

Colégio Registral do Rio Grande do Sul

MANUAL DE EMOLUMENTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

2007

Gestão 2006/2007
Presidente: PAULO HEINRICH

Manual de Emolumentos

Registro de Imóveis

O Colégio Registral do Rio Grande do Sul, face à nova lei de emolumentos editada aos 29 de dezembro de 2006,

Considerando que a uniformidade na cobrança de emolumentos é fundamental para a respeitabilidade e credibilidade dos serviços registrais junto à comunidade;

Considerando que a par da uniformidade de cobrança está a necessidade de uniformizar procedimentos;

Resolveu constituir comissão com a finalidade de elaborar um manual de procedimentos e de cálculos de emolumentos relativos aos atos do Registro de Imóveis.

O Manual de Emolumentos no Registro de Imóveis, que ora oferecemos à comunidade jurídica rio-grandense, representa o pensamento da Diretoria e de destacados membros associados, sendo, desta forma, documento de caráter oficial desta agremiação.

Estamos certos de que nossos associados e demais colegas, bem como os usuários de nossos serviços, terão um orientador seguro e confiável.

Porto Alegre, 2 de abril de 2007

PAULO HEINRICH
Presidente

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º - Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º - Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º - O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

LEI nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000

Regula o § 2º do artigo 236 da CF, mediante estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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.

Parágrafo único. Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea *b* do inciso III deste artigo.

Art. 3º É vedado:

- I - VETADO
- II – fixar emolumentos em percentual incidente sobre o valor do negócio jurídico objeto dos serviços notariais e de registro;

III – cobrar das partes interessadas quaisquer outras quantias não expressamente previstas nas tabelas de emolumentos;

IV – cobrar emolumentos em decorrência da prática de ato de retificação ou que teve de ser refeito ou renovado em razão de erro imputável aos respectivos serviços notariais e de registro;

v - VETADO

Art. 4º As tabelas de emolumentos serão publicadas nos órgãos oficiais das respectivas unidades da Federação, cabendo às autoridades competentes determinar a fiscalização do seu cumprimento e sua afixação obrigatória em local visível em cada serviço notarial e de registro.

Art. 5º Quando for o caso, o valor dos emolumentos poderá sofrer reajuste, publicando-se as respectivas tabelas, até o último dia do ano, observado o princípio da anterioridade.

Art. 6º Os notários e os registradores darão recibo dos emolumentos percebidos, sem prejuízo da indicação definitiva e obrigatória dos respectivos valores à margem do documento entregue ao interessado, em conformidade com a tabela vigente ao tempo da prática do ato.

Art. 7º O descumprimento, pelos notários e registradores, do disposto nesta Lei sujeitá-los-á às penalidades previstas na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, sem prejuízo da aplicação de outras sanções legais.

Art. 8º Os Estados e o Distrito Federal, no âmbito de sua competência, respeitado o prazo estabelecido no art. 9º desta Lei, estabelecerão forma de compensação aos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos, por eles praticados, conforme estabelecido em lei federal.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não poderá gerar ônus para o Poder Público.

Art. 9º Os Estados e o Distrito Federal deverão proceder à revisão das tabelas de emolumentos atualmente em vigor, a fim de adaptá-las ao disposto nesta Lei, no prazo de noventa dias contado da data de sua vigência.

Parágrafo único. Até a publicação das novas tabelas de emolumentos, revistas e adaptadas conforme estabelece este artigo, os atos praticados pelos serviços notariais e de registro continuarão a ser remunerados na forma da legislação em vigor nos Estados e no Distrito Federal, observadas, desde logo, as vedações estabelecidas no art. 3º desta Lei.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

LEI ESTADUAL nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006

Dispõe sobre os emolumentos dos serviços notariais e de registro, cria o Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral, institui o Fundo Notarial e Registral e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DOS EMOLUMENTOS

Art. 1º - Emolumentos são as despesas devidas pelos interessados aos responsáveis pelos serviços notariais e de registros, pelos atos que vierem a ser praticados no âmbito de suas serventias, dentro de sua competência legal, de acordo com os valores previstos para cada um deles, na conformidade das tabelas de emolumentos anexas, suas notas explicativas e observações, todas com força normativa.

Parágrafo único - O valor dos emolumentos deverá atender à natureza pública e ao caráter social dos serviços notariais e de registro, e corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados, que contemple os investimentos e a responsabilidade civil atribuída a notários e registradores.

Art. 2º - As tabelas de emolumentos aprovadas por esta Lei serão reajustadas na data da publicação do índice, relativo ao mês de dezembro de cada ano, referido no inciso I deste artigo, para vigorarem a partir do dia 1º de janeiro do ano subsequente, de acordo com as normas a seguir:

I - o índice de reajuste das tabelas será o indicado pelo Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul - IPC/IEPE/UFRGS - considerando a variação entre os índices do último reajustamento e o da mais recente publicação;

II - a Corregedoria-Geral da Justiça, com base no índice fornecido pela entidade referida no inciso I deste artigo, fará publicar no Diário da Justiça, as tabelas oficiais de emolumentos devidamente revisadas, no dia ou até o dia imediatamente posterior à publicação do referido índice, pelos Colégios Notarial e Registral do Rio Grande do Sul, os quais se encarregarão de encaminhá-las e de divulgá-las a todas as serventias a eles vinculadas; e

III - o valor dos emolumentos corrigidos será calculado com duas decimais, arredondando-se a primeira casa decimal para menos, se o último algarismo do resultado for inferior a cinco, ou para mais, se igual ou superior a cinco.

Parágrafo único - Os serviços notariais e de registro manterão a tabela de emolumentos de seus atos afixada à vista do público.

Art. 3º - Os emolumentos serão devidos por quem solicitar o serviço e pagos antecipadamente.

§ 1º - Não sendo possível calcular previamente o valor dos emolumentos, será cobrado adiantamento razoável, que será corrigido pelo mesmo índice da variação que incidir sobre os emolumentos, da data do adiantamento até a data da complementação

§ 2º - A Nota de Emolumentos deverá ser emitida no ato do pagamento efetuado pela parte interessada solicitante do serviço.

§ 3º - Em matéria de emolumentos não é admitida aplicação por analogia, paridade ou

fundamento similar, sendo vedada a cobrança de quaisquer outras quantias não expressamente previstas nesta Lei.

Art. 4º - Nos casos em que, por força de lei, devam ser considerados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes constituirão a base para o cálculo dos emolumentos, com enquadramento do valor do negócio nas faixas de valores a que se referem as respectivas tabelas.

Parágrafo único - A modificação do valor da avaliação, após a prática do ato notarial ou registral, não implicará modificação no valor dos emolumentos cobrados.

Art. 5º - Os atos de natureza social que, por sua quantidade, determinarem menor custo de elaboração, poderão ter seus emolumentos reduzidos, mediante convênio entre as partes interessadas e os respectivos Colégios Notarial e Registral, com prévia aquiescência da Corregedoria-Geral da Justiça.

Parágrafo único - A cobrança de emolumentos diferentes daqueles fixados na tabela, inclusive para dispensar o pagamento ou conceder descontos, somente será permitida quando houver previsão legal ou for decorrente do convênio referido no "caput" deste artigo.

Art. 6º - É vedado:

I - cobrar das partes interessadas quaisquer outras quantias não expressamente previstas na tabela de emolumentos; e

II - cobrar emolumentos em decorrência de ato de retificação ou que teve de ser refeito ou renovado em razão de erro imputável aos respectivos serviços notariais e de registro.

Art. 7º - Os emolumentos cobrados e as despesas reembolsadas serão lançados nos próprios documentos ou papéis expedidos correspondentes aos atos praticados, fornecendo-se recibo discriminado a quem os pagar e escriturando-se a movimentação financeira em livro próprio.

Art. 8º - A cobrança de emolumentos e despesas com infração desta Lei, para mais ou para menos, será considerada falta punível na forma da lei e cumulada com a restituição em dobro da quantia cobrada em excesso, ou com o pagamento de multa equivalente ao valor dos emolumentos devidos para o ato, em benefício do Fundo Notarial e Registral - Funore -, na cobrança de valor de emolumentos menor da determinada por esta Lei.

Art. 9º - A fiscalização da cobrança de emolumentos nos atos e papéis sujeitos a seu exame cabe ao juízo competente, na forma da lei.

§ 1º - Qualquer prejudicado poderá reclamar ao juízo competente contra exigência indevida de emolumentos, podendo o notário ou registrador oferecer defesa escrita dentro do prazo de 5 (cinco) dias.

§ 2º - A decisão será proferida em igual prazo, cabendo recurso para o Corregedor-Geral da Justiça, dentro de 5 (cinco) dias, contados da data da intimação.

Art. 10 - As dúvidas na aplicação das tabelas de emolumentos serão dirimidas pela Corregedoria-Geral da Justiça, ouvido o Colégio da respectiva especialidade, cabendo recurso para o Conselho da Magistratura.

CAPÍTULO II

DO SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL

Art. 11 - Fica criado, na estrutura administrativa do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, o Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral -SDFNR- , a ser implementado por meios eletrônicos de processamento de dados, sob controle e fiscalização do Poder Judiciário, de utilização obrigatória em todos os atos praticados pelas serventias notariais e registrais.

§ 1º - A serventia, com o uso de assinatura digital efetivada com certificado ICP-Brasil, emitido para seu titular ou para quem ele formalmente designar, efetuará Solicitação Eletrônica de Lote de Selos Digitais de Fiscalização - SELSDF.

§ 2º - Para a emissão da Nota de Emolumentos, a serventia fará conexão com o sistema de informática do Poder Judiciário, realizando Solicitação Eletrônica de Código de Validação Digital - SECVD -, que deverá constar na impressão da respectiva Nota, obrigatoriamente entregue à parte interessada, na forma estabelecida pelo Regulamento.

§ 3º - O Poder Judiciário fará o controle e a fiscalização da emissão dos Selos Digitais de Fiscalização e do seu uso adequado à prática de atos notariais e registrais.

§ 4º - O detalhamento dos padrões tecnológicos, aspectos de segurança da informação, protocolos de comunicação e demais questões relacionadas às soluções de informática, bem como os procedimentos relativos à solicitação, emissão, controle e fiscalização do uso dos Selos Digitais de Fiscalização serão regulamentados por ato da Corregedoria-Geral da Justiça.

