(158/2021-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Emolumentos – Consulta (Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, art. 29, §§ 1º - 3º) – Constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária destinados ao crédito rural – Alterações introduzidas pelo art. 56 da Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020 ("Lei do Agro"), nos §§ 1º e 2º do art. 2º e do inc. VI do art. 3º da Lei nº 10.169/2000 – Novas regras que afastam os itens 8 e 9 das notas explicativas anexas à Lei Estadual nº 11.331/2002, relativas ao Ofício de Registro de Imóveis, e que permitem somente o cômputo da taxa de fiscalização judicial, segundo a alínea *e* do inciso I do art. 19 desse mesmo diploma – Sistemática do imposto municipal sobre serviços que não foi abrangida pela nova legislação – Comunicação à Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo e à D. Procuradoria Geral de Justiça.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. O 1º e o 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José dos Campos formulam consulta ao MM. Juiz Corregedor Permanente, nos termos da Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, art. 29, §§ 1º-3º, acerca da cobrança de emolumentos no caso de constituição de direitos reais de garantia ligados a crédito rural, depois da Lei Federal nº 13.986, de 7 de abril de 2020 ("Lei do Agro").

Segundo a consulta (fl. 04/08; na origem, autos 1020339-80.2020.8.26.0577), por força do art. 56 da Lei nº 13.986/2020 (que modificou a Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000), agora existe limitação ao valor dos emolumentos devidos por conta de constituição de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (01/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00020723 e o código SO796CH6.

direitos rurais de garantia mobiliária ou imobiliária destinadas a crédito rural (a saber, 0,3% sobre o valor do crédito concedido, no caso de registro *stricto sensu,* e 0,1%, sobre o mesmo montante, em caso de averbação); sustentam, entretanto, que esses tetos não implicam a supressão dos repasses devidos ao Tribunal de Justiça, ao Estado de São Paulo, ao Instituto de Pagamentos Especiais de São Paulo – Ipesp, ao Sinoreg e aos Municípios (imposto sobre serviços), e solicitam autorização para a cobrança desses montantes.

O MM. Juiz Corregedor Permanente, respondendo a essa consulta (fl. 13/15), entende que não se pode concluir que o legislador pretendesse entregar a quase totalidade dos emolumentos somente aos oficiais de registro, de maneira que é lícito concluir que os repasses previstos na lei estadual continuam a subsistir; por essa razão, conclui que há de ser observada a limitação trazida pela nova legislação, mantidos, porém, os repasses que compõem os emolumentos, já que não se pretendeu impedir a exigência de taxas, custas, contribuições e similares, mas somente de "acréscimos" que, em ofensa ao inciso II do art. 150 da Constituição Federal, onerassem os produtores rurais.

Depois, considerando nova provocação dos Oficiais de Registro (fl. 18/20 e 31/32), esclarece ainda, aquele MM. Juízo (fl. 39), que os limites máximos previstos na Lei nº 13.986/2020 não se aplicam às situações previstas nos itens 8 e 9 das notas explicativas para os registros de imóveis, anexas à Lei nº 11.331/2002, mas somente aos casos em que a cobrança se tenha de fazer segundo os itens 1 e 2, dessas mesmas tabelas.

É o relatório.

Passo a opinar.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (01/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00020723 e o código SO796CH6.

2. Para fomentar o agronegócio, a Lei Federal nº 13.986/2020 ("Lei do Agro"): ***(a)*** limitou o valor dos emolumentos devidos ao oficial de registro de imóveis pela constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária ligados ao crédito rural e ***(b)*** proibiu que se cumulasse aos emolumentos quaisquer acréscimos a títulos de taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência ou associação de classe, nos termos seguintes:

