



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 5576

Autos nº: 0086620-51.2018.8.13.0000

Vistos, etc.

Trata-se de expediente encaminhado a esta Corregedoria-Geral de Justiça - CGJ pela MM. Juíza de Direito Diretora do Foro da Comarca de Araguari/MG, *Dra. Juliana Faleiro de Lacerda Ventura*, solicitando orientação sobre a correta forma de cobrança pelo registro de atas de assembleia de condomínio que contenham menção de valores em seu conteúdo.

Juntada de Parecer Técnico pela Gerência de Orientação e Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro - GENOT (evento nº 2311999).

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

Aprovo o Parecer 2150, da GENOT (evento nº 2311999), pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Proceda-se conforme ali sugerido.

Servirá como ofício cópia dessa decisão, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes da CGJ, na coleção "Decisões da Corregedoria relativas ao Registro de Títulos e Documentos e ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas", assim como o Parecer Técnico e o precedente citado.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 29 de julho de 2019.

Paulo Roberto Maia Alves Ferreira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 29/07/2019, às 15:55, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2456357** e o código CRC **1379BE20**.

0086620-51.2018.8.13.0000

2456357v3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 9º Sala: 903

PARECER Nº 2150 / 2019 - CORREGEDORIA/JUIZ AUX. CGJ - PLAN./DIRCOR/GENOT

Processo nº 0086620-51.2018.8.13.0000

Assunto: Consulta Extrajudicial

Consulente: Direção do Foro da Comarca de Araguari

Consultado: Corregedoria-Geral de Justiça

Comarca: Araguari/MG

EMENTA: CONSULTA EXTRAJUDICIAL. OFÍCIOS DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. REGISTRO DE ATAS DE ASSEMBLÉIA DE CONDOMÍNIO. MENÇÃO DE VALORES EM SEU CONTEÚDO. CORRETO ENQUADRAMENTO NA TABELA 05 CONSTANTE DO ANEXO DA LEI ESTADUAL nº 15.424/2004. TÍTULO OU DOCUMENTO SEM CONTEÚDO FINANCEIRO. PRECEDENTES DESTA CASA CORREGEDORA.

Sr. Gerente,

Em cumprimento ao r. despacho proferido no evento 1062901, trata-se de expediente encaminhado a esta Corregedoria-Geral de Justiça pela Direção do Foro da Comarca de Araguari/MG, instruído com consulta que lhe foi apresentada pela pessoa jurídica, **Domínio Administradora de Condomínios Ltda. ME**, questionando sobre a forma correta de se promover a cobrança dos emolumentos das pessoas jurídicas, especialmente aquelas originadas para registros de atas de condomínio/associações efetuadas pelos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos. (evento 1059840).

Argumenta que o Oficial do Registro de Títulos e Documentos de Araguari/MG vem adotando um procedimento diferente do legal, considerando atas de assembleia/reunião de condomínio levadas a registro como documentos com conteúdo financeiro pelo simples fato de mencionarem valores, ao argumento de mudança de entendimento das normas legais e de nova interpretação para registro das respectivas atas.

Em suma, questiona a mudança de parâmetro repentina para cobrança dos emolumentos das atas de assembleia/reunião de condomínio levadas a registro perpetradas pelo Oficial Titular do Registro de Títulos e Documentos do Município de Araguari.

A Magistrada, então, submete a consulta a esta Casa por entender que está havendo divergência de entendimento no modo de cobrança das atas de assembleia de condomínio levadas a registro ao Ofício de Registro de Títulos e Documentos daquela localidade, para esclarecimento da questão de ser ou não referidas atas consideradas como documentos com conteúdo financeiro. (evento 1059840).

É o relatório.

