



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 3977

Autos nº: 0054677-79.2019.8.13.0000

EMENTA: RECLAMAÇÃO. 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE. COBRANÇA. DUPLICIDADE. REGISTRO DE COMPRA E VENDA E DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. LEGALIDADE. EXEGESE DO ART. 167, I, ITENS 29 E 35 DA LEI Nº 8.935/73. PARÂMETRO DE COBRANÇA. ART. 10, §3º DA LEI ESTADUAL Nº 15.424/2004. ARQUIVAMENTO.

Vistos *etc.*

Trata-se de reclamação encaminhada por Adriano Goulart Rosa, na qual relata ter celebrado contrato de financiamento (alienação fiduciária) para aquisição de imóvel. Ressalta ter levado o título a registro no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, oportunidade em que a serventia cobrou duas taxas relativas ao registro, a saber: código custas 45476 e 45468, cujos valores pagos foram de R\$3.718,75 e R\$3.525,02, respectivamente. Disse que o valor está saindo o dobro do que havia previsto - uma taxa em cima do valor cheio do imóvel e outra taxa no valor do financiamento. Consta que o atendente do cartório disse que as duas cobranças são obrigatórias e tem amparo legal. Questiona:

- i) referidas cobranças são obrigatórias ou uma delas pode ser dispensada;
- ii) existe amparo legal para essa cobrança dúplice; e
- iii) caso uma delas seja facultativa (qual é facultativa?) o cartório deveria estornar um dos valores, caso requeira.

Instado a se manifestar, o Oficial do 3º Registro de Imóveis da Capital, Matheus Campolina Moreira, esclarece, em síntese, "*que a Lei 15.424/04 em seu art. 10, inciso, § 3º, estabelece no inciso II a base de cálculo para o registro da compra e venda e nos incisos IV e V a base de cálculo para o registro da alienação fiduciária*" e que "*os atos registrares praticados por esta serventia são obrigatórios nos termos da Lei 6.015/73, bem como foram cobrados em estrita observância ao disposto na Lei 15.424/04 e respectivas tabelas de emolumentos*".

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

Inicialmente, permita-se pontuar que o inciso I do art. 167 da Lei nº 6.015/73 estabelece

o rol dos atos que deverão ser levados à registro no Cartório de Registro de Imóveis. Dentre eles, observa-se que a legislação impõe o assento no fólio real referente ao negócio jurídico de compra e venda pura e da condicional, bem como da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. *Verbis*:

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.

(....)

Dessarte, tratando-se de negócio jurídico de compra e venda de coisa imóvel, **com** pacto adjecto de alienação fiduciária, o art. suso transcrito impõe a efetivação de dois atos de registros distintos. Portanto, legal a duplicidade de cobrança.

O art. 10 da Lei Estadual nº 15.424/2004, por sua vez, define os critérios de fixação da base de cálculo para a cobrança de emolumentos dos atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro e **com conteúdo financeiro**, como no caso em voga:

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. (grifos nossos).

(...)

§ 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:

I - preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes;

II – valor do imóvel estabelecido no último lançamento efetuado pelo Município, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou pelo órgão federal competente, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade territorial rural;(grifos nossos).

III - o valor do bem ou direito objeto do ato notarial ou registral utilizado para fins do recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, ou do imposto sobre transmissão causa mortis e doação de quaisquer bens ou direitos; (g.n.)

Assim, no caso do registro da escritura pública de compra e venda, o valor a ser cobrado a título de emolumentos deverá ter como parâmetro o valor do bem ou direito objeto do ato notarial ou registral utilizado para fins do recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI,

ao passo que para o registro da alienação fiduciária do imóvel, a cobrança de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária é feita tendo como parâmetro o valor da dívida

Com efeito, a dupla cobrança pelos dois registros, *a priori*, se mostra regular e em consonância com a legislação que rege a matéria. Todavia, imperioso ressaltar que não foi possível verificar se o parâmetro utilizado pelo oficial segue a conclusão desta manifestação, na medida que não foi colacionado aos autos os documentos levados ao registro.

Dessa forma, não se vislumbra, neste momento, irregularidade na cobrança em questão, razão pela qual o arquivamento do feito é medida de rigor.

Isto posto, deixo de acolher, neste momento, a reclamação aviada por Adriano Goulart Rosa.

Encaminhe-se cópia desta decisão aos interessados.

Oficie-se.

Cópia da presente servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no banco de precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

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

Belo Horizonte, 06 junho de 2019.

Aldina de Carvalho Soares
Juíza Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 06/06/2019, às 17:42, 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 **2258841** e o código CRC **D8BF8197**.