

NOTA TÉCNICA N° 01/2024

DATA: 15/04/2025 (republicação)

Republica e atualiza a Nota Técnica n.º 01/2024 para adequação a regulamentações posteriores.

ASSUNTO: Nova sistemática de cobrança de emolumentos para registro de garantias.

CONSIDERANDO que a Lei Estadual n.º 24.632, de 28 de dezembro de 2023, alterou a Lei Estadual n.º 15.424/2004, promovendo significativas mudanças na forma de cotação dos emolumentos para registro das garantias;

CONSIDERANDO que a Lei Estadual n.º 25.125, de 30 de dezembro de 2024, também alterou a Lei Estadual n.º 15.2424/2004, conferindo nova redação ao art. 10, § 4º, pertinente aos aditivos de contrato de crédito para prorrogação de prazo de pagamento sem liberação de crédito suplementar;

CONSIDERANDO a necessidade de fornecer subsídios aos associados na busca da almejada padronização de cobrança pelos atos praticados;

O **COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS (CORI-MG)**, no uso de suas atribuições, RESOLVE editar a presente nota, que espelha a interpretação institucional acerca da cobrança de emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária nos atos de efetivação de garantias reais, conforme os tópicos abaixo:

1. Regra geral da cobrança de registro das garantias

Os registros da hipoteca, da alienação fiduciária de bem móvel decorrente de cédula de produto rural e do penhor serão feitos tendo como parâmetro o valor total da dívida, enquadrando-se a cobrança no tópico 5-e da tabela de emolumentos.

Sendo ofertado mais de um bem em hipoteca ou em alienação fiduciária sobre bem imóvel, a cobrança será feita pelo resultado da divisão do valor total devido pelo número de imóveis hipotecados ou alienados fiduciariamente.

O registro do penhor e da alienação fiduciária de bem móvel se submete à cobrança única pelo total do valor da dívida, independentemente do número de bens empenhados e da natureza deles, desde que todos os imóveis de localização estejam situados na mesma circunscrição imobiliária, ainda que em imóveis diferentes.

Se em circunscrições imobiliárias diversas, deverão ser promovidos registros em cada uma, considerando-se o valor total da dívida dividido pelo número de circunscrições atingidas.

Exemplo: para a garantia de uma dívida no valor de um milhão de reais, foram empenhados, em uma mesma cédula, 30 vacas localizadas no imóvel de matrícula 10 do cartório de Sacramento, um trator localizado no imóvel da matrícula 20 do cartório de Sacramento e uma colheitadeira localizada na matrícula 100 do cartório de Muzambinho.

Nesse caso, serão promovidos dois registros de penhores, posto que configurados dois conjuntos de bens. Um deles no cartório de Sacramento, para todo o conjunto de bens empenhados localizados nos imóveis de sua circunscrição, levando-se em consideração o valor de R\$ 500 mil (ou seja, o resultado da divisão da dívida pelo número de conjunto de bens empenhados). O outro no cartório de Muzambinho, para o único bem localizado em sua circunscrição, levando-se em consideração também o valor de R\$ 500 mil.

Serão feitas, ainda, as devidas averbações de localização dos penhores e dos bens móveis alienados fiduciariamente nas respectivas matrículas, em ato sem conteúdo financeiro (código 4135).

Se uma mesma dívida for garantida por cauções reais de natureza diversa, serão feitos tantos registros quantos forem os bens hipotecados e um registro para cada conjunto de bens empenhados e ou bens móveis alienados fiduciariamente.

Exemplo: dívida no valor de R\$ 5 milhões garantidas pela hipoteca incidente sobre o imóvel da matrícula 10 do cartório de Sacramento, hipoteca incidente sobre o imóvel da matrícula 20 do cartório de Sacramento, alienação fiduciária incidente sobre a safra de soja localizada na matrícula 40 do cartório de Sacramento, penhor de 30 vacas e um trator localizados no imóvel da matrícula 30 da comarca de Sacramento e penhor de uma colheitadeira localizada no imóvel da matrícula 100 do cartório de Muzambinho.

Serão feitos cinco registros: dois de hipoteca, dois de penhor e um de alienação fiduciária. Cada registro será feito pelo valor de um milhão de reais.

Em suma: havendo mais de uma garantia real a ser registrada, o valor da dívida deverá ser dividido pelo número de registros que serão praticados, considerando-se que os bens empenhados e localizados em uma mesma circunscrição imobiliária configuram um conjunto unitário, sujeitando-se a um único registro, aplicando-se o mesmo raciocínio para os bens móveis alineados fiduciariamente.

Nesta linha, pode ocorrer que uma única dívida seja lastreada por garantias passíveis de

registro no Registro de Imóveis e por garantias pignoratícias ou fiduciárias de competência do RTDPJ.

Para fixação dos emolumentos, o Registro de Imóveis deverá incluir no cálculo da divisão da dívida não apenas o número de registros de sua competência, mas também os da competência de outra serventia imobiliária e os registros de penhores e ou alienações fiduciárias de competência do RTDPJ.

