



Decisão Nº 6387/2022 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

DECISÃO

Ementa: Consulta. Registro de escritura ou contrato de financiamento para aquisição de terreno e para construção. Base de cálculo para cobrança de emolumentos. Atos registrais distintos. Para fixação dos emolumentos deve utilizar como base de cálculo o valor correspondente a cada um dos negócios jurídicos objeto de registro, de forma distinta.

I-RELATÓRIO

Trata-se de **CONSULTA** formulada pelo **FUNDO DE REAPARALHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO PIAUIENSE- FERMOJUPI**, no qual requer esclarecimentos acerca dos valores a serem considerados como base de cálculo para recolhimento de emolumentos e taxas devidos a título de registros de contratos de compra e venda e de financiamentos imobiliários.

Informa que contratos realizados por instituições financeiras podem trazer como objeto o financiamento para aquisição do terreno e para a construção ou apenas o valor do financiamento da construção, nos casos em que o beneficiário já possua o terreno. Assim, as serventias extrajudiciais do Estado do Piauí com competência de registro de imóveis praticam, em regra, 02 registros, quais sejam: um relativo à compra e venda e outro referente à alienação fiduciária.

Para tanto, adotam como parâmetro para o cálculo dos emolumentos o que aduz o art. 80 do Código de Normas e Procedimentos dos serviços notariais e de registro do Estado do Piauí- PI.

Entretanto, a Superintendência do FERMOJUPI, analisando a conformidade do recolhimento dos valores devidos ao Fundo, verificou a adoção, pelas serventias extrajudiciais, de diferentes parâmetros (valores de referência) para enquadramento nos códigos da Tabela de Emolumentos, o que pode representar cobrança indevida exigida ao usuário dos serviços ou prejuízo ao Erário, a depender do caso.

Assim, requer esclarecimentos, junto a esta Vice-Corregedoria Geral da Justiça, acerca da uniformização da aplicação da tabela de emolumentos e as respectivas taxas de fiscalização em todo o Estado, quanto ao valor de referência para cálculo dos emolumentos e das taxas devidos para o registro de compra e venda objeto dos contratos imobiliários, bem como a forma que devem proceder na adoção de parâmetro divergente.

É o que importa relatar.

II- FUNDAMENTAÇÃO

A presente consulta cinge-se acerca da cobrança de emolumentos e taxas devidos em razão do registro de contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, que abrangem tanto a aquisição do imóvel quanto o financiamento da construção.

Inicialmente, cumpre ressaltar que são passíveis de registro tanto a compra e venda quanto a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, nos termos do que dispõe o art.167 da Lei nº 6.015/93, vejamos:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

29) **da compra e venda** pura e da condicional;

(...)

35) **da alienação fiduciária** em garantia de coisa imóvel.

Para contextualizar, o contrato de compra e venda encontra-se previsto no art. 481 e seguintes do código civil, no qual um dos contratantes está obrigado a transferir o domínio da coisa certa e o outro a pagar certo preço, surgindo para os contratantes, obrigações recíprocas (pagar preço x transferir domínio). Ademais, nos termos do art. 1.245, §1º, “enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.”

Já a alienação fiduciária da coisa imóvel, encontra-se prevista na Lei nº 9.514/1997, sendo entendida como uma espécie de contrato em que o fiduciante se torna titular de direito real, sob condição suspensiva, e o fiduciário torna-se proprietário sob condição resolutiva.

Neste sentido, ambos são espécies de contratos, mas com peculiaridades e regras inerentes a cada uma das espécies contratuais, as quais implicam diretamente na cobrança de emolumentos decorrentes da prática de atos registrais dos referidos negócios jurídicos.

Neste contexto, o FERMOJUPI requer esclarecimentos de como deve ser efetivada a cobrança das taxas e emolumentos, trazendo como padrões, a saber: a) o valor do financiamento e o valor da compra do terreno, como atos separados do valor do negócio, sendo, portanto, cada ato correspondente a um ato de registro, enquadrando-se nos valores dispostos na tabela IV, código 45, da tabela de custas e emolumentos, a depender dos valores descritos; b) o valor total do negócio (valor do financiamento imobiliário + compra do terreno) e outro ato registral referente à alienação fiduciária (valor financiamento imobiliário).