§ 5º - O Selo Digital de Fiscalização, que será cobrado pelas serventias das partes interessadas, terá o seguinte valor:

I - R\$0,20	para atos de valor de emolumentos até R\$8,80;
II - R\$0,30	para atos de valor de emolumentos de R\$8,81 até R\$12,10;
III - R\$0,40	para atos de valor de emolumentos de R\$12,11 até R\$33,70;
IV - R\$0,50	para atos de valor de emolumentos de R\$33,71 até R\$70,00;
V - R\$2,00	para atos de valor de R\$70,01 até R\$1.000,00;
VI - R\$4,00	para atos de valor de R\$1.000,01 até R\$50.000,00;
VII - R\$6,00	para atos de valor de R\$50.000,01 até R\$150.000,00;
VIII - R\$8,00	para atos de valor de R\$150.000,01 até R\$300.000,00;
IX - R\$10,00	para atos de valor acima de R\$300.000,00.

§ 6º - Sempre que comprovado que a receita do Fundo Notarial e Registral não atende aos propósitos referidos no art. 14, os valores do Selo Digital de Fiscalização poderão ser revisados por iniciativa e mediante a aprovação do Conselho Gestor do Fundo.

§ 7º - O Selo Digital de Fiscalização em documento de interesse da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios não será cobrado dessas pessoas jurídicas de direito público - CF, art. 150, VI, "a" -, assegurando-se aos responsáveis por sua aplicação o ressarcimento do valor respectivo junto ao Fundo Notarial e Registral.

§ 8º - Até o décimo dia útil do mês subsequente à emissão da Nota de Emolumentos, o valor arrecadado com a utilização dos Selos Digitais de Fiscalização deverá ser recolhido pela serventia por meio da Guia única do Poder Judiciário - GUPJ -, em conta bancária específica.

CAPÍTULO III

DO FUNDO NOTARIAL E REGISTRAL

Art. 12 - Fica instituído o Fundo Notarial e Registral - Funore -, que será constituído da arrecadação decorrente da emissão do Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral e dirigido por um Conselho Gestor, sob fiscalização do Poder Judiciário.

Art. 13 - A receita do Fundo advirá do recolhimento obrigatório, originário da cobrança do valor do Selo Digital de Fiscalização Notarial e Registral em cada ato praticado por todos os serviços notariais e de registro, inclusive pelos Centros de Registro de Veículos Automotores -CRVAs -, cujo valor, previsto no § 5º do art. 11 desta Lei, será reajustado na forma estabelecida para o reajuste dos valores percebidos pelos serviços notariais e de registro e das taxas dos Centros de Veículos Automotores - CRVAs.

Art. 14 - A receita do Fundo Notarial e Registral terá os seguintes propósitos, que procurarão ser atendidos na forma e na medida do que dispuser seu Regulamento:

I - transferir ao Poder Judiciário recursos destinados a ressarcir as despesas de fiscalização dos atos notariais e de registro e a prover outros serviços, a critério de sua administração;

II - compensar os serviços notariais e de registro pelos atos gratuitos praticados por imposição legal;

III - assegurar renda mínima à manutenção dos serviços notariais e de registro deficitários;

IV - prover a manutenção dos serviços prestados pelo próprio Fundo; e

V - prover a manutenção dos serviços prestados pelos Colégios Notarial e Registral.

Art. 15 - O Fundo será dirigido por um Conselho Gestor, composto pelos seguintes titulares:

I - o Corregedor-Geral da Justiça, que o presidirá com voto de qualidade;

II - um Desembargador, escolhido pela Administração do Tribunal de Justiça;

III - o Juiz de Direito Diretor do Foro da Capital;

IV - um representante do Colégio Notarial do Brasil - Seção do Rio Grande do Sul; e

V - um representante do Colégio Registral do Rio Grande do Sul.

§ 1º - Nos impedimentos ou nas ausências, poderão eles ser substituídos por suplentes, indicados pelos titulares.

§ 2º - Nos casos dos incisos IV e V, a carta de indicação estabelecerá o período de atuação dos conselheiros.

§ 3º - O Fundo deverá ser instalado no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data de publicação desta Lei, em reunião convocada pelo Tribunal de Justiça, por correspondência protocolada dirigida a cada uma das entidades mencionadas no "caput".

Art. 16 - O Regulamento do Fundo será aprovado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data de vigência desta Lei, devendo contemplar os seguintes princípios básicos:

I - a forma de deliberação do Conselho Gestor;

II - a especificação dos critérios de proteção para a correta arrecadação e aplicação dos recursos do Fundo, na forma do art. 11 desta Lei;

III - os critérios para a contratação e remuneração de administradores profissionais para o Fundo;

IV - a previsão de despesas, elaborada a partir dos valores informados pelas entidades mencionadas no art. 14 desta Lei, em relação às necessidades de cada uma, ali referidas;

V - a forma de transferência mensal dos valores devidos ao Fundo, observado o § 8º do art. 11 desta Lei;

VI - os critérios de distribuição da receita efetiva do Fundo, observados os limites máximos previstos no art. 18 desta Lei;

VIII - a forma de auditoria pelo Poder Judiciário dos recolhimentos obrigatórios para o Fundo pelos serviços notariais e registrais;

IX - a constituição de um Fundo de Reserva e sua destinação, a partir das arrecadações iniciais;

X - a definição da data da primeira arrecadação, que deverá ser realizada no mês seguinte à publicação da aprovação do Regulamento do Fundo no Diário da Justiça;
XI - a prestação de contas anual; e
XII - a escrituração contábil própria.

Art. 17 - Depois de arrecadados os 2 (dois) primeiros meses, na forma do Regulamento, iniciarão os repasses de acordo com os princípios estabelecidos nos arts. 16 e 18 desta Lei, devendo o saldo credor destinar-se ao fundo de reserva do Funore.

Art. 18 - Os limites máximos de comprometimento do Fundo, em relação a cada um de seus destinatários, serão os seguintes:

I - até 50% (cinquenta por cento) para os destinatários das despesas previstas no inciso I do art. 14 desta Lei;

II - até 25% (vinte e cinco por cento) para os destinatários das despesas previstas no inciso II do art. 14 desta Lei;

III - até 25% (vinte e cinco por cento) para atender aos demais destinatários das despesas previstas no art. 14 desta Lei.

§ 1º - O repasse dos valores do Fundo aos seus beneficiários será realizado no mês seguinte ao da arrecadação das contribuições, respeitada a regra do art. 17, para as arrecadações iniciais.

§ 2º - Havendo recursos disponíveis, o Fundo poderá apoiar iniciativas científicas e culturais propostas pelas entidades que participam do Conselho Gestor, a critério deste e de acordo com o que dispuser o Regulamento.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 - O procedimento de apuração e punição das faltas relacionadas com a cobrança indevida de emolumentos, ou a inobservância dos deveres com relação ao Funore, será realizado pelo juízo competente, na forma da lei.

Parágrafo único - A falta de recolhimento, ou o recolhimento a menor, dos valores devidos ao Funore, será considerada falta punível na forma dos arts. 8º e 9º desta Lei.

Art. 20 - Esta Lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 21 - Revogam-se as disposições e contrário.

ANEXO *

EMOLUMENTOS RELATIVOS AO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

1 - **Registro**, compreendidas as referências e o arquivamento:

Sem valor declarado

R\$33,70

De valor até R\$1.000,00	R\$69,50
Acima até R\$2.000,00	R\$70,90
Acima até R\$3.000,00	R\$74,00
Acima até R\$4.000,00	R\$77,10
Acima até R\$5.000,00	R\$80,20
Acima até R\$6.000,00	R\$83,20
Acima até R\$7.000,00	R\$86,30
Acima até R\$8.000,00	R\$89,40
Acima até R\$9.000,00	R\$92,40
Acima até R\$10.000,00	R\$95,40
Acima até R\$15.000,00	R\$104,70
Acima até R\$20.000,00	R\$120,00
Acima até R\$30.000,00	R\$143,00
Acima até R\$40.000,00	R\$173,70
Acima até R\$50.000,00	R\$204,20
Acima até R\$60.000,00	R\$234,90
Acima até R\$70.000,00	R\$265,60
Acima até R\$80.000,00	R\$296,10
Acima até R\$90.000,00	R\$326,80
Acima até R\$100.000,00	R\$357,40
Acima até R\$120.000,00	R\$403,30
Acima até R\$140.000,00	R\$464,60
Acima até R\$160.000,00	R\$525,90
Acima até R\$180.000,00	R\$587,20
Acima até R\$200.000,00	R\$648,50
Acima até R\$250.000,00	R\$755,70
Acima até R\$300.000,00	R\$908,90
Acima até R\$350.000,00	R\$1.062,10
Acima até R\$400.000,00	R\$1.215,20
Acima até R\$450.000,00	R\$1.368,40
Acima até R\$500.000,00	R\$1.521,50
Acima de R\$500.000,01	R\$1.684,00

2 - **Averbação e cancelamento**, compreendidas as referências e o arquivamento
- 50% dos emolumentos previstos no item 1

3 - **Abertura de matrícula** R\$9,40
Comunicação ao serviço registral de origem R\$5,30

4 - **Loteamento, desmembramento ou fracionamento**, por lote ou terreno R\$2,40

5 - **Registro de convenção de condomínio:**
a) condomínio com até 20 unidades R\$97,30
b) por unidade a mais R\$2,40

6 - **Recebimento de prestação previsto no art. 38 da Lei 6.766/79:**
a) pelo primeiro recebimento e abertura de conta R\$3,70
b) pelo recebimento de cada prestação seguinte R\$0,80

7 - **Alienação Fiduciária de Imóvel:**
a) intimação para constituição em mora
- pela tabela referente ao item 2 com base no valor da dívida vencida
b) intimação por pessoa a mais, além da primeira R\$18,70
c) expedição de edital, além do custo da publicação R\$18,70
d) recebimento de valor e repasse ao credor R\$18,70

8 - Processamento eletrônico de dados , por ato	R\$2,20
9 - Digitalização de documentação , por imagem	R\$0,70
10 - Conferência de documentos públicos, via internet , por documento	R\$2,20
11 - Cédulas de Crédito Rural e Cédulas do Produto Rural:	
a) registro da cédula no livro 3	R\$37,30
b) registro da hipoteca ou da alienação fiduciária de imóvel no livro 2	R\$37,30
c) averbação de aditivos no livro 3 e no livro 2	R\$18,70
d) cancelamentos de registro no livro 3 e no livro 2	R\$18,70
12 - Processamento de retificação , incluídas as diligências:	
a) na hipótese do artigo 213, II, da LRP	
1 - averbação, incluídos todos os procedimentos necessários	R\$55,50
2 - notificação pessoal de confrontante, na hipótese do § 2º	R\$18,70
3 - expedição de edital (além do custo da publicação) na hipótese do § 3º, in fine	R\$18,70
b) nas hipóteses do artigo 213, I, "a", da LRP "nihil"	
c) nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e", "f" e "g", da LRP	R\$37,30
d) nas demais hipóteses de retificação	R\$55,50
13 - Intimações, notificações e comunicações em geral, não compreendidas nas hipóteses acima, além das despesas, por pessoa	R\$18,70
14 - Busca em livros e arquivos, por pessoa ou por imóvel	R\$4,30
15 - Certidão , além da busca, pela primeira página	R\$4,10
Demais páginas 50% do valor acima até o limite máximo de R\$210,00	
16 - Diligência para prática de serviço externo	R\$18,70

OBSERVAÇÃO AOS ITENS 1 E 2:

- 1 - Nas individualizações de edifícios, serão cobrados emolumentos por unidade autônoma.
- 2 - Quando o documento apresentado para averbação ou registro versar sobre mais de um imóvel, não havendo sido estabelecido o valor de cada um deles, os emolumentos serão calculados sobre o quociente obtido pela divisão do valor global pelo número de imóveis. Quando o ato estiver sujeito à avaliação fiscal, ela servirá de base para incidência dos emolumentos. Nos demais casos, o cálculo será feito sobre o valor do ato.
- 3 - Mediante declaração expressa do adquirente, sob as penas da Lei, de tratar-se de primeira aquisição de imóvel para fins residenciais, serão reduzidos de 50%a (cinquenta por cento) os emolumentos dos atos de registro, quando houver financiamento por entidade do sistema financeiro de habitação e a avaliação fiscal não ultrapassar ao prescrito pela lei municipal ou não havendo prescrição legal a R\$1.801,50 (hum mil, oitocentos e um reais e cinquenta centavos). A redução de emolumentos de que trata o presente inciso aplica-se à aquisição de moradias populares pela Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAB/RS.

4 - Nas averbações de cédulas hipotecárias e nos cancelamentos de hipotecas, os emolumentos serão cobrados de acordo com o item 1 "Sem valor declarado".

5 - Quando se tratar de registro de hipoteca abrangendo englobadamente todas as unidades ou parte delas, de edifício cuja incorporação esteja registrada, os emolumentos serão calculados pelo valor da garantia de um registro; no caso de serem feitos outros lançamentos, para cada um destes, os emolumentos serão cobrados como atos sem valor declarado.

6 - Os registros ou averbações decorrentes de atos judiciais cautelares serão cobrados utilizando-se como base de cálculo o valor de avaliação dos imóveis, o valor da dívida ou o valor da causa.

7 - As averbações de construção de prédio serão cobradas pela tabela referente ao item 2 sobre o valor fornecido pela Prefeitura Municipal, ou, na falta dele, pelo valor indicado pelo requerente.

ORIENTAÇÕES DE SERVIÇO

1 – APLICABILIDADE DA LEI ESTADUAL – INAPLICABILIDADE DE LEIS FEDERAIS

A matéria relativa a emolumentos encontra-se exaustivamente disciplinada na Lei Estadual nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006 e com entrada em vigor a partir do dia 31 de março de 2007.

Face a reiteradas decisões dos tribunais superiores, a competência para criar tabelas de cobrança de emolumentos é exclusiva do Estado. À União cabe apenas estabelecer as normas gerais aplicáveis aos emolumentos, não podendo isentar ou estabelecer valores ou percentuais de cobrança diferentes daqueles fixados na lei estadual.

Além, do que, a própria lei estadual supra citada prevê, no § 3º do artigo 3º que:

Em matéria de emolumentos não é admitida aplicação por analogia, paridade ou fundamento similar, **sendo vedada a cobrança de quaisquer outras quantias não expressamente previstas nesta Lei.**

Também a Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, contém dispositivo semelhante, no inc. III do artigo 3º:

Art. 3º É vedado:

III – **cobrar das partes interessadas quaisquer outras quantias não expressamente previstas nas tabelas de emolumentos.**

Portanto, nada pode ser cobrado salvo com base na lei estadual de emolumentos.

Qualquer outra interpretação seria forçada e flagrantemente ilegal, porque desatenderia o próprio ordenamento legal que diz, no citado § 3º do artigo 3º da Lei Estadual:

Em matéria de emolumentos não é admitida aplicação por analogia, paridade ou fundamento similar.

2 - CERTIDÕES - COBRANÇA PELO NÚMERO DE PÁGINAS MAIS BUSCAS

No Registro de Imóveis, as certidões são cobradas tomando-se por base o número de páginas (assim compreendidas cada face do documento).

Teremos R\$4,10 pela primeira página e R\$2,05 por página seguinte, mais R\$4,30 a título de busca.

O total obtido deverá ser arredondado para a dezena de centavos imediatamente superior.

Assim, uma certidão de página 1 e verso mais buscas totaliza R\$10,45 – arredonda-se para R\$10,50.

As buscas são cobráveis em qualquer caso, mesmo naqueles em que não tenha havido o serviço de procura nos arquivos, tendo em vista que a remuneração a título de “buscas” é devida pela manutenção do arquivo.

As buscas devem ser cobradas com uma única incidência por certidão, independente do número de páginas, salvo no caso das certidões por relação.

Os emolumentos devidos pelo fornecimento de certidão de um determinado documento arquivado ou de uma determinada matrícula não podem ultrapassar o limite legal de **R\$210,00**.

Veja tabela completa no anexo 1.

3 - CERTIDÕES POR RELAÇÃO

Certidões que, a pedido expresso da parte, envolvam mais de um imóvel, constantes de registros distintos (como por exemplo listagem de proprietários das unidades autônomas de um determinado edifício), cobrar-se-á buscas por imóvel (R\$4,30 x nº de imóveis) mais certidão (R\$4,10 pela primeira página e R\$2,05 por página seguinte).

O total obtido deverá ser arredondado para a dezena de centavos imediatamente superior.

4 - ENTREGA DE CERTIDÃO JUNTAMENTE COM O REGISTRO

Salvo pedido expresso da parte, juntamente com o título registrado será entregue certidão do ato efetuado, com cobrança pela forma referida no item 3 dessa O.S. (número de páginas mais busca).

5 - VÁRIAS CERTIDÕES DO MESMO ATO

Quando o interessado requer o fornecimento concomitante de várias certidões do mesmo ato, vencem emolumentos pela forma já definida no item 3 dessa O.S. (repete-se que a noção de “buscas”, na cobrança das certidões, é parcela que representa a remuneração pela manutenção do arquivo e dos livros indicadores).

6 - CERTIDÕES (CÓPIAS) DE DOCUMENTOS ARQUIVADOS

Documentos arquivados no serviço registral podem ser reproduzidos a pedido da parte, mediante o fornecimento de certidão (não se trata de autenticação).

Portanto, cobrar-se-ão emolumentos pela certidão, somando-se a busca (R\$4,30) mais R\$4,10 pela primeira página e R\$2,05 por página seguinte.

Não existe, especialmente no registro imobiliário, o ato de autenticação, excetuando-se os casos expressamente previstos nas Leis 6.766/79 e 4.591/66.

O total obtido deverá ser arredondado para a dezena de centavos imediatamente superior. Aplica-se também aqui o limite de R\$210,00.

7 - DILIGÊNCIAS

Emolumentos a título de diligências podem ser cobrados nos casos de encaminhamento de correspondência junto aos correios, desde que tal providência seja feita em caráter excepcional para atender pedido expresso do requerente. Os encaminhamentos normais de correspondência não vencem emolumentos a título de diligências.

8 - COTA DOS EMOLUMENTOS

Cada ato deverá ter cota própria de emolumentos. A cota deverá ser lançada com base no valor efetivamente cobrado, por ato. Nos títulos devolvidos ao apresentante, a cota não deverá incluir certidões, buscas ou outros atos que não sejam os específicos decorrentes do próprio título.

9 - LIMITE DE EMOLUMENTOS PARA AS AVERBAÇÕES

Na anterior legislação de emolumentos havia um “teto”, fixado em 100 UREs, aplicável tanto para registros como para averbações, em cálculos percentuais.

A partir da entrada em vigor da atual lei de emolumentos, não mais existe a figura da URE e os emolumentos deixaram de ser calculados, passando a serem aplicadas faixas de incidência.

Considerando que a faixa de incidência mais alta para registros prevê emolumentos para atos de valor acima de R\$500.000,00 – R\$1.684,00; e considerando que o valor dos emolumentos devidos para averbações é 50% daquele valor, temos que para os atos de averbação de valor acima de R\$500.000,00 os emolumentos serão R\$842,00.

10 - EMOLUMENTOS DE AVERBAÇÃO E CANCELAMENTO DE CÉDULAS HIPOTECÁRIAS (S. F. H.)

As averbações e cancelamentos relativos às cédulas hipotecárias do Sistema Financeiro da Habitação vencem emolumentos conforme item 4 das Observações aos itens 1 e 2 da Tabela de Registro de Imóveis (R\$33,70).

11 - EMOLUMENTOS DE CANCELAMENTO DE REGISTRO DE HIPOTECA

O cancelamento dos registros de hipotecas convencionais ou judiciárias vence emolumentos no valor de R\$33,70.

Excetuam-se as hipotecas constituídas em cédulas do produto rural ou em cédulas de crédito rural, cujos cancelamentos devem ser cobrados com base no disposto no item 13 abaixo: R\$18,70.

12 – REGISTRO DE CÉDULA DO PRODUTO RURAL E DE CÉDULA DE CRÉDITO RURAL

Independente do valor da cédula a cobrança dos emolumentos, haja vista que pela nova lei a incidência é única. Cobrar o registro no livro 3 (R\$37,30) e tantos registros quantos forem praticados no livro 2 (hipoteca ou alienação fiduciária de imóvel cedulares).

13 – AVERBAÇÃO E CANCELAMENTO DA HIPOTECA e da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL CONSTITUÍDAS EM CÉDULAS DO PRODUTO RURAL OU CÉDULAS DE CRÉDITO RURAL

O cancelamento do registro da hipoteca cédular e da alienação fiduciária de imóvel destas cédulas geram emolumentos no valor de R\$18,70, por ato.

14 - EMOLUMENTOS PELOS REGISTROS DE C. C. I. , C. C. C. e C. C. E.

No registro e nas averbações das cédulas de crédito industrial, cédulas de crédito à exportação e cédulas de crédito comercial, incidem emolumentos pela tabela geral.

Quando uma destas cédulas tiver mais de um imóvel dado em garantia, mesmo que de diferentes circunscrições imobiliárias, o registro da hipoteca cédular ou da alienação fiduciária de imóvel a ser feito no livro 2 tomará por base o valor da dívida dividido pelo número de imóveis.

