. sentença, não houve transmissão de domínio e os emolumentos devidos pelo cancelamento das ditas cláusulas restritivas têm de ser calculados como averbamento *sem* conteúdo econômico. Todavia, segundo a lei, consideram-se averbações *com* valor declarado aquelas concernentes ao cancelamento de direitos reais e outros gravames, dentre os quais as restrições à disponibilidade de imóvel. Dessa maneira, por identidade de razão, a r. sentença há de ser reformada, para que os emolumentos se cobrem de forma correta (*i. e.*, averbação *com* valor declarado), e não como ficou determinado pela Corregedoria Permanente.

Os interessados Luiz Andreolli e Vandercy Sales Andreolli apresentaram contrarrazões (fl. 137/144), sustentando que o cancelamento de cláusulas restritivas, como pretendem, é averbação sem valor declarado, pelo que está correta a r. sentença, como foi lançada.

A D. Procuradoria de Justiça aduziu que o caso, versando a cobrança de emolumentos por ato de averbação, não era objeto de dúvida, razão pela qual o recurso tinha de ser redistribuído a essa Corregedoria Geral da Justiça (fl. 167/171).

Por r. decisão monocrática, o Egrégio Conselho Superior da Magistratura declinou de sua competência (fl. 174/175).

Por provocação desta Corregedoria Geral da Justiça (fl. 182/184), manifestaram-se a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo – Anoreg/SP (fl. 192/193) e a Associação dos Registradores



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1011447-08.2019.8.26.0032

Imobiliários do Estado de São Paulo – Arisp (fl. 196/197).

Disse a Anoreg/SP (fl. 192/193) que, segundo o item 2.1 da tabela II (ofícios de registro de imóveis) anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002, estão enquadrados como averbações *com* valor econômico os cancelamentos (a) de direitos reais e (b) de “outros gravames”. No conceito de gravame incluem-se todas restrições não decorrentes de direitos reais de terceiros que limitam o pleno exercício do direito de propriedade. Uma das faculdades essenciais do domínio é a de dispor da coisa, para o que são empecilhos as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade. Caso não se entenda que as restrições ao exercício do direito de propriedade estão inclusas no conceito de “outros gravames”, essa disposição ficaria esvaziada, por não haver mais o que se colocar aí. O próprio art. 1.848 estabelece como gravames as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. O mesmo sentido é usado no Decreto-lei nº 6.777, de 8 de agosto de 1944. Assim, essa denotação tem de ser respeitada para todos os efeitos fiscais, nos termos do Cód. Tributário Nacional, art. 110. Ressaltou a Associação dos Notários e Registradores, por fim, que nos casos de indisponibilidade genérica inscrita na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em que o destinatário é a pessoa e não um bem específico, o tratamento não pode ser o mesmo.

Afirmou a Arisp (fl. 196/197) que a cláusula de inalienabilidade implica restrição ao poder de dispor, o que sem dúvida caracteriza, sobre o bem, um gravame de natureza econômica, e que, como tal, assim deve ser considerado nas inscrições registrais, segundo o seu valor, como já reconheceu a Corregedoria Geral da Justiça nos autos nº 40.933/2017. Além disso, essas restrições são tratadas como gravames cujo cancelamento tem conteúdo e valor econômico, como se vê em vários julgados (AI 990.10.183131-7;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1011447-08.2019.8.26.0032

2249014-32.2020.8.26.0000; 2014677-06.2020.8.26.0000; 2063060-78.2021.8.26.0000) e também na doutrina (Enciclopédia Saraiva do Direito, vol. 15/49). Logo – conclui a Associação dos Registradores –, o recurso do oficial merece provimento.

É o relatório.

Opino.

2. Como já foi salientado (fl. 183), cuida-se aqui de processo administrativo comum (“pedido de providências”) que versa o modo de calcular-se os emolumentos devidos pelo cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade. A controvérsia registral, por conseguinte, não versa propriamente sobre a possibilidade, em concreto, da averbação pretendida, mas abrange, isso sim, uma questão de cobrança da taxa devida por tal ato. Dessa forma, o problema situa-se todo nos limites do art. 29 da Lei Estadual nº 11.331/2002.

Nesse contexto, é indiscutível que o Oficial de Registro de Imóveis tenha legitimidade e interesse recursal: se lhe é dado consultar, também se lhe permite recorrer do que for decidido acerca dessa consulta (Lei Estadual nº 11.331/2002, art. 29, *caput* e § 1º).