Para este cálculo, é preciso considerar que os penhores passíveis de registro no RTDPJ integram um conjunto único, ainda que, de fato, o RTDPJ tenha cindido o conjunto em mais de um registro. O mesmo raciocínio se aplica aos bens móveis alienados fiduciariamente. Não entram no cálculo da divisão as garantias diversas do penhor, hipoteca e alienação fiduciária, ainda que eventualmente tenham sido registradas pelo RTDPJ, como garantias fidejussórias do aval e fiança.

2. Cobrança de registro nos atos com fins rurais

2.1. Requisitos

Para que o ato seja enquadrado como para “fins rurais”, será necessário a observância de três requisitos:

- A garantia deve ser ofertada em uma cédula rural, em uma cédula de produto rural ou em uma cédula de crédito bancário;
- A finalidade do crédito deve ser rural, ou seja, o crédito liberado deve ser empregado na atividade rural;
- Todos os imóveis dados em garantia devem ser rurais, ou seja, aqueles que possuem CCIR e que não tenham a sua descaracterização averbada na matrícula. No tocante ao penhor e à alienação fiduciária de bem móvel, não é necessário que o bem de localização seja rural, mas sim o bem de destinação (aplicação) do recurso.

2.2. Benefícios

São três espécies de benefícios:

2.2.1. Redução de emolumentos

Será assegurado o desconto de 50% sobre o valor dos emolumentos devidos para o registro da garantia. O desconto será elevado para 75% em duas hipóteses:

- Crédito rural oriundo do Programa Nacional de Fortalecimento da Agricultura Familiar (Pronaf);
- Crédito concedido em favor do agricultor familiar que tenha a Declaração de Aptidão ao Pronaf (DAP) ou o Cadastro Nacional da Agricultura Familiar (CAF). Para o preenchimento deste requisito, é necessário que ocorra uma das quatro situações:
 - Que seja apresentada conjuntamente com o título a prova da declaração ou do Cadastro;
 - Que o título declare que o devedor tenha esta aptidão ou este cadastro;
 - Que conste do título a profissão do devedor como agricultor familiar;
 - Que conste da matrícula a profissão do devedor como agricultor familiar;

Nas últimas três hipóteses, a serventia poderá diligenciar para verificar a autenticidade e a atualidade da declaração, [por meio deste link](#) ou do endereço smap14.mda.gov.br/extratodap/PesquisarDAP, ou exigir uma documentação comprobatória. Fora destas quatro hipóteses, não é ônus da serventia indagar se o interessado faz jus ao benefício.

Este desconto é aplicável apenas para o ato de constituição da garantia e não para os demais atos, como protocolo, certidão e averbação de localização do bem empenhado ou de localização do bem móvel alienado fiduciariamente, assim como eventuais averbações necessárias ao saneamento objetivo ou subjetivo da matrícula.

2.2.2. Ausência de cobrança de arquivamentos e indicações

Não serão devidos emolumentos para arquivamento de quaisquer documentos necessários ao registro da garantia, assim como não serão cobradas as indicações. Não se trata de uma isenção tributária, mas de mera aglutinação de atos com cobrança única. O resultado prático é que estes atos não precisam de ser lançados nos recibos ou nas indicações, não acarretando a geração de um selo isento.

Serão devidos, contudo, os arquivamentos dos documentos necessários às averbações que atendam ao saneamento subjetivo ou objetivo do imóvel, ainda que sob a égide do mesmo protocolo. Assim, poderá ser feita a cobrança pelo arquivamento da certidão negativa do ITR quando necessário para o saneamento da matrícula, mas não haverá a cobrança quando, em uma matrícula já saneada, a lei imponha a apresentação da certidão para o controle tributário da serventia.

É preciso, assim, diferenciar o arquivamento do documento imprescindível ao registro da garantia do arquivamento do documento necessário à prática de um ato de averbação que precede este registro.

2.2.3. Limitação da cobrança dos emolumentos ao potencial econômico de cada bem

Como sabido, o parâmetro para a cobrança dos emolumentos no registro da garantia é o valor total da dívida. Tratando-se de registro da garantia para fins rurais, incidirá, contudo, um elemento limitador desta cobrança, qual seja, o potencial econômico do bem (art. 10, § 3º, inciso IV, da Lei n.º 15.424/2004).

O conceito de potencial econômico vai depender se o bem conferido em garantia é imóvel ou móvel. Para os bens imóveis, considera-se o valor de mercado de cada bem hipotecado ou alienado fiduciariamente. Este valor poderá ser apurado pela análise da avaliação declarada no título, na declaração de ITR ou pela aplicação analógica do artigo 135, § 1º, do Provimento n.º 93/2020 do TJMG, prevalecendo o que for maior.