Ressalte-se que a situação em epígrafe compreende dois negócios jurídicos distintos, quais sejam, a) a aquisição de imóveis (terreno), no qual será realizada a construção; e b) o financiamento da construção mediante alienação fiduciária em garantia do bem imóvel.

Por tal motivo, o art. 167, da Lei nº 6.015/73, dispõe que serão registrados tanto a compra e venda quanto a alienação fiduciária, cabendo definir a base de cálculo dos emolumentos contados para cada um dos referidos atos.

Apesar do art. 80 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro estabelecer como parâmetro para a base de cálculo dos emolumentos “o preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes”, tal valor não pode ser considerado a sua totalidade (valor total inserido no instrumento contratual) nas operações a serem realizadas, devendo ser utilizado como base de cálculo o valor correspondente a cada um dos negócios jurídicos celebrados.

Neste sentido, importante ressaltar que o negócio jurídico é uma relação obrigacional celebrada entre as partes, cuja finalidade é a aquisição, modificação ou extinção de um direito, o qual é formalizado mediante o registro do título translativo, do qual podem decorrer vários atos registrais.

Assim, o valor que deve ser considerado no momento da cobrança dos emolumento é o referente àquele ato registral específico, no caso, a aquisição de imóvel (terreno) mediante compra e venda - para registro da transmissão do terreno, além do contrato de financiamento imobiliário junto à instituição financeira - para registro do gravame, ao invés de valor total da operação em qualquer ato isolado.

Desta maneira, nos casos em que o beneficiário adquire o terreno (contrato de compra e venda) e leva a registro, o valor a ser despendido, no momento do registro, a título de emolumentos, deve ter como base de cálculo apenas o preço estipulado no contrato de compra e venda do imóvel adquirido, enquadrando-se nos valores dispostos na tabela IV, código 45, da tabela de custas e emolumentos.

Por sua vez, se posteriormente o beneficiário do referido imóvel celebrar contrato de alienação fiduciária em garantia junto a alguma instituição financeira, tratando-se de ato registral da alienação fiduciária, a base de cálculo das custas emolumentos terá como parâmetro o valor efetivamente financiado junto à instituição financeira, enquadrando-se nos valores dispostos na tabela IV, código 45, da tabela de custas e emolumentos.

Nestas situações as Serventias extrajudiciais de competência para registro de imóveis praticam 02 (dois) registros, assim, o instrumento público se reveste de dois atos, quais sejam: **R1 - referente ao contrato de compra e venda do terreno (vez que não se tem a compra e venda da edificação ainda não construída) com fulcro no art. 167, I, 29 da LRP;** e **R2 - referente ao contrato de alienação fiduciária com fulcro no art. 167, I, 35 da LRP.** Neste sentido, a base de cálculo para a cobrança de emolumentos, deve ser o correspondente a cada um destes atos em separado.

Do contrário, se ao invés de se cobrar emolumentos por cada ato efetivamente registrado, a serventia extrajudicial utilizasse como base o valor global negócio jurídico, incluindo recursos próprios, FGTS, subsídios, dentre outros, estaria representado uma cobrança indevida exigida do usuário do serviço.

Ressalte-se que o instrumento negocial (escritura, contrato particular etc.) pode apresentar vários negócios jurídicos que, inclusive, podem não guardar relação com o serviço registral, v. g., escritura pública que engloba a compra e venda de um terreno, semovente, e um automóvel. *In casu*, o valor dos emolumentos a ser exigido para registro desta escritura deve corresponder exclusivamente ao negócio que será levado a registro, no caso, apenas o terreno, já que o semovente e o automóvel não tem relevância para fins de registro no fôlio real (não sendo, sequer, registrável isoladamente), de modo que não se levará em consideração o valor total informado no instrumento, apenas o valor do negócio jurídico registrável. Veja-se que o instrumento pode trazer, ainda, uma compra e venda de um terreno mais um contrato de mútuo para fins de construção de um imóvel. Em suma, um instrumento contratual pode representar mais de um negócio jurídico para fins de cobrança dos emolumentos, de modo que devem ser considerados isoladamente.