In medias res, a r. sentença tem de ser mantida, como lançada.

Dentre as notas explicativas da tabela II (ofícios de registro de imóveis) anexas à Lei nº 11.331/2002, encontram-se, no que diz respeito ao problema posto nestes autos, as seguintes (grifou-se):

“2.1 – Considera-se averbação com valor aquela referente à fusão, cisão ou incorporação de sociedades, *cancelamento de*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1011447-08.2019.8.26.0032

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.” (redação dada pela Lei Estadual n. 13.290, de 22 de dezembro de 2008, art. 5º)

“2.4 – Consideram-se sem valor declarado, entre outras, as averbações referentes à mudança da denominação e numeração dos prédios, à alteração de destinação ou situação do imóvel, à *indisponibilidade*, à demolição, ao desmembramento, à abertura de vias e logradouros públicos, ao casamento, separação, divórcio e morte, à alteração do nome por casamento, separação ou divórcio.”

A questão está em saber, portanto, se as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade ou impenhorabilidade (LRP/1973, art. 167, II, 11) e o relativo cancelamento (LRP/1973, art. 248) estão enquadradas no item 2.1, ou no item 2.4.

Seguindo o caminho exegético indicado pelo art. 110, observe-se que, na lei e na doutrina, o uso de “gravame” (como está no item 2.1) é mais comum para descrever os direitos reais limitados de garantia e de gozo e fruição, como a hipoteca, o usufruto e o penhor (cf. Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, p. 116, *verbis* “A hipoteca sobre mais de um imóvel, como todo *gravame* comum a vários imóveis...”, e p. 458, *verbis* “a hipoteca, *gravame* que, o mais das vezes, permanece na sombra”); Miguel Maria de Serpa Lopes, *Tratado dos Registros Públicos III*, 4ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, p. 64, “*gravame* real sobre o imóvel”; Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado XX*, 3ª ed., Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, §

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011447-08.2019.8.26.0032 e o código 2D75C5C.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1011447-08.2019.8.26.0032

2.468, n. 1, *verbis* “grame de hipoteca”; cf. Cód. Civil, arts. 959, I, 978, 1.105, par. único, 1.331, § 1º, 1.339, § 4º, 1.378, 1.386, 1.488, 1.642, III, 1.647, I, 1.687, 1.691; Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, art. 276; Decreto-lei nº 6.777/1944, art. 1º).

O vocábulo também se usa, contudo, para denotar as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade (Afrânio, *cit.*, p. 46, “perdurando a inalienabilidade, não mais como *gravame*”; esta Corregedoria Geral da Justiça, nos Processos n. 120/1984, j. 17.7.1984; nº 79/91, j. 22.4.1991; nº 739/1994, j. 07.4.1994; nº 1.583/1995, j. 02.8.1995; nº 3.263/2008, j. 07.3.2008; nº 142.542/2014, j. 12.12.2014; e o Tribunal de Justiça, como se vê, por exemplo e brevidade, no Agravo de Instrumento nº 2014677-06.2020.8.26.0000, j. 06.02.2020, e nº 2063060-78.2021.8.26.0000, j. 29.7.2021), o bem de família (Serpa Lopes, *Tratado II*, p. 191), o fideicomisso (Cód. Civil, arts. 1.667, II, e 1.953, par. único), e até, por vezes, as limitações decorrentes do direito público (Afrânio, *cit.*, p. 241).

É assim evidente que a só interpretação gramatical não basta para solucionar a presente questão, o que impõe buscar-se uma leitura sistemática e considerar-se a natureza das cláusulas restritivas (Cód. Civil, arts. 1.848 e 1.911).

Ora, por sua natureza, as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade mais se aproximam das indisponibilidades (item 2.4) que da hipoteca e outros gravames (item 2.1).

Como explica Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (*Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial*, São Paulo: Saraiva, 2011, p. 109-110):



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1011447-08.2019.8.26.0032

“Não obstante a inalienabilidade e a indisponibilidade signifiquem restrição ao poder de dispor da coisa, usualmente tem-se utilizado o termo inalienabilidade para as restrições decorrentes de atos de vontade, enquanto o termo indisponibilidade tem sido usado para se referir às restrições impostas pela lei, ou em razão de atos administrativos ou jurisdicionais. Diferença relevante assenta na finalidade: enquanto nos atos de vontade o que se busca atingir com a restrição é a proteção do beneficiário da cláusula (daquele que fica impedido de dispor), nos demais atos o objetivo, em regra, é dar efetividade a decisões administrativas e jurisdicionais, em desfavor de quem tenha alcançado seu poder de disposição.”