> *"Art. 56. A Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, passa a vigorar com as seguintes alterações:*
>
> *Art. 2º [...]*
>
> *§ 1º. Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, esses serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea "b" do inciso III do caput deste artigo.*
>
> *§ 2º. Os emolumentos devidos pela constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária destinados ao crédito rural não poderão exceder o menor dos seguintes valores:*
>
> *I - 0,3% (zero vírgula três por cento) do valor do crédito concedido, incluída a taxa de fiscalização judicial, limitada a 5% (cinco por cento) do valor pago pelo usuário, vedados quaisquer outros acréscimos a título de taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência ou para associação de classe, criados ou que venham a ser criados sob qualquer título ou denominação; e*
>
> *II - o valor respectivo previsto na tabela estadual definida em lei, observado que:*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (01/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00020723 e o código SO796CH6.

a) nos registros, quando 2 (dois) ou mais imóveis forem dados em garantia, situados ou não na mesma circunscrição imobiliária, tenham ou não igual valor, a base de cálculo dos atos será o resultado da divisão do valor do mútuo pelo número de imóveis, limitada ao potencial econômico de cada bem;

b) a averbação de aditivo de garantia real com liberação de crédito suplementar será cobrada conforme o disposto neste artigo e terá como base de cálculo o valor do referido crédito;

c) a averbação de aditivo que contenha outras alterações que não importem mudança no valor do crédito concedido é considerada ato sem conteúdo econômico;

d) os valores de cancelamento dos atos de que trata o caput deste parágrafo obedecerão ao previsto nas tabelas estaduais, até o limite máximo de 0,1% (zero vírgula um por cento) do valor do crédito concedido;

e) a prenotação, as indicações e os arquivamentos estão incluídos nos emolumentos devidos pelos registros de garantias reais previstas nesta Lei;

f) os emolumentos devidos pelo registro auxiliar de cédula ou nota de crédito e de produto rural, não garantida por hipoteca ou alienação fiduciária de bens imóveis, obedecerão ao previsto nas tabelas estaduais e não poderão exceder 0,3% (zero vírgula três por cento) do valor do crédito concedido, incluída a taxa de fiscalização judicial, limitada a 5% (cinco por cento) do valor pago pelo usuário, observadas as vedações estipuladas no inciso I deste parágrafo.

Art. 3º [...]

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (01/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00020723 e o código SO796CH6.

VI - impor ao registro e averbação de situações jurídicas em que haja a interveniência de produtor rural quaisquer acréscimos a título de taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência, fundo de custeio de atos gratuitos e fundos especiais do Tribunal de Justiça, bem como de associação de classe, ou outros que venham a ser criados."

Em que pese aos termos da consulta dos Oficiais de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos (cf. fl. 04/08, 18/20 e 31/32) e às r. decisões proferidas nos autos de origem (fl. 13/15 e 39), o art. 56 da Lei nº 13.986/2020 não somente criou um teto de emolumentos (0,3% sobre o valor do crédito concedido, no caso de registros em sentido estrito, e 0,1%, para os averbamentos), como também vedou "quaisquer outros acréscimos a título de taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência ou para associação de classe, criados ou que venham a ser criados sob qualquer título ou denominação" (cf. nova redação da Lei nº 10.169/2000, art. 2º, § 2º, I e II, *f*), com a ressalva de que pode ser exigida "taxa de fiscalização judicial, limitada a 5% (cinco por cento) do valor pago pelo usuário".

Ora, no quadro da legislação paulista, claro está que essa "taxa de fiscalização judicial" corresponde à receita de 4,289473% destinada ao Tribunal de Justiça (alínea *e* do inciso I do art. 19 da Lei nº 11.331/2002), com a exclusão de outros repasses previstos na legislação estadual de emolumentos (a saber: ao Estado de São Paulo, à Carteira de Previdência das Serventias Não Oficializadas da Justiça do Estado, à compensação dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais e à complementação da receita mínima das serventias deficitárias, ao Fundo Especial de Despesa do

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (01/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00020723 e o código SO796CH6.

Ministério Público do Estado de São Paulo e às Santas Casas de Misericórdia – cf. Lei Estadual nº 11.331/2002, art. 19, I, *b, c, d* e *f,* e art. 39).

