

NOTA TÉCNICA Nº 02/2022

DATA:05/08/2022

ASSUNTO: Alterações trazidas pela Lei nº 14.382/2022 – artigo 237-A da Lei 6.015/1973.

CONSIDERANDO que a Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, criou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp) e promoveu alterações nas Leis nºs 4.591/1964, 6.015/1973, 6.766/1979, 8.935/1994, 10.406/2002 (Código Civil), 11.977/2009, 13.097/2015, e 13.465/2017; e revogou a Lei nº 9.042/1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864/1965, 8.212/1991, 12.441/2011, 12.810/2013, e 14.195/2021;

CONSIDERANDO que nos termos da exposição de motivo a Medida Provisória nº 1.085/2021, convertida na Lei nº 14.382/2022, tem o objetivo de contribuir para o aprimoramento do ambiente de negócios no país, por meio da modernização dos registros públicos, desburocratização dos serviços registrares e centralização nacional das informações e garantias, com consequente redução de custos e de prazos e maior facilidade para a consulta de informações registrares e envio de documentação para registro;

CONSIDERANDO a necessidade de alinhamento institucional entre os Registros de Imóveis do Estado de Minas Gerais frente a complexidade das alterações legislativas trazidas pela Lei nº 14.382/22;

O COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS (CORI-MG), no uso de suas atribuições, **RESOLVE** editar a presente Nota, que reflete a interpretação institucional promovida pela referida entidade, conforme segue

1

abaixo:

- Art. 237-A da Lei nº 6.015/73

Art. 237-A. *Após o registro do parcelamento do solo, na modalidade loteamento ou na modalidade desmembramento, e da incorporação imobiliária, de condomínio edilício ou de condomínio de lotes, até que tenha sido averbada a conclusão das obras de infraestrutura ou da construção, as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

§ 1º *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 deste artigo serão considerados ato de registro único, não importando a quantidade de lotes ou de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)*

§ 2º *Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)*

§ 3º *O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)*

§ 4º *É facultada a abertura de matrícula para cada lote ou fração ideal que corresponderá a determinada unidade autônoma, após o registro do loteamento ou da incorporação imobiliária. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

§ 5º *Na hipótese do § 4º deste artigo, se a abertura da matrícula ocorrer no interesse do serviço, fica vedado o repasse das despesas dela decorrentes ao interessado, mas se a abertura da matrícula ocorrer por requerimento do interessado, o emolumento pelo ato praticado será devido por ele. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).*

Com a publicação da Lei nº 14.382, de 28/06/2022, identificamos uma alteração na redação do art. 237-A, que trata da cobrança de atos após o registro da incorporação imobiliária, e sugere uma interpretação que ampliaria o rol dos atos que serão considerados "ato único" para efeitos de cobrança, para incluir os atos

de averbação do habite-se.

Ocorre que, conforme ordenamento jurídico constitucional, compete ao Estado a fixação das tabelas de emolumentos, o que se dá por lei estadual.

Nesse sentido, o art. 10-A da Lei nº 15.424, Lei Estadual de emolumentos, não foi alterado e permanece em vigor. Segundo esse artigo, serão considerados ato único para efeitos de cobrança, aqueles praticados *"...Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária e até a emissão da carta de habite-se..."*.

O habite-se é emitido pelo Município e é ato anterior, que depois é averbado no registro de imóveis. Pelo exposto, a averbação do habite-se no cartório de registro de imóveis não está contida no conceito de "ato único" da lei estadual de emolumentos, que continua em vigor e deve ser seguida pelos cartórios de Registro de Imóveis de Minas Gerais, até que haja alguma alteração.

Ademais, tal a aplicação imediata da nova redação do art. 237-A importaria em perda de arrecadação de taxas de competência estadual, sendo certo e reconhecido que isso só pode ocorrer por lei de iniciativa do TJMG, conforme já decidido na ADI nº 1.0000.19.093489-3.

Assim, conforme já exposto, referente à cobrança de emolumentos para incorporações imobiliárias, a Lei nº 10.169/00, ao regulamentar o art. 236, § 2º, da Constituição Federal da República de 1988, estabeleceu *"normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro"*, deixando ao arbítrio dos Estados e do Distrito Federal a fixação do valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro.

Nesse sentido, é de competência dos Estados-Membros legislar sobre o assunto, em homenagem ao princípio federativo. Em Minas Gerais, a Lei Estadual nº 15.424/04, é a lei competente que dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, o recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e a compensação dos atos sujeitos à gratuidade estabelecida em lei federal, os quais são atualizados anualmente por meio de Portaria da Corregedoria-Geral de Justiça.

Diante disso, verifica-se que a Lei nº 14.382/22, não promoveu alterações na Lei nº 15.424/04, até porque não houve iniciativa do TJMG, conforme o devido processo legal, estando o art. 10-A vigente e em correspondência com o art. 68, § 4º da Lei Federal nº 4.591/64.

Lei Federal nº 4.591/64

§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Lei Estadual nº 15.424/2004

Art. 10-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária e até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º. Para efeito de cobrança de custas, emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no disposto no "caput" serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º. Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de quinze dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.

Feitas essas considerações, apesar da Lei nº 14.382/22 ter alterado o art. 237-A da Lei nº 6.015/73, não há respaldo legal para alteração na forma de cobrança de emolumentos em procedimentos de registro de incorporações imobiliárias e de loteamentos, tendo em vista a Lei Estadual de Emolumentos não ter sido alterada nesse sentido, bem como as Leis Federais nº 14.382/22 e 6.015/73 não possuírem competência para legislar sobre emolumentos.

Uma vez apontadas todas essas considerações, RECOMENDA-SE o cumprimento do estabelecido na Lei Estadual de Emolumentos nº 15.424/04 e que atendam as decisões e orientações para alinhamento dos procedimentos em todas as serventias.

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS