(717/2024-E)

DIREITO REGISTRAL. PEDIDO DE INFORMAÇÕES PELA CORREDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 45 DA LEI FEDERAL N. 11.795/2008.

I. **Caso em exame**

1. Trata-se de pedido de informações para instruir pedido de providências no qual se busca a uniformização, em âmbito nacional, de regras e procedimentos relativos ao registro de aquisição de imóvel por consórcio.

2. Orientação em âmbito estadual firmada no Processo CG n. 2017/66992 (Parecer n. 331/2017-E).

II. **Questão em discussão**

3. A questão em discussão consiste em saber se a interpretação do artigo 45 da Lei n. 11.795/2008 deve considerar como ato único para fins de cobrança de emolumentos não apenas o registro da compra e venda de imóvel por consórcio, mas também o registro da garantia real oferecida, além das averbações previstas no artigo 5º, §7º, da Lei n. 11.795/2008.

4. Divergências interpretativas entre as Corregedorias Estaduais sobre a aplicação da norma.

III. **Razões de decidir**

5. Entendimento da CGJ/SP no sentido de que a cobrança unificada dos emolumentos nos casos de aquisição de imóvel por consórcio deve incluir o ato de registro da garantia real, observando-se as peculiaridades dos casos concretos, em especial quanto à coincidência ou não entre o imóvel adquirido e o ofertado em garantia.

6. Interpretação que considera a finalidade da norma (facilitação da aquisição de imóveis por meio de consórcios, com redução de custos).

IV. **Dispositivo e tese**

7. Parecer pela prestação de informações no seguinte sentido: “1. A interpretação do artigo 45 da Lei n. 11.795/2008 pela Corregedoria Geral da

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/11/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00148645 e o código N742JK0S.

Justiça de São Paulo considera os registros e averbações como ato único quando coincidem os imóveis. 2. Em caso de imóveis distintos, os emolumentos devem ser cobrados separadamente para o registro da compra e venda e como ato único para os demais atos".

Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas:

- Lei Federal n. 11.795/2008, artigo 45.
- CGJSP: Processo n. 2017/66992.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de expediente instaurado a partir de decisão do Corregedor Nacional de Justiça proferida no Pedido de Providências de autos n.0007014-25.2024.2.00.0000, pela qual, visando uniformização em âmbito nacional de regras e procedimentos, requisitou informações acerca da cobrança de emolumentos com base no artigo 45 da Lei Federal n.11.795/2008, que dispõe sobre o sistema de consórcio.

O procedimento que tramita perante o Conselho Nacional de Justiça, por sua vez, teve origem em pedido de providências proposto em face do Oficial do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG, por meio do qual a requerente se insurgiu contra a decisão de cobrança, em separado, dos atos de registro da (i) compra e venda e do (ii) pacto adjeto de hipoteca em favor da administradora de consórcios (autos n. 0007341-04.2023.2.00.0000).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/11/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00148645 e o código N742JK0S.

A parte requerente alegou ter adquirido imóvel por meio de consórcio, com escritura de compra e venda e pacto adjeto de hipoteca lavrada pelo 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG; que, ao levar a escritura a registro, enfrentou a cobrança de dois atos distintos, o que considerou contrário à regra do artigo 45 da Lei Federal n. 11.795/2008; que, para fins de cobrança, devem ser considerados como ato único: o registro da compra e venda, o registro da garantia, a averbação prevista no artigo 5º, § 7º, da Lei n. 11.795/2008, e a averbação de cancelamento da garantia, quando aplicáveis; que a cobrança deve se dar apenas no primeiro registro (transação de compra e venda) ou ao mais caro, não podendo haver cobrança de taxas para os demais procedimentos a serem lançados na matrícula; que o objetivo da lei é claro: incentivar a utilização de consórcios imobiliários, reduzindo os custos financeiros geralmente associados aos processos de transferência de propriedade; que há divergências interpretativas entre Corregedorias Gerais da Justiça, a exemplo de São Paulo (Processo CGJ n. 2017/66992) e Paraná (Instrução Normativa n. 13/2017); que se faz necessária uniformização nacional para segurança jurídica (fls. 16/23).

O relator do processo, Ministro Luiz Philippe Vieira de Mello Filho, proferiu decisão pelo não conhecimento do pedido com fundamento no artigo 25, inciso X, do RICNJ, em face de seu caráter meramente individual (Enunciado Administrativo n. 17/2018 do CNJ), e determinou a remessa da decisão à Corregedoria Nacional de Justiça para ciência da alegação de interpretação discordante da Lei Federal n. 11.795/2008 (fls. 12/14).

Assim, por determinação do Exmo. Corregedor Nacional de Justiça, Ministro Mauro Campbell Marques, novo pedido de providências

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/11/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00148645 e o código N742JK0S.

foi autuado, com intimação das Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados e do Distrito Federal para prestarem informações sobre o assunto (fl. 9).

Instada, a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP manifestou-se às fls. 64/65, alinhando-se ao entendimento adotado pelo Estado de Minas Gerais, no sentido de que, se o legislador pretendesse isentar o ingresso da garantia, teria feito previsão expressa neste sentido, o que se confirma também pela necessidade de interpretação restritiva e literal das isenções fiscais, conforme artigo 111, inciso II, do Código Tributário Nacional.

É o relatório.

A consulta em epígrafe versa sobre a interpretação da regra do artigo 45 da Lei Federal n.º 11.795/2008, no que diz respeito aos atos considerados para efeito de cálculo de taxas, emolumentos e custas, a qual tem gerado dissenso entre Corregedorias Gerais da Justiça dos Estados e do Distrito Federal.