15 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA DE C. C. I. , C. C. C e C. C. E.

O cancelamento do registro da hipoteca cédular das cédulas referidas no item anterior tem o mesmo valor de emolumentos que o cancelamento de uma hipoteca comum (R\$33,70)

16 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL DE C. C. I. , C. C. C e C. C. E.

O cancelamento do registro da alienação fiduciária de imóvel das cédulas referidas no item anterior, são cobrados como ato de averbação, pelo valor da dívida (sem atualização) dividido pelo número de imóveis.

17 - CANCELAMENTO DO REGISTRO DE C. C. I., C. C. C. e C. C. E. NO LIVRO 3

O cancelamento do registro destas cédulas, feito no livro 3, tem emolumentos calculados pelo valor do registro cancelado (sem atualização).

18 - REGISTRO DE DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO

O registro da doação da nua-propriedade é cobrado pelo valor da avaliação.

O registro do usufruto reservado (deducto) é cobrado como ato sem valor declarado, salvo se o usufruto foi valorado pelas partes no título, caso em que esse valor servirá como base de cálculo.

19 - REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO

Nos demais casos de instituição de usufruto, de forma onerosa ou gratuita, o registro será cobrado pelo valor de avaliação da autoridade fazendária ou, caso a exoneração tributária não seja precedida de avaliação, pelo valor atribuído pelas partes no título de instituição.

20 - A AVALIAÇÃO FISCAL COMO BASE DE CÁLCULO PARA EMOLUMENTOS

Todos os atos sujeitos ao exame da autoridade fiscal, para exoneração (não incidência, isenção ou declaração de imunidade) ou para recolhimento do tributo incidente sobre a transmissão, tem seus emolumentos calculados pelo valor de avaliação do imóvel dada pelo fisco, se houver. Nos casos em que o fisco deixa de avaliar o imóvel ao conceder exoneração do tributo, o ato será cobrado pelo valor consignado pelas partes.

21 – COHAB E COOPERATIVAS HABITACIONAIS e TÍTULOS DO S.F.H.

Os atos relativos à COHAB, às Cooperativas Habitacionais e aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação devem ter seus emolumentos calculados com rigorosa observância do disposto no item 3 das observações, concedendo-se a redução de 50% toda vez que o ato se enquadrar na hipótese ali prevista. Nos demais casos, deve ser aplicada a tabela geral, conforme preceitua o artigo 8º da Lei de Emolumentos.

22 – REGISTROS DE CONTRATOS DE FINANCIAMENTO QUE UTILIZEM RECURSOS DO FGTS

Serão cobrados os atos pelas tabelas da Lei Estadual nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006.

Conforme referido na “orientação nº 1”, supra, a competência para fixar valores de emolumentos é exclusiva do Estado, não podendo a União legislar de modo diferente.

A propósito, lembramos que o disposto no § 2º artigo 21 da Lei nº 8.692, de 28 de julho de 1993 (com a redação dada pela Lei nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000 - que fixa os emolumentos em 0,1% sobre o valor financiado) – está tacitamente revogado pela edição de lei posterior, de caráter especialíssimo no que tange a emolumentos: a Lei Federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, que determina:

Art. 3º É vedado:

II – fixar emolumentos em percentual incidente sobre o valor do negócio jurídico objeto dos serviços notariais e de registro;

III – cobrar das partes interessadas quaisquer outras quantias não expressamente previstas nas tabelas de emolumentos.

Como se verifica, as limitações de emolumentos fixadas na Lei 8.692/93 (com a redação dada pela Lei 10.150/00) não podem prosperar porque (1) o critério de cobrança de emolumentos ali fixado é em percentual sobre o valor do ato (o que está proibido no inc. II do art. 3º da Lei 10.169/00) e (2) não foi acolhido na tabela de emolumentos contida na Lei Estadual nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006 (e é proibido cobrar emolumentos que não estejam na tabela estadual, conforme consta no inc. III do art. 3º da citada Lei 10.169/00).

23 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Juntamente com a feitura do registro no livro 3, deve ser feita uma averbação na matrícula (ou transcrição) de cada unidade autônoma, noticiando-se o registro da convenção. Cada averbação vence emolumentos como ato sem valor declarado.

24 - REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Havendo ou não prévio registro de incorporação imobiliária, quando da averbação da construção do edifício (ato com valor declarado conforme observação nº 7 aos itens 1 e 2 da Tabela), deverá haver o registro da instituição de condomínio. Este registro deve conter também a individualização das unidades. Por este ato (instituição de condomínio com individualização), serão cobrados emolumentos por unidade autônoma. O cálculo será feito tomando-se por base o custo unitário de construção de cada unidade. Este custo constará de documento já arquivado quando do registro da incorporação (se houver) ou que será anexado à documentação (quando não houver prévio registro de incorporação, conforme disposto na Consolidação Normativa da CGJ). Calcula-se os emolumentos de registro (número 1 da tabela) referente a cada unidade. Assim, se houver seis unidades, serão seis cálculos individuais. A soma destas parcelas resultará nos emolumentos devidos pelo ato. O limite de emolumentos fixado em lei aplica-se, nesse caso, por unidade autônoma.

Observação: A respeito dos atos decorrentes da instituição de condomínio, inclusive aqueles originados do PAR, recomendamos a leitura e aplicação dos procedimentos encaminhados ao Sinduscon e à CEF, quando essas entidades constataram não haver uniformidade de procedimentos e pediram a intervenção do Colégio Registral (veja **anexos 2-A e 2-B**).

25 - REGISTRO DE DESMEMBRAMENTO – LEI 6.766/79

Nos registros de desmembramento (previstos na Lei 6.766/79) os emolumentos serão cobrados pelo número 4 da tabela.

26 - AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO

Nas averbações de fracionamento, que obedecem o rito comum (portanto feitas fora da Lei 6.766/79), cobra-se apenas uma averbação sem valor declarado, mesmo que o fracionamento compreenda a criação de vários terrenos.

27 - AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As averbações de construção de prédio serão cobradas pela tabela referente ao item 2, sobre o valor fornecido pela Prefeitura Municipal ou, na falta dele, pelo valor indicado pelo requerente. Caso o valor informado seja irrisório, o registrador o acatará para efeitos de cobrança de emolumentos mas deverá informar ao requerente que tal valor será comunicado à SRF, mediante DOI, o que poderá gerar prejuízos, especialmente no que tange à apuração de lucro imobiliário.

28 – UNIFICAÇÃO/ FUSÃO

As averbações resultantes de unificação ou fusão, com o conseqüente encerramento das matrículas e/ou transcrições anteriores, vencem emolumentos como “averbação sem valor declarado”.

29 - TRANSPORTE DE ÔNUS, CLÁUSULAS OU GRAVAMES DE QUALQUER NATUREZA

A averbação de transporte vence emolumentos como averbação sem valor declarado, independentemente de a informação transportada conter valor.

O cancelamento da notícia destes gravames será cobrado pela tabela geral, vale dizer: em se tratando de cancelamento de ato com valor especificado, esse valor (sem atualização) servirá para cálculo dos emolumentos; o cancelamento das hipotecas e das cédulas do SFH será feito com base no item 4 das observações aos itens 1 e 2 da Tabela; outros cancelamentos específicos, como o caso de cédulas rurais, devem ser cobrados conforme especificado nesta O.S.

30 – AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO REMANESCENTE

O lançamento da descrição do remanescente do imóvel, feita a requerimento ou de ofício pelo registrador, vence emolumentos como averbação sem valor declarado.

31 – CANCELAMENTO DE ATOS (REGISTROS OU AVERBAÇÕES)

Existem regras especiais para o cancelamento das hipotecas comuns (item 4 das “observações” da Tabela), bem como para o cancelamento das hipotecas cedulares e das alienações fiduciárias cedulares decorrentes de CPR e CCR (letra “a” do item 11 da Tabela).

O cancelamento dos demais atos, aos quais não se apliquem regras especiais previstas na lei, será feito com base no valor da avaliação fiscal (quando necessária para o cancelamento, como ocorre no usufruto e no fideicomisso) ou, na falta dela, no valor do próprio ato cancelado (sem atualização), independentemente de estar esse valor consignado ou não no título gerador do cancelamento.

Lembramos que os emolumentos visam ser a justa compensação pelo trabalho e pela responsabilidade civil dele decorrente. Cancelar um registro pode ser muito mais perigoso do que a própria feitura do mesmo, motivo pelo qual não há falar em cobrança do cancelamento como ato sem valor declarado, salvo casos especiais em que o próprio registro cancelado não contenha valor.

32 – CANCELAMENTO DA CAUÇÃO

As cauções averbadas nos contratos de financiamento, originalmente feitas em favor do Banco Nacional da Habitação e mais recentemente em favor da Caixa Econômica Federal, podem ser canceladas mesmo que não seja apresentado instrumento de liberação próprio, desde que tal cancelamento seja feito concomitante com a averbação do cancelamento da hipoteca.

Esta orientação de serviço é feita com base no que foi decidido no processo nº 00110061596, que tramitou na Vara dos Registros Públicos de Porto Alegre, cuja decisão foi: **“O egrégio Tribunal de Justiça, quando do julgamento da apelação cível n.º 595137217, assim decidiu: ‘(.) Quitada a hipoteca, resta sem efeito o seu caucionamento a terceiro...’ Assim sendo, tendo em vista o pagamento integral do débito, determino o cancelamento da hipoteca, bem como o cancelamento da averbação da caução (Av. 714-982). intinem-se.”**

Os emolumentos pelo cancelamento da caução são calculados com base no valor do crédito caucionado.

33 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA ou ACAUTELATÓRIA

A averbação da existência de ação de execução, prevista no artigo 615-A do Código de Processo Civil (com a redação dada pela Lei nº 11.382, de 6 de dezembro de 2006), deve consignar as partes (credor e devedor), o processo em que tramita e o valor da causa. Por ser obrigatória a notícia do valor da causa, esse ato deve ser considerado como “averbação com valor declarado”.

Na hipótese de existirem mais de um imóvel em cujas matrículas sejam feitas tais averbações, aplica-se o disposto no item 2 das “observações” à tabela de emolumentos do Registro de Imóveis (ou seja: divisão do valor da dívida pelo número de imóveis, valendo esse quociente como base para cobrança de emolumentos).