Cumpre esclarecer que a questão em debate se encontra pacificada no âmbito desta Casa Corregedora, conforme restou decidido no relevante **Precedente nº 72.296/CAFIS/2015**, anexado aos eventos 2311682 e 2311844, onde se extrai do Parecer emitido pela GENOT que:

Apesar da inexistência de Nota expressa na Tabela 5 do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, relativa ao Registro de Títulos e Documentos, para que o título seja considerado com conteúdo financeiro não basta simplesmente que haja valores nele expressos, sendo necessário que configure um negócio jurídico no qual se transmita bens e direitos.

Portanto, o registro de atas de assembleias de condomínio nas quais se faça menção à prestação de contas, à aprovação de orçamento para reforma, ao valor existente no fundo de reserva etc, não pode ser considerado com conteúdo financeiro simplesmente porque cita valores.

[...] o parecer é no sentido de que o registro de atas de assembleia de condomínio não possui conteúdo financeiro, ainda que faça menção a eventuais valores, devendo se enquadrar no item 5, alínea b, Tabela 5, do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, sendo certo que a cobrança com conteúdo financeiro somente é devida no caso de o documento a ser registrado conter negócio jurídico no qual se transmita bens ou direitos. (grifamos)

O referido Parecer foi acolhido e aprovado pela Juíza Auxiliar da Corregedoria à época, Dra. Simone Saraiva de Abreu Abras, e, posteriormente, aprovado pelo Corregedor-Geral de Justiça, onde destacamos o seguinte trecho:

Com efeito, não há como considerar com conteúdo financeiro ata de assembleia pelo simples fato de citar valores. [...] para que o título seja considerado com conteúdo financeiro não basta que haja valores expressos, mas que configure negócio jurídico no qual se transmita bens ou direitos. Assim, não pode ser cobrado com conteúdo financeiro o registro de atas de assembleia de condomínio nas quais se faça menção à prestação de contas, à aprovação de orçamento para reforma, ao valor existente no fundo de reserva, etc. (grifamos)

Assim, ante o exposto e em conformidade com o Precedente citado desta Casa, sugiro, **S.M.J**, o encaminhamento deste parecer, caso aprovado, à MM. Juíza Diretora do Foro da Comarca de Araguari/MG, Dra. Juliana Faleiro de Lacerda Ventura, para conhecimento e, eventualmente, subsidiar sua decisão.

Esta é a manifestação, *sub censura*.

Belo Horizonte, 19 de junho de 2019.

Eduardo Gazola Araujo
Técnico Judiciário/GENOT
T0053868



Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Gazola Araújo, Técnico Judiciário**, em 08/07/2019, às 13:21, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2311999** e o código CRC **95F93D96**.

23
R

Autos nº : 2015/72296
Assunto : Atos Notariais e de Registro
Comarca : Belo Horizonte

Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral de Justiça,

Trata-se de requerimento formulado pela Ordem dos Advogados do Brasil, seção Minas Gerais, no qual informa que os Titulares de Registro de Títulos e Documentos estão realizando cobrança inadequada em relação ao simples registros de atas de assembleias de condomínio como se tivessem conteúdo financeiro pelo simples fato de mencionarem valores, como a aprovação de prestação de contas, aprovação de orçamento para reforma de prédio. Requerem, assim, que esta Casa publique recomendação destinada aos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos de Minas Gerais, para que deixem de efetuar a cobrança de emolumentos nos registros das atas de condomínio baseando-se nos valores financeiros citados nas mesmas, devendo registrá-las com base no item 5, b, Tabela 5, do Anexo da Lei Estadual n. 15.424/2004, ou seja, sem conteúdo financeiro. Pugna pela publicação de esclarecimentos.

A Gerência de Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro - GENOT manifestou-se à f. 16/17v.

É o relatório.

Com efeito, não há como considerar com conteúdo financeiro ata de assembleia pelo simples fato de citar valores.

Nos termos da bem elaborada manifestação da Técnica da GENOT para que o título seja considerado com conteúdo financeiro não basta que haja valores expressos, mas que configure negócio jurídico no qual se transmita bens ou direitos.