Importante salientar, entretanto, que a resolução acima tratada não alcança os registros de imóveis em que houver a instituição da incorporação imobiliária, quando ainda vigente, cuja atividade é exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações compostas de unidades autônomas, nos termos do que aduz o art. 28, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64. Nesta hipótese a base de cálculo para fins de fixação de emolumentos será: a) quanto ao primeiro registro - de compra e venda - correspondente ao valor do negócio jurídico celebrado incluindo o imóvel a ser construído, se for o caso (v. g., valor da compra da casa ou apartamento ainda a construir), ainda que incluindo recursos próprios, tendo em vista a natureza jurídica do instituto da incorporação imobiliária; b) quanto ao segundo registro - alienação fiduciária - correspondente ao valor do financiamento imobiliário para o ato registral referente à alienação fiduciária.

Portanto, tendo em vista a necessidade de uniformização da aplicação das tabelas de emolumentos e respectivas taxas de fiscalização e contribuições, conforme dispõe o art. 24, inciso III, da Lei Complementar nº 234/2018, deve-se adotar em todas as Serventias Extrajudiciais de Registro de imóveis do Estado do Piauí-PI, como critério de cobrança de emolumentos, o valor corresponde a cada ato registral em separado, nos termos do que dispõe o art. 167, da Lei nº 6.015/73 e não o somatório de todos os negócios jurídicos (valor global), incluindo recursos próprios, subsídios, dentre outros, sob pena de cobrança indevida e a maior, recarregando prejuízo ao usuário do serviço.

III) DISPOSITIVO

Diante do exposto, responde-se a presente consulta, de modo que **passarão a ser adotados os seguintes entendimentos para fins de padronização na atuação registral no Piauí, a partir da data da publicação desta decisão:**

a) quando se tratar de **registro de contrato particular ou público de compra e venda de imóvel**, a base de cálculo para fins de fixação de emolumentos será o **valor do imóvel transmitido**, enquadrando-se nos valores dispostos na tabela IV, código 45, da tabela de custas e emolumentos;

b) quando se tratar de **registro da alienação fiduciária**, a base de cálculo para fins de fixação de emolumentos será o **valor efetivamente financiado junto à instituição financeira**, enquadrando-se nos valores dispostos na tabela IV, código 45, da tabela de custas e emolumentos;

c) mesmo quando o **instrumento apresentado for único** (compra e venda de terreno e alienação fiduciária), para o **registro da transmissão deve-se ter como base de cálculo para fixação**

dos emolumentos apenas o valor do terreno, ao passo que para o registro da alienação fiduciária deve-se ter como base de cálculo para fixação dos emolumentos apenas o valor financiado.

d) nos casos de registro em imóvel em que houver a instituição da **incorporação imobiliária** vigente, não se aplicam os parâmetros acima estabelecidos, de modo que a base de cálculo para fins de fixação de emolumentos sobre o registro da compra e venda será o correspondente ao valor do negócio jurídico celebrado incluindo a edificação a construir, eventualmente, ainda que incluindo recursos próprios, além do valor do financiamento imobiliário para o segundo ato registral referente à alienação fiduciária.

Encaminhe-se a presente decisão de forma circular para as serventias extrajudiciais de Registro de imóveis do Estado do Piauí, para ciência dos efeitos da decisão.

Notifique-se a parte consulente desta decisão.

Após, proceda a conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

Desembargador JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
Vice-Corregedor Geral de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho, Vice-Corregedor**, em 13/06/2022, às 07:14, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **3310493** e o código CRC **3BECEEE5**.