34 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

Os emolumentos devidos pelos atos relativos à alienação fiduciária de imóveis serão cobrados:

a) **registro**

I - pelo valor da dívida (item 1 da Tabela)

II – excetua-se o registro de alienação fiduciária decorrente de Cédula do Produto Rural e de Cédula de Crédito Rural, cujos emolumentos são cobrados pelo item 11, “b”, da Tabela

b) **consolidação da propriedade**

- averbação a ser cobrada pelo valor da avaliação fiscal

c) **averbação em geral**

I – pelo valor declarado do ato praticado, se contiver valor econômico (item 2 da Tabela)

II – sem valor declarado, se não contiver valor econômico

III – se decorrente de Cédula do Produto Rural e de Cédula de Crédito Rural, aplica-se o disposto no item 11, “c”, da Tabela.

d) cancelamento

I - pelo valor da dívida (item 2 da Tabela)

II – excetua-se o cancelamento do registro de alienação fiduciária decorrente de Cédula do Produto Rural e de Cédula de Crédito Rural, cujos emolumentos são cobrados pelo item 11, “d”, da Tabela)

35 - DIVISÃO E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Os registros das divisões e extinções de condomínio vencerão emolumentos como ato sem valor declarado, sempre que no título não constem os valores dos respectivos imóveis resultantes da divisão. Quando tais valores constarem nos títulos, os emolumentos serão cobrados com base nos valores de avaliação do imóvel ou, na falta dele, nos valores estimativos dados pelas partes e consignados no título.

36 - PROCESSAMENTO ELETRÔNICO DE DADOS

Será cobrado, no Registro de Imóveis, todo e qualquer ato de registro ou de averbação realizado mediante utilização de processo informatizado.

Essa cobrança serve, inclusive, de estímulo para quem ainda não informatizou seus serviços, bem como ajuda a repor os custos já suportados por quem já dispõe de tais serviços.

A cobrança será de R\$2,20 por ato de matrícula, averbação e registro.

Observação: conforme ficou decidido no Encontro de Notários e Registradores realizado em Porto Alegre, nos dias 30 e 31 de março de 2007, brevemente iremos definir a cobrança, ou não, do processamento eletrônico de dados para os atos de prenotação, registros das vendas feitas pela COHAB, certidões, diligências, buscas etc. Tais definições serão publicadas no “site” do Colégio Registral.

37 - DIGITALIZAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO

Será cobrado, no Registro de Imóveis, por quem dispuser de *scanner* ou possuir sistema de digitalização de documentação ou, ainda, microfilmagem.

A cobrança será de R\$ 0,70 por imagem.

38 – CONFERÊNCIA DE DOCUMENTOS VIA INTERNET

Todo e qualquer documento que venha a ser conferido pelo registrador, via internet, como parte necessária à qualificação registral, gerará direito à cobrança de emolumentos no valor de R\$2,20 por documento. Por exemplo, enquadram-se nestas cobranças a conferência de CIC, CND do INSS, guias de ITCD etc, bem como a conferência e/ou extração direta da certidão negativa do IBAMA.

39 – ESCRITURAS DE UNIDADES VENDIDAS PELA COHAB

Continua em vigor o convênio firmado entre o Colégio Registral RS, o Colégio Notarial Seção RS e a COHAB.

Os convênios firmados pelos respectivos colégios obrigam a todos, associados ou não das entidades (artigo 5º da Lei de Emolumentos).

Por isso, os emolumentos devidos pela matrícula, registro da venda e expedição de certidão continuarão fixados em R\$82,10 até dezembro de 2007.

Nesse valor não está incluída a liberação da unidade de eventual hipoteca ou de outro gravame, incidente sobre a unidade, sobre o total da gleba loteada ou sobre o terreno condominial. Os atos de cancelamento serão cobrados conforme sua natureza, pela aplicação da Tabela de Emolumentos.

40 – RETIFICAÇÃO EM DECORRÊNCIA DE ORDEM JUDICIAL

As retificações procedidas em cumprimento de mandado ou ordem judicial incluem-se “nas demais hipóteses de retificação” prevista na letra “d” do item 12 da Tabela do Registro de Imóveis, ou seja, vencem emolumentos no valor de R\$55,50.

41 - RETIFICAÇÃO DECORRENTE DE TÍTULO

As retificações procedidas a vista de título retificatório incluem-se “nas demais hipóteses de retificação” prevista na letra “d” do item 12 da Tabela do Registro de Imóveis, ou seja, vencem emolumentos no valor de R\$55,50.

42 – RETIFICAÇÃO DECORRENTE DE MUDANÇA DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Conforme estatui o parágrafo único do artigo 4º da Lei de Emolumentos, “a modificação do valor da avaliação, após a prática do ato notarial ou registral, não implicará modificação no valor dos emolumentos cobrados.”

Por isso, se houver dúvida razoável relativamente à avaliação dada pela autoridade fazendária e, por consequência, sobre o correto pagamento do imposto, o registrador poderá fazer as diligências cabíveis e, até mesmo, submeter o caso à apreciação da autoridade judiciária, conforme dispõe o artigo 450 da Consolidação Normativa Notarial e Registral.

Se o registrador quiser valer-se de eventual nova avaliação (maior) para cobrança de emolumentos, deverá protelar a prática do ato até a efetiva e total decisão do caso.

43 – RETIFICAÇÃO MEDIANTE PROCESSO DIRETO NO SERVIÇO REGISTRAL

Os procedimentos relativos à retificação extra-judicial, criados pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004 e inseridos na Lei dos Registros Públicos, no artigo 213, serão cobrados:

- a) na hipótese do artigo 213, II* (***inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área***), da LRP:
- | | |
|--|----------|
| 1 - averbação, incluídos todos os procedimentos necessários | R\$55,50 |
| 2 - notificação pessoal de confrontante, na hipótese do § 2º | R\$18,70 |
| 3 - expedição de edital (além do custo da publicação) na hipótese do § 3º, in fine (<i>não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital</i>) | R\$18,70 |
- b) nas hipóteses do artigo 213, I, "a", da LRP (***omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título***) "nihil"
- c) nas hipóteses do artigo 213, I,
- "b" (***indicação ou atualização de confrontação***),
 - "c" (***alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial***),
 - "e" (***alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro***),
 - "f" (***reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação***) e
 - "g" (***inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas***), da LRP
- R\$37,30

d) nas demais hipóteses de retificação

R\$55,50

Anexo 1**CERTIDÕES**
TABELA DE EMOLUMENTOS

Nº páginas da certidão	Matrícula Ao Registrador		Selo	
	folha	R\$		R\$
1	1	8,40		0,20
2	1v	10,50		0,30
3	2	12,50		0,40
4	2v	14,60		0,40
5	3	16,60		0,40
6	3v	18,70		0,40
7	4	20,70		0,40
8	4v	22,80		0,40
9	5	24,80		0,40
10	5v	26,90		0,40
11	6	28,90		0,40
12	6v	31,00		0,40
13	7	33,00		0,40
14	7v	35,10		0,50
15	8	37,10		0,50
16	8v	39,20		0,50
17	9	41,20		0,50
18	9v	43,30		0,50
19	10	45,30		0,50
20	10v	47,40		0,50
21	11	49,40		0,50
22	11v	51,50		0,50
23	12	53,50		0,50
24	12v	55,60		0,50
25	13	57,60		0,50
26	13v	59,70		0,50
27	14	61,70		0,50
28	14v	63,80		0,50
29	15	65,80		0,50
30	15v	67,90		0,50
31	16	69,90		0,50
32	16v	72,00		0,50
33	17	74,00		0,50
34	17v	76,10		0,50
35	18	78,10		0,50
36	18v	80,20		0,50
37	19	82,20		0,50
38	19v	84,30		0,50
39	20	86,30		0,50
40	20v	88,40		0,50
41	21	90,40		0,50
42	21v	92,50		0,50
43	22	94,50		0,50
44	22v	96,60		0,50
45	23	98,60		0,50
46	23v	100,70		0,50
47	24	102,70		0,50
48	24v	104,80		0,50
49	25	106,80		0,50
50	25vv	108,90		0,50
51	26	110,90		0,50
52	26v	113,00		0,50
53	27	115,00		0,50
54	27v	117,10		0,50
55	28	119,10		0,50

56	28v	121,20v	0,50
57	29	123,20	0,50
58	29v	125,3	0,50
59	30	127,30	0,50
60	30v	129,40	0,50
61	31	131,40	0,50
62	31v	133,50	0,50
63	32	135,50	0,50
64	32v	137,60	0,50
65	33	139,60	0,50
66	33v	141,70	0,50
67	34	143,70	0,50
68	34v	145,80	0,50
69	35	147,80	0,50
70	35vv	149,90	0,50
71	36	151,90	0,50
72	36v	154,00	0,50
73	37	156,00	0,50
74	37v	158,10	0,50
75	38	160,10	0,50
76	38v	162,20	0,50
77	39	164,20	0,50
78	39v	166,30	0,50
79	40	168,30	0,50
80	40v	170,40	0,50
81	41	172,40	0,50
82	41v	174,50	0,50
83	42	176,50	0,50
84	42v	178,60	0,50
85	43	180,60	0,50
86	43v	182,70	0,50
87	44	184,70	0,50
88	44v	186,80	0,50
89	45	188,80	0,50
90	45v	190,90	0,50
91	46	192,90	0,50
92	46v	195,00	0,50
93	47	197,00	0,50
94	47v	199,10	0,50
95	48	201,10	0,50
96	48v	203,20	0,50
97	49	205,20	0,50
98	49v	207,30	0,50
99	50	209,30	0,50
100 em diante	50v em diante	210,00	0,50

Documento ou matrícula com 100 páginas ou mais atingem o limite de emolumentos por certidão: R\$210,00

Anexo 2-A

REGISTRO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO SISTEMÁTICA REGISTRAL E COBRANÇA DE EMOLUMENTOS

O registro da instituição de condomínio é ato obrigatório, havendo ou não prévio registro da incorporação imobiliária.

A diferença está apenas na documentação necessária para a prática do ato, conforme definido na Consolidação Normativa Notarial e Registral:

Art. 552 - Quando a instituição de condomínio for precedida de registro de incorporação imobiliária, aquela será feita a requerimento do incorporador, instruído com:

I - o memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, podendo ser substituído pelo documento previsto no § 2º;

II - a carta de habitação fornecida pela Prefeitura Municipal;

III - a CND do INSS;

IV - ART do CREA relativa à execução da obra.

§ 1º - Quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal.

§ 2º - Caso não tenha havido alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação, o memorial descritivo da instituição de condomínio poderá ser substituído por declaração firmada conjuntamente pelo incorporador, o construtor e o profissional responsável pela obra, confirmando, sob as penas da lei, a manutenção de todas as especificações já registradas.