Assim, não pode ser cobrado com conteúdo financeiro o registro de atas de assembleia de condomínio nas quais se faça menção à prestação de contas, à aprovação de orçamento para reforma, ao valor existente no fundo de reserva, etc.

Todavia, entendo, a princípio, desnecessária a publicação de aviso ou recomendação tal como requerido,

porquanto não há prova concreta de cobrança irregular pelos Oficiais dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, tampouco há nesta Casa reclamações reiteradas neste sentido.

Ademais, os delegatários de serviços notariais e de registro são orientados diuturnamente por esta Casa Corregedora, por meio de telefone, mensagem eletrônica, correição, processos de consulta e pelos Juízes Diretores do Foro.

Pelo exposto, opino pela desnecessidade, neste momento, de publicação de aviso e/ou recomendação.

SUGIRO, caso acolhido este parecer, que seja encaminhado cópia da manifestação da GENOT, deste parecer e da decisão de Vossa Excelência ao requerente.

À elevada consideração de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 18 de março de 2015.



Simone Saraiva de Abreu Abras
Juíza Auxiliar da Corregedoria


Autos n° : 2015/72296
Assunto : Atos Notariais e de Registro
Comarca : Belo Horizonte

Vistos,

Acolho o parecer da lavra da Juíza Auxiliar da Corregedoria, Dra. Simone Saraiva de Abreu Abras.

A cópia desta servirá como ofício, devendo acompanhar cópia do parecer ora aprovado, bem como da manifestação de f. 16/17v e documentos de f. 18/21.

Belo Horizonte, 23 de março de 2014.


Desembargador ANTÔNIO SÉRVULO DOS SANTOS
Corregedor-Geral de Justiça

TERMO DE ENTREGA DE OFICIO
Aos 20 / 03 / 15 em 1 (uma) via(s).
KCRP
Corregedoria Geral de Justiça - C. 115

clAR

Despacho como

obrigado



Processo nº 72296/CAFIS/2015

Natureza: REQUERIMENTO

Requerente: Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Minas Gerais

Requerido: Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais

Excelentíssima Senhora Juíza Auxiliar da Corregedoria,

Cuida-se de REQUERIMENTO formulado pelo Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Minas Gerais perante esta Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais.

O requerente informa que os Oficiais dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Estado de Minas Gerais estão cobrando emolumentos para registrar as atas de assembleia de condomínio como se tivessem conteúdo financeiro pelo simples fato de mencionarem valores, como a aprovação de prestação de contas, a aprovação de orçamento para reforma do prédio etc.

Argumenta que a cobrança é abusiva, tendo em vista que as atas de assembleia de condomínio tão somente fazem referência a valores, não correspondendo a negócio jurídico.

Narra que no Estado de São Paulo consta expressamente na tabela de emolumentos que a cobrança pelo registro de atas de condomínio é sem conteúdo financeiro.

Alega que *“a continuidade da cobrança dos emolumentos do registro das Atas da maneira como tem sido feita caracteriza uma anuência do Poder Judiciário ao enriquecimento ilícito dos Oficiais de Títulos e Documentos do Estado de Minas Gerais”* e, ao final, pleiteia: 1) que a Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais publique recomendação destinada aos Oficiais de Registro de Títulos e Documentos de Minas Gerais, para que estes deixem de efetuar a cobrança de emolumentos nos registros das atas de condomínio



baseando-se nos valores financeiros citados nas mesmas, devendo registrá-las com base no item 5, b, Tabela 5, do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, ou seja, sem conteúdo financeiro; 2) que seja publicado um esclarecimento por parte desta Corregedoria explicando que as Atas de Assembleia em geral não caracterizam a realização de um negócio jurídico ao qual se atribui valor econômico, não podendo assim ser cobrado para seu registro os emolumentos enumerados no item 5, a, Tabela 5, do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004.

É o relatório.