O dispositivo legal prescreve:

> *"Art. 45. O registro e a averbação referentes à aquisição de imóvel por meio do Sistema de Consórcios serão considerados, para efeito de cálculo de taxas, emolumentos e custas, como um único ato."*

No âmbito do Estado de São Paulo, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça impõem aos delegatários dos serviços extrajudiciais a cobrança dos emolumentos e despesas nos exatos termos da legislação competente (itens 47 e 58.1, do Capítulo XIII, do Tomo II):

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/11/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00148645 e o código N742JK0S.

> *"47. É vedada a prática de cobrança parcial ou de não cobrança de emolumentos, ressalvadas as hipóteses de isenção, não incidência ou diferimento previstas na legislação específica. (...)*
>
> *58.1. Na falta de previsão nas notas explicativas e respectivas tabelas, somente poderão ser cobradas as despesas pertinentes ao ato praticado quando autorizadas pela Corregedoria Geral da Justiça."*

Quanto à cobrança de emolumentos de múltiplas inscrições como ato único, a técnica está expressamente regulada para as hipóteses envolvendo (I) parcelamento de solo e incorporação imobiliária (artigo 237-A, da LRP e item 57.5.1, Cap.XX, das NSCGJ); (II) registro de memorial de incorporação e instituição de condomínio (artigo 32, §15, da Lei n.4.591/64 e item 57.5.3, Cap.XX, das NSCGJ); (III) transferência de financiamento e sub-rogação em alienação fiduciária de bem imóvel dado em garantia (artigo 167, II, 30, da LRP e item 234.2, Cap.XX, das NSCGJ); (IV) averbação da emissão de cédula de crédito imobiliário e registro da respectiva garantia (artigo 18, §6º, da Lei n.10.931/04 e item 258, Cap.XX, das NSCGJ), e (V) cancelamento do regime fiduciário e respectivas garantias reais (artigo 32, §3º, da Lei n.14.430/22 e item 265, Cap.XX, das NSCGJ).

Esse é o texto dos referidos dispositivos nas Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"57.5.1. Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput, serão considerados como ato de registro*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/11/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00148645 e o código N742JK0S.

único, não importando a quantidade de lotes ou de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

57.5.3. O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos. (...)

234.2. Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, com a sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição, a averbação será realizada em ato único, mediante apresentação conjunta do instrumento firmado pelo mutuário com o novo credor e documento de quitação do anterior, dispensada a assinatura do mutuário neste último. (...)

258. A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do respectivo crédito, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos. (...)

265. Os emolumentos devidos para o cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais serão cobrados como ato único."

Não há nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo regulamentação expressa acerca da cobrança, como ato único, de atos de registro e de averbação referentes à aquisição de imóvel por meio do sistema de consórcios.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/11/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00148645 e o código N742JK0S.

No entanto, existe orientação firmada no Processo CG n.2017/66992, no qual o Corregedor Geral da Justiça à época, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, aprovou o Parecer n.331/2017-E, da lavra da Juíza Assessora da Corregedoria Tatiana Magosso, por meio do qual se assentou que o artigo 45 deve ser interpretado à luz das especificidades dos atos registrais no contexto do sistema de consórcios (fls. 44/45).

A posição consolidada reconhece dois cenários distintos: (i) coincidência do imóvel adquirido com o ofertado em garantia e (ii) divergência entre os imóveis.

No primeiro caso, consideram-se como ato único o registro da compra e venda, o registro da garantia real (hipoteca ou alienação fiduciária), a averbação de restrições nos termos do artigo 5º, § 7º, da Lei n. 11.795/2008, e a averbação do cancelamento da garantia. A cobrança limita-se ao maior valor entre os atos mencionados.

Na segunda hipótese, quando o imóvel adquirido não é o mesmo ofertado em garantia, cobram-se os emolumentos integrais pelo registro da compra e venda na matrícula do imóvel adquirido. Os atos registrais vinculados à garantia real, incluindo a averbação de restrições e seu cancelamento, são considerados ato único, aplicando-se tal regra apenas à matrícula do imóvel dado em garantia.

Essa interpretação se fundamenta na necessidade de buscar o sentido lógico e finalístico da norma.

Não obstante o rigor da interpretação literal em matéria tributária (artigo 111, inciso II, do CTN), o contexto da legislação relativa ao consórcio exige abordagem teleológica que atenda ao propósito do

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/11/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00148645 e o código N742JK0S.

legislador: reduzir os custos da aquisição de imóvel pelo sistema de consórcios, tornando-o mais acessível e eficaz.

Ainda que os atos registrais sejam praticados em momentos distintos, sua unicidade para fins de cobrança deve ser reconhecida desde que componham o conjunto de atos indispensáveis à aquisição da propriedade por meio do consórcio.

Essa posição impede que o artigo 45 seja interpretado de forma a torná-lo inócuo, justamente em atenção à função social do sistema consorcial. Note-se que tal interpretação harmoniza a economia do sistema com a segurança jurídica que se espera dos atos registrais, com total respeito aos ditames da legislação registral e da legislação tributária aplicáveis.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de encaminhar cópia deste parecer à E. Corregedoria Nacional de Justiça, ao lado do parecer elaborado no Processo CG n.2017/66992 e da r. decisão que o aprovou, em atenção ao quanto determinado no Pedido de Providências CNJ de autos n. 0007014-25.2024.2.00.0000.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (27/11/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00148645 e o código N742JK0S.

CONCLUSÃO

Em 25 de novembro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Processo nº 2024/00148645

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, determino a sua remessa, ao lado desta decisão, à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, arquivando-se os presentes autos oportunamente.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (27/11/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00148645 e o código 06U3ZJK0.