Art. 553 - Quando a instituição de condomínio não for precedida da incorporação registrada, todos os proprietários deverão requerê-la, exigindo-se-lhes:

I - o memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas;

II - a carta de habitação fornecida pela Prefeitura Municipal;

III - a CND do INSS;

IV - o projeto arquitetônico aprovado pelo Município;

V - o quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações ideais, subscrita pelo engenheiro responsável pelo cálculo;

VI - a ART do CREA relativa à execução da obra.

§ 1º - Quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal.

§ 2º - O quadro de custos e a planilha de áreas podem ser substituídos pela assinatura do profissional nos requerimentos, desde que neles constem esses dados.

Em ambos os casos, os atos a serem praticados são os seguintes:

1. Averbação da construção

Por que é averbada?

LRP, art. 167 (já citado), II - a averbação:

.....

4) da edificação, da reconstrução, da demolição

Como são calculados os emolumentos?

Na observação 7 aos itens 1 e 2 da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis verifica-se que

“As averbações de construção de prédio serão cobradas pela tabela referente ao item 2 sobre o valor fornecido pela Prefeitura Municipal, ou, na falta dele, pelo valor indicado pelo requerente”.

Considerando que o valor dos emolumentos das averbações é igual à metade do valor dos emolumentos previstos para registros, aplicar-se-á a tabela acima dividida pela metade.

Por exemplo, uma construção no valor de R\$380.000,00 gerará emolumentos de averbação no valor de R\$634,00.

2. Registro de Instituição de Condomínio

Por que é registrada no RI?

Lei dos Registros Públicos-LRP (já citada)

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

I - o registro:

.....
17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio.

Como são calculados os emolumentos:

Na Tabela do Registro de Imóveis anexa à Lei de Emolumentos (já citada) consta a seguinte "Observação":

1. Nas individualizações de edifícios serão cobrados emolumentos por unidade autônoma.

Com base nesse dispositivo foi que chegou-se às recomendações do Manual de Emolumentos para o registro de Imóveis, em especial a seguinte:

"REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO"

Havendo ou não prévio registro de incorporação imobiliária, quando da averbação da construção do edifício (ato com valor declarado conforme observação nº 7 aos itens 1 e 2 da Tabela), deverá haver o registro da instituição de condomínio. Este registro deve conter também a individualização das unidades. Por este ato (instituição de condomínio com individualização), serão cobrados emolumentos por unidade autônoma. O cálculo será feito tomando-se por base o custo unitário de construção de cada unidade. Este custo constará de documento já arquivado quando do registro da incorporação (se houver) ou que será anexado à documentação (quando não houver prévio registro de incorporação, conforme disposto na Consolidação Normativa da CGJ). Calcula-se os emolumentos de registro (número 1 da tabela) referente a cada unidade. Assim, se houver seis unidades, serão seis cálculos individuais. A soma destas parcelas resultará nos emolumentos devidos pelo ato. O limite de emolumentos fixado em lei aplica-se, nesse caso, por unidade autônoma.

Cálculo exemplificativo de emolumentos:

Um empreendimento com 120 (cento e vinte) unidades autônomas, cada uma delas com custo de construção de R\$25.000,00 por unidade autônoma, teremos que cada unidade será registrada por R\$158,00, o que dará um total de R\$18.960,00.

3. Registro da Convenção de Condomínio (caso seja apresentada juntamente com os demais documentos)

Por que é registrada no RI?

Lei dos Registros Públicos-LRP (já citada)

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

I - o registro:

.....
17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio.

Como são calculados os emolumentos:

Na Lei de Emolumentos (já citada) consta o item:

5 - Registro de convenção de condomínio:

a) condomínio com até 20 unidades	R\$97,30
b) por unidade a mais	R\$2,40

Cálculo exemplificativo:

Registro de convenção de condomínio de 120 unidades autônomas: R\$337,30.

4. Abertura de matrículas para as unidades autônomas

Por que são abertas matrículas para as unidades?

Lei dos Registros Públicos-LRP, artigo 176, I:

"Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei."

A partir desse dispositivo legal, criou-se o chamado PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA: "cada matrícula deve conter somente um imóvel e cada imóvel deve ter matrícula própria".

Qual o valor dos emolumentos?

Na Tabela da Lei de Emolumentos (já citada) consta o item:

3. Abertura de matrícula R\$9,40.

Logo, 120 matrículas: R\$1.128,00.

5. Averbação de transporte de ônus e gravames em geral, bem como da existência do registro da convenção

Por que são averbadas na matrícula de cada imóvel?

A Lei dos Registros Públicos-LRP (já citada) prevê, no artigo 230, que os ônus, cláusulas ou gravames existentes sobre o imóvel, sejam transportados por averbação para a matrícula nova.

Igualmente, deve ser averbado na matrícula o registro da convenção de condomínio feito no livro 3.

Como são calculados os emolumentos?

Essas averbações são consideradas como "ato sem valor declarado" e, como já vimos acima, estão previstas na Lei de Emolumentos.

Serão feitas 120 averbações, cada uma delas a R\$18,70, o que totalizará R\$2.244,00.

6. Certidões

Por que são extraídas certidões da matrícula-mãe e das 120 matrículas?

O Manual de Emolumentos recomenda, na O.S. nº 4:

“ENTREGA DE CERTIDÃO JUNTAMENTE COM O REGISTRO”

Salvo pedido expresso da parte, juntamente com o título registrado será entregue à parte uma certidão do ato efetuado, com cobrança pela forma supra referida (número de páginas e busca).

Como se calcula o valor da certidão?

Na Lei de Emolumentos vê-se:

14 - **Busca** em livros e arquivos, por pessoa ou por imóvel R\$4,30

15 - **Certidão**, além da busca, pela primeira página R\$4,10

Demais páginas 50% do valor acima até o limite máximo de R\$210,00

Valor da certidão:

De 1 página: R\$8,40. Logo, 120 certidões: R\$1.008,00.

Anexo 2-B

REGISTROS DECORRENTES DO P.A.R. - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO FAMILIAR SISTEMÁTICA REGISTRAL E COBRANÇA DE EMOLUMENTOS

Assunto: a CEF e o Sinduscon enviaram ao Colégio Registral ofícios pedindo uniformização de procedimentos e de cobrança dos emolumentos relativos ao P.A.R..

A resposta foi dada pelo então Presidente do Colégio Registral, Dr. Adão Freitas Fonseca, nestes termos:

Prezados Senhores:

Tenho a satisfação em dirigir-me novamente a Vs. S.as., a fim de esclarecer pontualmente as questões relativas aos registros derivados do PAR - Programa de Arrendamento Residencial.

Em primeiro lugar, é fundamental dizer-se que o Registro de Imóveis não registra o PAR. O que se registra são alguns dos atos que ocorrem dentro desse programa. Há muitos atos e contratos existentes dentro do PAR que não são objeto de registro, tais como os contratos de construção, de administração do condomínio, de aluguel com opção de compra da unidade etc.

Genericamente, no PAR encontramos os seguintes contratos ou fatos que são objeto de registro no álbum imobiliário: registro da compra e venda do terreno; averbação da edificação; registro da instituição de condomínio e registro da convenção de condomínio. Esses atos são registrados não porque decorram do PAR, mas precipuamente porque são definidos por lei que devem ser registrados, independentemente da origem dos recursos ou de outros aspectos negociais subjacentes. O Registro de Imóveis opera dentro do chamado Princípio da Tipicidade, registrando determinados atos que interessam à sociedade que sejam publicizados.

Os emolumentos por tais registros e averbações são fixados por lei estadual. Estamos sob a vigência da Lei Estadual nº 8.938, de 20 de dezembro de 1989 (NR: *atualmente Lei Estadual nº 12.692, de 26.12.2006*).

Os emolumentos caracterizam-se como tarifa e devem ser cobrados rigorosamente dentro de critério legal, estando previsto no § 3º do artigo 3º da citada lei que "em matéria de emolumentos não se admite aplicação por analogia, paridade ou outro qualquer fundamento". Os emolumentos devem ser, sempre, aqueles fixados nas tabelas anexas à referida lei, nem mais, nem menos. A propósito, já no Ofício-Circular nº 43/94-CGJ, de 13 de maio de 1994, o então Corregedor-Geral da Justiça do Rio Grande do Sul, Desembargador Décio Antonio Erpen, chamava a atenção dos notários e registradores sobre a impossibilidade de cobrança a menor.

As tabelas de emolumentos vigentes são de domínio público, mas ainda assim achamos adequado exemplificar, para mais clareza do que se pretende demonstrar. V. Sª poderá ver, no anexo, o esmiuçamento dos atos que são praticados e da forma pela qual é feita a cobrança. Esperamos que tenhamos, naquele demonstrativo, deixado perfeitamente claro que trabalhamos dentro de rigorosa LEGALIDADE, não "criando" atos de registo nem "inventando" valores de emolumentos. Aliás, em respeito à coerência, apesar de termos ouvido afirmações como essas durante nossa vida profissional, temos absoluta certeza de que elas jamais partiram de vossa agremiação ou das pessoas que tão bem a representam. Perdoe-nos a maçante citação de textos de leis no aludido anexo, mas é exatamente o que queremos demonstrar: a absoluta LEGALIDADE dos atos e cobranças.

Queremos salientar, também, que a partir da prática dos atos relacionados no anexo, os Registros de Imóveis ficarão por quinze (15) ou mais anos sem receberem títulos para registro relativamente a essas unidades autônomas. É correto, não o negamos, que os construtores receberão os valores integrais pelos seus serviços já ao término da obra; a CEF receberá, mensalmente, os valores de arrendamento; a Prefeitura receberá o imposto predial das unidades; a Administradora do condomínio receberá mensalmente. O que defendemos,

por entendermos justo e legal, é que o Registro de Imóveis receba pelos atos que deve praticar, segundo os critérios fixados na lei, nem um centavo a mais, nem um centavo a menos.

Ao dispor de V. S^a para quaisquer outros assuntos, reiteramos nosso firme propósito de manter um diálogo positivo e constante com os usuários do sistema registral, dentre os quais certamente a CEF, seus mutuários e empresas coligadas têm papel destacado.

Cordialmente

Bel. Adão Freitas Fonseca - Presidente

N.R.: publicamos hoje tais ORIENTAÇÕES, já devidamente atualizadas pela Lei Estadual nº 12.692, de 26.12.2006

1. Compra do imóvel pela CEF-FAR

Por que é registrada no RI?

Por força do que dispõe a Lei Federal nº 6.015, de 31.12.1973 (Lei dos Registros Públicos - LRP), em seu artigo 167, I, 29:

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

I - o registro:

.....