A Lei Federal nº 10.169/2000, que estabelece normas gerais para a fixação de emolumentos praticados pelos serviços notariais e de registro, dispõe, *in verbis*:

Art. 1º **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.**

Parágrafo único. O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados.

Art. 2º Para a fixação do valor dos emolumentos, a Lei dos Estados e do Distrito Federal levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro, atendidas ainda as seguintes regras:

I – os valores dos emolumentos constarão de tabelas e serão expressos em moeda corrente do País;

II – os atos comuns aos vários tipos de serviços notariais e de registro serão remunerados por emolumentos específicos, fixados para cada espécie de ato;

III – **os atos específicos de cada serviço serão classificados em:**

a) **atos relativos a situações jurídicas, sem conteúdo financeiro**, cujos emolumentos atenderão às peculiaridades socioeconômicas de cada região;

b) **atos relativos a situações jurídicas, com conteúdo financeiro**, cujos emolumentos serão fixados mediante a observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro. (grifos apostos).

No Estado de Minas Gerais, a Lei nº 15.424/2004, que dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro e dá outras providências, estabelece, *in verbis*:

Art. 10 - Os atos específicos de cada serviço notarial ou de registro, para cobrança de valores, nos termos das tabelas constantes no Anexo desta Lei, são classificados em:

I - **atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro**;

II - **atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro** e valores fixos, ou fixados mediante a observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro.



(...)

§ 3º - Para fins de enquadramento nas tabelas, relativamente aos atos classificados no inciso II do caput deste artigo, serão considerados como parâmetros os seguintes valores, prevalecendo o que for maior, observado o disposto no § 4º deste artigo:

(...)

Apesar da inexistência de Nota expressa na Tabela 5 do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, relativa ao Registro de Títulos e Documentos, para que o título seja considerado com conteúdo financeiro não basta simplesmente que haja valores nele expressos, sendo necessário que configure um negócio jurídico no qual se transmita bens ou direitos.

Portanto, o registro de atas de assembleia de condomínio nas quais se faça menção à prestação de contas, à aprovação de orçamento para reforma, ao valor existente no fundo de reserva etc, não pode ser considerado com conteúdo financeiro simplesmente porque cita valores.

No mesmo sentido, o registro de declaração de bens de agentes políticos também não possui conteúdo financeiro, embora o documento registrado faça menção ao valor dos bens, conforme precedente desta Casa Corregedora (Processo nº 61857/CAFIS/2013 - cópia anexa).

Cumprе salientar que os delegatários de serviços notariais e de registro são orientados diuturnamente por esta Casa Corregedora, por meio de telefone, mensagem eletrônica, correição, processos de consulta etc, e também pelos Juizes Diretores do Foro.

Contudo, apesar da alegação de que a cobrança excessiva de emolumentos seria prática reiterada pelos Oficiais dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Estado de Minas Gerais ter vindo desacompanhada de exemplos concretos, s.m.j, torna-se necessária a publicação de aviso a fim de garantir que a cobrança de emolumentos se dê em conformidade com a Lei.

DIANTE DO EXPOSTO, o parecer é no sentido de que o registro de atas de assembleia de condomínio não possui conteúdo financeiro, ainda que faça menção a eventuais valores, devendo se enquadrar no item 5, alínea b, Tabela 5, do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, sendo certo que a cobrança com conteúdo financeiro somente é devida no caso de o




documento a ser registrado conter negócio jurídico no qual se transmita bens ou direitos.

Caso V. Ex.^a entenda necessário, sugere-se a publicação de aviso acerca do assunto, encaminhando cópia deste parecer, caso aprovado, e comunicando-se o que restar decidido ao requerente.

À elevada consideração e deliberação de Vossa Excelência.

Belo Horizonte, 10 de março de 2015.


Kênia Cristina Fonseca
Técnica Judiciária/GENOT
TJ7822-0