Ademais, é também certo que o art. 61 da Lei nº 13.986/2020 revogou o art. 34, par. único, do Decreto-lei nº 167, de 14 de fevereiro de 1967; por conseguinte, perderam eficácia, também, os itens 8 e 9 das notas explicativas anexas à Lei nº 11.331/2002, os quais, em consonância com esse revogado art. 34, par. único, previam modos específicos de calcular os emolumentos, no caso de registro de cédula de crédito ou de produto rural pignoratícia ou de registro de hipoteca cedular rural. De agora em diante, portanto, o cômputo se fará pelos itens 1 e 2 das notas explicativas concernentes aos ofícios de registro de imóveis, como sucede com cédulas de crédito bancário e outros contratos em geral, mas respeitado o novo teto de 0,3% sobre o crédito concedido, no caso de registro *stricto sensu,* e de 0,1%, para as averbações. No Ofício de Registro de Títulos e Documentos, aplicam-se as notas 1 e 5, das relativas tabelas, sempre com o limite máximo imposto pela Lei do Agro (repita-se: 0,3% sobre o crédito concedido, no caso de registro *stricto sensu,* e de 0,1%, para as averbações).

De todo modo, deve-se também ressaltar que a normativa resultante da Lei nº 13.986/2020 só se deve aplicar aos casos em que a constituição de garantia estiver ligada a crédito rural concedido em atividade fim, como sempre se entendeu a fim de que não se contrarie o disposto no inciso II e no § 6º do art. 150 da Constituição Federal.

Quanto ao imposto sobre serviços, deve-se notar que esse montante não se inclui na classe prevista no inciso I e na alínea *f* do inciso II do art. 2º da Lei nº 10.169/2000, com a redação dada pelo art. 56 da Lei nº 13.986/2020, nem na categoria prevista no art. 19, I, *a-f,* e II, *b,* da Lei Estadual nº 11.331/2002: como esse tributo não é um repasse tirado dos

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (01/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00020723 e o código SO796CH6.

emolumentos para custeio de determinados entes, não se lhe aplica a limitação imposta pela nova legislação, e sua exigência, como aliás não poderia deixar de ser, continua a reger-se pelo que dispuser o direito municipal cabível.

Em síntese: de todos os repasses previstos no art. 19 da Lei nº 11.331/2002, subsiste, na hipótese em questão (constituição de direitos reais de garantia ligados a crédito rural, depois da Lei Federal nº 13.986, de 7 de abril de 2020 – "Lei do Agro"), apenas aquele destinado ao Tribunal de Justiça, e o imposto sobre serviços continua a ser exigível como estiver previsto na lei local. Dessa forma, propõe-se a cassação da r. decisão copiada a fl. 13/15 e 39, para que prevaleça a orientação aqui adotada.

Por fim, considerando-se a relevância do tema, sugere-se que este parecer e a r. decisão de Vossa Excelência sejam comunicados à Secretaria da Fazenda (nos termos do § 3º do art. 29 da Lei nº 11.331/2002, para acompanhamento e aprimoramento da legislação relativa aos emolumentos) e à D. Procuradoria Geral de Justiça (para conhecimento), e também publicados, uma vez, em dias alternados, no Diário da Justiça Eletrônico.

3. Este é o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, que, como sói fazer, saberá prover o melhor direito.

Sub censura.

São Paulo, 25 de maio de 2021.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (01/06/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00020723 e o código SO796CH6.

CONCLUSÃO

Em 27 de maio de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria por seus fundamentos, que adoto, para cassar as r. decisões proferidas nos autos 1020339-80.2020.8.26.0577, em lugar das quais prevalecerá a orientação ora adotada.

Dê-se ciência do parecer, e desta decisão, ao MM. Juízo Corregedor Permanente, à Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo, à D. Procuradoria Geral de Justiça e publiquem-se, ambos, uma vez, no Diário da Justiça Eletrônico.

São Paulo, 27 de maio de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (31/05/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00020723 e o código FQTI8519.