29) da compra e venda pura e da condicional.

Como são calculados os emolumentos?

Aplicando-se a Tabela do Registro de Imóveis anexa à Lei Estadual nº 12.692, de 26.12.2006 (Lei de Emolumentos) (NOTA: veja TABELA COMPLETA neste manual).

Qual valor serve de base para esse cálculo:

O da avaliação fiscal do imóvel, não o valor do negócio de compra e venda.

Lei de emolumentos: Art. 4º - Nos casos em que, por força de lei, devam ser considerados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes constituirão a base para o cálculo dos emolumentos, com enquadramento do valor do negócio nas faixas de valores a que se referem as respectivas tabelas.

Por exemplo, uma compra e venda na qual o imóvel tenha sido avaliado por R\$380.000,00, os emolumentos serão R\$1.268,00.

2. Restrições e Destaque da compra e venda do PAR

Porque são averbadas?

Na Lei Federal nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001 (que criou o PAR) consta:

art. 2º -

...

§ 3º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo a que se refere o caput, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integram o ativo da CEF; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; III - não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

§ 4º - No título aquisitivo, a CEF fará constar as restrições enumeradas nos incisos I a VI e destacará que o bem adquirido constitui patrimônio do fundo a que se refere o caput.

§ 5º - No registro de imóveis, serão averbadas as restrições e o destaque referido no parágrafo anterior.

Como são calculados os emolumentos?

Trata-se de averbação sem valor declarado, para a qual a Lei de Emolumentos prevê que será igual à metade do valor de um registro sem valor declarado.

Valor da averbação:

R\$18,70 (o arredondamento dos centavos decorre também da Lei de Emolumentos– art. 2º, III)).

3. Averbação da construção

Por que é averbada?

LRP, art. 167 (já citado), II - a averbação:

.....

4) da edificação, da reconstrução, da demolição

Como são calculados os emolumentos?

Na observação 7 aos itens 1 e 2 da Tabela de Emolumentos do Registro de Imóveis verifica-se que

“As averbações de construção de prédio serão cobradas pela tabela referente ao item 2 sobre o valor fornecido pela Prefeitura Municipal, ou, na falta dele, pelo valor indicado pelo requerente”.

Considerando que o valor dos emolumentos das averbações é igual à metade do valor dos emolumentos previstos para registros, aplicar-se-á a tabela acima dividida pela metade.

Por exemplo, uma construção no valor de R\$380.000,00 gerará emolumentos de averbação no valor de R\$634,00.

4. Registro de Instituição de Condomínio

Por que é registrada no RI?

Lei dos Registros Públicos-LRP (já citada)

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

I - o registro:

.....

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio.

Como são calculados os emolumentos:

Na Tabela do Registro de Imóveis anexa à Lei de Emolumentos (já citada) consta a seguinte "Observação":

1. Nas individualizações de edifícios serão cobrados emolumentos por unidade autônoma.

Com base nesse dispositivo foi que chegou-se às recomendações do Manual de Emolumentos para o registro de Imóveis, em especial a seguinte:

"REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO"

Havendo ou não prévio registro de incorporação imobiliária, quando da averbação da construção do edifício (ato com valor declarado conforme observação nº 7 aos itens 1 e 2 da Tabela), deverá haver o registro da instituição de condomínio. Este registro deve conter também a individualização das unidades. Por este ato (instituição de condomínio com individualização), serão cobrados emolumentos por unidade autônoma. O cálculo será feito tomando-se por base o custo unitário de construção de cada unidade. Este custo constará de documento já arquivado quando do registro da incorporação (se houver) ou que será anexado à documentação (quando não houver prévio registro de incorporação, conforme disposto na Consolidação Normativa da CGJ). Calcula-se os emolumentos de registro (número 1 da tabela) referente a cada unidade. Assim, se houver seis unidades, serão seis cálculos individuais. A soma destas parcelas resultará nos emolumentos devidos pelo ato. O limite de emolumentos fixado em lei aplica-se, nesse caso, por unidade autônoma.

Cálculo exemplificativo de emolumentos:

Um empreendimento com 120 (cento e vinte) unidades autônomas, cada uma delas com custo de construção de R\$25.000,00 por unidade autônoma, teremos que cada unidade será registrada por R\$158,00, o que dará um total de R\$18.960,00.

Registro da Convenção de Condomínio

Por que é registrada no RI?

Lei dos Registros Públicos-LRP (já citada)

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

I - o registro:

.....

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio.

Como são calculados os emolumentos:

Na Lei de Emolumentos (já citada) consta o item:

5 - Registro de convenção de condomínio:

a) condomínio com até 20 unidades

R\$97,30

b) por unidade a mais

R\$2,40

Cálculo exemplificativo:

Registro de convenção de condomínio de 120 unidades autônomas: R\$337,30.

Abertura de matrículas para as unidades autônomas

Por que são abertas matrículas para as unidades?

Lei dos Registros Públicos-LRP, artigo 176, I:

“Cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei.”

A partir desse dispositivo legal, criou-se o chamado PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA: "cada matrícula deve conter somente um imóvel e cada imóvel deve ter matrícula própria".

Qual o valor dos emolumentos?

Na Tabela da Lei de Emolumentos (já citada) consta o item:

3. Abertura de matrícula R\$9,40.

Logo, 120 matrículas: R\$1.128,00.

Averbação das cláusulas e restrições

Por que são averbadas na matrícula de cada imóvel?

A Lei dos Registros Públicos-LRP (já citada) prevê, no artigo 230, que os ônus, cláusulas ou gravames existentes sobre o imóvel, sejam transportados por averbação para a matrícula nova.

Como são calculados os emolumentos?

Essas averbações são consideradas como "ato sem valor declarado" e, como já vimos acima, estão previstas na Lei de Emolumentos.

Serão feitas 120 averbações, cada uma delas a R\$18,70, o que totalizará R\$2.244,00.

Certidões

Por que são extraídas certidões da matrícula-mãe e das 120 matrículas?

O Manual de Emolumentos a que nos referimos anteriormente, recomenda:

“ENTREGA DE CERTIDÃO JUNTAMENTE COM O REGISTRO”

Salvo pedido expresso da parte, juntamente com o título registrado será entregue à parte uma certidão do ato efetuado, com cobrança pela forma supra referida (número de páginas e busca).

Como se calcula o valor da certidão?

Na Lei de Emolumentos vê-se:

14 - **Busca** em livros e arquivos, por pessoa ou por imóvel

R\$4,30

15 - **Certidão**, além da busca, pela primeira página

R\$4,10

Demais páginas 50% do valor acima até o limite máximo de R\$210,00

Valor da certidão:

De 1 página: R\$8,40. Logo, 120 certidões: R\$1.008,00.

TABELA DE EMOLUMENTOS E O SELO DIGITAL

1 - **Registro**, compreendidas as referências e o arquivamento:

Faixa de incidência	Ao registrador		Selo digital
	Registro	Averbação	
Sem valor declarado	R\$33,70	R\$16,90	R\$0,40
De valor até R\$1.000,00	R\$69,50	R\$34,80	R\$2,00
Acima até R\$2.000,00	R\$70,90	R\$35,50	R\$4,00
Acima até R\$3.000,00	R\$74,00	R\$37,00	R\$4,00
Acima até R\$4.000,00	R\$77,10	R\$38,60	R\$4,00
Acima até R\$5.000,00	R\$80,20	R\$40,10	R\$4,00
Acima até R\$6.000,00	R\$83,20	R\$41,60	R\$4,00
Acima até R\$7.000,00	R\$86,30	R\$43,20	R\$4,00
Acima até R\$8.000,00	R\$89,40	R\$44,70	R\$4,00
Acima até R\$9.000,00	R\$92,40	R\$46,20	R\$4,00
Acima até R\$10.000,00	R\$95,40	R\$47,70	R\$4,00
Acima até R\$15.000,00	R\$104,70	R\$52,40	R\$4,00
Acima até R\$20.000,00	R\$120,00	R\$60,00	R\$4,00
Acima até R\$30.000,00	R\$143,00	R\$71,50	R\$4,00
Acima até R\$40.000,00	R\$173,70	R\$86,90	R\$4,00
Acima até R\$50.000,00	R\$204,20	R\$102,10	R\$4,00
Acima até R\$60.000,00	R\$234,90	R\$117,50	R\$6,00
Acima até R\$70.000,00	R\$265,60	R\$132,80	R\$6,00
Acima até R\$80.000,00	R\$296,10	R\$148,10	R\$6,00
Acima até R\$90.000,00	R\$326,80	R\$163,40	R\$6,00
Acima até R\$100.000,00	R\$357,40	R\$178,70	R\$6,00
Acima até R\$120.000,00	R\$403,30	R\$201,70	R\$6,00
Acima até R\$140.000,00	R\$464,60	R\$232,30	R\$6,00
Acima até R\$160.000,00	R\$525,90	R\$263,00	R\$8,00
Acima até R\$180.000,00	R\$587,20	R\$293,60	R\$8,00
Acima até R\$200.000,00	R\$648,50	R\$324,30	R\$8,00
Acima até R\$250.000,00	R\$755,70	R\$377,90	R\$8,00
Acima até R\$300.000,00	R\$908,90	R\$454,50	R\$8,00
Acima até R\$350.000,00	R\$1.062,10	R\$531,10	R\$10,00
Acima até R\$400.000,00	R\$1.215,20	R\$607,60	R\$10,00
Acima até R\$450.000,00	R\$1.368,40	R\$684,20	R\$10,00
Acima até R\$500.000,00	R\$1.521,50	R\$760,80	R\$10,00
Acima de R\$500.000,01 TETO	R\$1.684,00	R\$842,00	R\$10,00

2 - **Averbação e cancelamento**, compreendidas as referências e o arquivamento
- 50% dos emolumentos previstos no item 1

Observação:

(1) selo para averbações sem valor declarado – R\$0,40

(2) selo para averbações com valor declarado – conforme faixa de incidência

3 - **Abertura de matrícula** R\$9,40 **Selo R\$0,30**
Comunicação ao serviço registral de origem R\$5,30 **Selo R\$0,20**

4 - **Loteamento, desmembramento ou fracionamento**
por lote ou terreno R\$2,40

Observação: o selo devido por esses atos será cobrado pelo total dos emolumentos, nas seguintes faixas:

Emolumentos até R\$8,80	Selo: R\$0,20
Acima até R\$12,10	Selo: R\$0,30
Acima até R\$33,70	Selo: R\$0,40
Acima desse valor	Selo: R\$0,50