Ou seja: os institutos (a indisponibilidade, de um lado; as cláusulas restritivas, de outro) diferem quando à origem (ali, a lei; aqui, a vontade) e o fim (ali, a efetividade a decisões administrativas e contenciosas; aqui, a proteção do beneficiário), mas, em si mesmo, importam numa única e só coisa, restringir o poder de dispor. Não há alteração do contrato, da dívida ou da coisa, nem se cria ou extingue um direito real: apenas se interfere numa das faculdades do domínio, por certo tempo, de maneira que é excessivo, para fins de emolumentos, ver nisso uma expressão econômica de tal extensão e profundidade, que fique autorizado um valor mais gravoso para o cômputo de emolumentos, com a mudança da praxe que há tempos vem sendo adotada pelos cartórios deste Estado (= a cobrança por averbação *sem* valor econômico).

Razão não assiste a Anoreg/SP, quando afirma (fl. 193) que deixar de entender as cláusulas restritivas como “outros gravames” significa esvaziar essa última categoria: tanto não é assim (ou seja, tanto não há exata e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1011447-08.2019.8.26.0032

necessária coincidência entre “gravames”, de um lado, e “cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade”), que, como foi lembrado a fl. 129 e 197, o precedente do Processo nº 40.933/2010, j. 03.8.2010, desta Corregedoria Geral, incluiu a averbação ligada a cláusula resolutória expressa na *facti species* do item 2.1, o que, como dito, bem demonstra que outras figuras ali se inserem e que, portanto, não inexorável a conclusão de que os “outros gravames” ali mencionados sejam, peremptoriamente, as cláusulas previstas nos arts. 1.848 e 1.911 do Cód. Civil.

Também não voga a afirmação segundo a qual o item 2.4 só guarda relação com indisponibilidades genéricas, destinadas a atingir precipuamente uma pessoa, e não um bem: essa distinção não tem fundamento, uma vez que, como se sabe, as indisponibilidades, assim como as cláusulas restritivas, podem voltar-se contra imóveis determinados, e não somente contra todo o patrimônio de certo interessado.

Por tudo o que se expôs, tira-se que andou bem a r. sentença, ao reconhecer que o cancelamento das cláusulas restritivas deve ser cobrado como averbação *sem* valor econômico, por inserir-se nas “outras” hipóteses do item 2.4.

Finalmente, convém frisar que este parecer abrange única e exclusivamente a aplicação do dito item 2.4 às cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, sem que seja lícito extrapolar-se, para outras figuras, a conclusão aqui apresentada.

3. Do exposto, o parecer que submeto ao apurado crivo de Vossa Excelência é pelo conhecimento do recurso administrativo e, no mérito, pelo seu não provimento, para que se uniformize, no Estado, o entendimento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1011447-08.2019.8.26.0032

administrativo de que o cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade se faz por averbação sem valor declarado, na forma do item 2.4 da tabela II (ofícios de registro de imóveis) anexa à Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.

Propõem-se, ainda, a publicação da decisão e deste parecer, por uma vez, no Diário da Justiça Eletrônico, e o encaminhamento de ambos à Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania, para os fins do § 3º do art. 29 da dita Lei nº 11.331/2002.

São Paulo, 22 de setembro de 2021.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº 1011447-08.2019.8.26.0032

CONCLUSÃO

Em 27 de setembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, conheço do recurso administrativo e, no mérito, nego-lhe provimento para, reformando a r. sentença, fixar o entendimento administrativo de que o cancelamento de cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade se faz por averbação sem valor declarado, na forma do item 2.4 da tabela II (ofícios de registro de imóveis) anexa à Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002.

Publiquem-se esta decisão e o parecer, por uma vez, no Diário da Justiça Eletrônico, e encaminhe-se cópia de ambos à Secretaria da Justiça e Defesa da Cidadania, para os fins do § 3º do art. 29 da dita Lei nº 11.331/2002.

São Paulo, 27 de setembro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Recurso Administrativo nº 1011447-08.2019.8.26.0032 - Avá φη