5 - Registro de convenção de condomínio:

a) condomínio com até 20 unidades	R\$97,30
b) por unidade a mais	R\$2,40

Observação: o selo é R\$0,50 (independente do número de unidades)

6 - Recebimento de prestação previsto no art. 38 da Lei 6.766/79:

a) pelo primeiro recebimento e abertura de conta	R\$3,70	Selo: R\$0,20
b) pelo recebimento de cada prestação seguinte	R\$0,80	Selo: R\$0,20

7 - Alienação Fiduciária de Imóvel:

- a) intimação para constituição em mora
- pela tabela referente ao item 2 com base no valor da dívida vencida

Observação: o selo terá o valor calculado conforme faixa de incidência

b) intimação por pessoa a mais, além da primeira	R\$18,70	Selo: R\$0,40
c) expedição de edital, além do custo da publicação	R\$18,70	Selo: R\$0,40
d) recebimento de valor e repasse ao credor	R\$18,70	Selo: R\$0,40

8 - Processamento eletrônico de dados, por ato R\$2,20 **Selo: R\$0,20**

9 - Digitalização de documentação, por imagem R\$0,70 **Selo: R\$0,20**

10 - Conferência de documentos públicos, via internet, por documento R\$2,20 **Selo: R\$0,20**

11 - Cédulas de Crédito Rural e Cédulas do Produto Rural:

a) registro da cédula no livro 3	R\$37,30	Selo: R\$0,50
b) registro da hipoteca ou da alienação fiduciária de imóvel no livro 2	R\$37,30	Selo: R\$0,50
c) averbação de aditivos no livro 3 e no livro 2	R\$18,70	Selo: R\$0,40
d) cancelamentos de registro no livro 3 e no livro 2	R\$18,70	Selo: R\$0,40

12 - Processamento de retificação, incluídas as diligências:

a) na hipótese do artigo 213, II, da LRP		
1 - averbação, incluídos todos os procedimentos necessários	R\$55,50	Selo: R\$0,50
2 - notificação pessoal de confrontante, na hipótese do § 2º	R\$18,70	Selo: R\$0,40
3 - expedição de edital (além do custo da publicação) na hipótese do § 3º, in fine	R\$18,70	Selo: R\$0,40
b) nas hipóteses do artigo 213, I, "a", da LRP "nihil"		
c) nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e", "f" e "g", da LRP	R\$37,30	Selo: R\$0,50
d) nas demais hipóteses de retificação	R\$55,50	Selo: R\$0,50

13 - Intimações, notificações e comunicações em geral,

<p>não compreendidas nas hipóteses acima, além das despesas, por pessoa</p>	R\$18,70	Selo: R\$0,40
<p>14 - Busca em livros e arquivos, p/ pessoa ou por imóvel</p>	R\$4,30	Selo: R\$0,20
<p>15 - Certidão, além da busca, pela primeira página</p> <p>Demais páginas 50% do valor acima até o limite máximo de R\$210,00</p> <p>Observação: vide tabela completa das certidões – emolumentos e selo</p>	R\$4,10	
<p>16 - Diligência para prática de serviço externo</p>	R\$18,70	Selo: R\$0,40

CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA EMOLUMENTOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

CONSOLIDAÇÃO NORMATIVA NOTARIAL E REGISTRAL DOS EMOLUMENTOS

Art. 11 - Os Notários e Registradores têm direito à percepção dos emolumentos fixados no Regimento de Emolumentos do Estado, pelos atos praticados, e que serão pagos pelo interessado na forma da lei.

- Lei nº 8.935/94, art. 28.

§ 1º - O valor dos emolumentos constará do próprio documento, independentemente da expedição de recibo.

- Provimento nº 04/92-CGJ.

§ 2º - O recolhimento dos emolumentos devidos ao Erário, nos Serviços Notariais e de Registros Distritais e de Sede Municipal estatizados e situados em localidades que não possuam estabelecimento bancário, deverá ser efetivado pelo Oficial, obedecendo à seguinte forma:

I - sempre que a arrecadação, pelo ingresso de taxas e emolumentos, atingir soma igual ou superior a 05 (cinco) vezes o salário mínimo, até 05 (cinco) dias da data em que atingir esse importe;

II - se, durante o mês, a importância arrecadada não atingir soma igual ou superior a 05 (cinco) vezes o salário mínimo, o recolhimento deverá ser feito até o dia 05 (cinco) do mês seguinte.

Art. 12 - Não serão requisitadas informações ou certidões de atos notariais ou de registros quando a prova deva ser produzida pela parte interessada, salvo se houver obstáculo criado pelo próprio Serviço ou interesse relevante na obtenção da prova em juízo, circunstâncias em que os emolumentos devidos serão cotados para pagamento posterior.

- Provimento nº 04/92-CGJ.

.....

Art. 22 - O Juiz de Direito Diretor do Foro ou o Juiz designado pela autoridade competente fiscalizará os Serviços situados na comarca, de ofício ou atendendo à reclamação verbal ou escrita, observando a correção dos atos notariais ou registrais, a qualidade dos serviços, o respeito à tabela de emolumentos e a extração de recibo, sem prejuízo da fiscalização rotineira da Corregedoria-Geral da Justiça.

- Provimento nº 08/95-CGJ.

.....

Art. 27 - Fica dispensada a fiscalização rotineira por parte do juízo competente sobre o Livro de Receita e Despesa, as contribuições fiscais e previdenciárias incidentes sobre a folha de pagamentos e os contratos de prepostos.

- Provimento nº 08/95-CGJ.

.....

Art. 331 - Os emolumentos a serem cobrados pelas averbações praticadas será equivalente a uma averbação sem valor declarado.

Obs.: esse artigo trata das certidões acautelatórias.

.....

Art. 373 - Os mandados de registro encaminhados pelo correio ou por Oficial de Justiça, logo após serem recebidos, deverão ser prenotados. Inocorrendo fato impeditivo do registro e não tendo sido remetido o valor dos emolumentos devidos (não sendo caso de isenção ou de dispensa do seu adiantamento), deverá ser comunicado ao magistrado que expediu o mandado, que a complementação do registro será efetivada mediante o pagamento dos emolumentos correspondentes, cujo valor deverá ser desde logo indicado. Não sendo procedido ao pagamento dos emolumentos no prazo legal, a prenotação será cancelada.

.....

Art. 395 - As penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis serão registrados depois de pagos os emolumentos pelo interessado, em cumprimento de ordem judicial ou à vista de certidão do Escrivão, uma vez constem, além dos requisitos exigidos para o registro, os nomes do Juiz, das partes e a natureza do processo.

- CPC, art. 659 (alterado pela Lei nº 10.444/02) e ss.; Provimento nº 04/92CGJ; Ofício-Circular nº 67/93-CGJ.

...

§ 2º - Os emolumentos pelo registro da constrição judicial deve ser calculado sobre o valor da dívida ou o valor da causa. Caso esses superem o valor de avaliação do imóvel consignado no título, sobre este último devem ser calculados os emolumentos.

- Ofício-Circular nº 121/99-CGJ.

.....

Art. 396 - Na impossibilidade de se proceder o registro da penhora por falta de requisitos formais no título apresentado, exigidos pela legislação em vigor, deverá o Registrador noticiar a existência da penhora através de averbação, nos termos do art. 167, inc. II, item 5, da Lei nº 6.015, de 31-12-73. Tal averbação não prejudicará posterior registro do documento judicial, devidamente corrigido. Igual procedimento poderá ser adotado em caso de arresto ou seqüestro. Os emolumentos do ato de averbação equivalerão a uma averbação sem valor declarado.

- Provimento nº 18/96-CGJ.

.....

Art. 397 - O registro da penhora, seqüestro e arresto em executivo fiscal far-se-á mediante a entrega, pelo Oficial de Justiça, de cópias da petição inicial e do termo ou auto de penhora de que constem os requisitos necessários à feitura do registro e devidamente autenticadas.

Parágrafo único - Esse registro independe do pagamento de emolumentos ou outras despesas, podendo o Registrador anexar comprovante do valor dos emolumentos, para integrar o cálculo final das custas do processo, a serem pagos posteriormente ao Registro de Imóveis, quando o vencido não for a Fazenda Pública.

- Lei nº 6.830/80, arts. 7º e 14; Lei dos Registros Públicos, art. 176; Ofícios-Circulares nºs 67/93-CGJ e 47/94-CGJ; Provimentos nºs 04/92-CGJ e 14/01-CGJ.

.....

Art. 398 - Ficam os senhores Oficiais do Registro de Imóveis cientificados da não-exigibilidade de antecipação dos emolumentos quando do registro de penhoras, arrestos e seqüestros, decorrentes de executivos fiscais ou de reclamationes trabalhistas, bem como de indisponibilidade judicial.

Parágrafo único - Na hipótese prevista neste artigo, o Registrador deverá remeter cópia da conta de emolumentos discriminados em valor exposto, a fim de ser anexada ao processo fiscal, trabalhista ou judicial de outra natureza, de modo a possibilitar o pagamento a final, ou, se entender conveniente, poderá exigir o pagamento quando do cancelamento do registro, pela prática dos dois atos.

- Provimento nº 14/01-CGJ.
-

Art. 533 - À escritura de localização da parcela e ao respectivo registro aplicam-se os emolumentos relativos às divisões e extinções de condomínio.

Obs.: esse artigo refere-se aos atos decorrentes da aplicação do Projeto Gleba Legal.

LEI ESTADUAL nº 12.692, de 29 de dezembro de 2006

Lei de Emolumentos

IMPOSSIBILIDADE LEGAL DE CONCEDER DESCONTOS

.....

Art. 8º - **A cobrança de emolumentos** e despesas com infração desta Lei, **para mais ou para menos**, será considerada **falta punível na forma da lei** e cumulada com a restituição em dobro da quantia cobrada em excesso, ou com o pagamento de multa equivalente ao valor dos emolumentos devidos para o ato, em benefício do Fundo Notarial e Registral - Funore -, na cobrança de valor de emolumentos menor da determinada por esta Lei.

COBRANÇA ANTECIPADA DOS EMOLUMENTOS

Art. 3º - Os emolumentos serão devidos por quem solicitar o serviço e **pagos antecipadamente**.

DEPÓSITO PRÉVIO (SINAL)

Art. 3º - Os emolumentos serão devidos por quem solicitar o serviço e pagos antecipadamente.

§ 1º - **Não sendo possível calcular previamente o valor dos emolumentos, será cobrado adiantamento razoável**, que será corrigido pelo mesmo índice da variação que incidiu sobre os emolumentos, da data do adiantamento até a data da.