É ônus do beneficiário desta medida apresentar a declaração do ITR do último exercício financeiro em conjunto com o próprio título, para que a serventia possa analisar o valor dos bens envolvidos. A ausência deste documento gera a presunção de que o apresentante reconhece que todos os bens possuem potencial econômico de valor igual ou superior ao resultado da divisão inicial. Do contrário, sempre que a serventia fosse promover o registro de uma garantia que envolva mais de um bem, seria obrigada a solicitar a apresentação do documento supramencionado, o que engessaria a atividade de qualificação e comprometeria a agilidade na tramitação do título.

Quando a garantia incidir sobre os bens móveis, considera-se a soma dos bens que integram o conjunto unitário. Para a aplicação deste elemento, é necessário que o título tenha atribuído valor aos bens, estando os mesmos eventualmente sujeitos à aplicação do artigo 135, § 1º, do Provimento n.º 93/2020 do TJMG.

Em regra, o valor do bem garantido suplanta consideravelmente o valor da dívida.

O elemento limitador dos emolumentos terá aplicabilidade prática em três situações:

- Quando for oferecido, para assegurar uma mesma dívida, mais de um bem em garantia, seja ela hipotecária, pignoratícia ou fiduciária, hipótese em que os

emolumentos serão calculados dividindo-se o valor total da dívida pelo número de bens (ou seu conjunto).

Exemplo: uma determinada dívida no valor de R\$ 900 mil foi garantida por uma hipoteca incidente sobre um bem com o valor de R\$ 500 mil, pelo penhor de 30 vacas avaliadas por R\$ 100 mil e localizadas em um imóvel na comarca de Arinos, pelo penhor de um trator avaliado por R\$ 50 mil localizado em um imóvel na comarca de Arinos, e, ainda, pelo penhor de um pivô de irrigação avaliado por R\$ 400 mil localizado em um imóvel na comarca de Manhuaçu.

Serão feitos três registros, quais sejam, o da hipoteca e de dois conjuntos de bens empenhados.

O cálculo inicial de emolumentos nos levaria a conclusão de que o valor de cada registro seria o de R\$ 300 mil (resultado da divisão do valor da dívida pelo número de bens ou conjuntos envolvidos). Ocorre que o valor dos bens que integram o conjunto único da circunscrição imobiliária de Arinos é inferior ao valor da divisão inicial, provocando a incidência do elemento limitador.

Desta forma, o registro da hipoteca será feito pelo valor de R\$ 300 mil, o registro do penhor na serventia de Arinos será feito pelo valor de R\$ 150 mil (que corresponde à soma dos bens móveis que integram este conjunto) e, por fim, o registro na serventia de Manhuaçu será feito pelo valor de R\$ 300 mil.

- Quando for oferecida uma garantia por meio de aditivo, com ou sem liberação de crédito suplementar – a usualmente denominada “garantia para reforço da dívida”. Nesta hipótese, sendo oferecida uma garantia de reforço, não será necessária a divisão do valor da dívida pelo número de garantias já registradas para o cálculo dos emolumentos. O ato anterior, para este fim, já se aperfeiçoou, reputando-se como perfeito e acabado. Embora não se submeta à divisão com os anteriores, o registro desta nova garantia estará limitado ao potencial econômico, como explicitado no tópico 4 desta nota.
- Quando for oferecida uma garantia real (hipoteca, penhor ou alienação fiduciária) em conjunto com outra garantia de natureza diversa, tal como a fiança e o aval.

Exemplo: dívida de R\$ 500 mil, garantida por uma hipoteca de um imóvel avaliado por R\$ 450 mil e aval. O registro será feito tendo-se por base os R\$ 450 mil.

3. Cancelamento das garantias

A averbação do cancelamento da garantia hipotecária ou da garantia fiduciária imóvel será feita tendo-se por parâmetro o valor total da dívida.

Se forem dados mais de um imóvel em garantia, cada cancelamento será feito tendo-se por base o valor total da dívida, não sendo necessário dividir este valor pelo número de bens envolvidos.

Tratando-se de crédito com finalidade rural, independentemente do título (seja uma escritura, uma cédula ou instrumento particular de contrato) ou da natureza do bem (seja rural ou urbano) será feito o enquadramento no item 1, alínea "Q" da tabela. Não se aplicam, nesta hipótese, nenhum dos benefícios descritos no tópico 2 desta nota, ainda que o crédito tenha sido concedido para "fins rurais", pois estes benefícios visam facilitar a efetivação da garantia e não o seu cancelamento.

Tratando-se de crédito de natureza diversa da rural, o enquadramento será feito no item 1, alínea "G" da tabela.

A averbação do cancelamento da garantia pignoratícia e da garantia fiduciária móvel submete-se às mesmas regras supramencionadas, com o acréscimo da cobrança do cancelamento da localização em cada matrícula, em ato a ser feito sem conteúdo financeiro (código 4135).

4. Averbação do aditivo

São cinco situações possíveis:

4.1. Averbação do aditivo com ampliação de prazo e SEM LIBERAÇÃO de crédito suplementar

Será feita uma averbação sem conteúdo financeiro (código 4134) em cada matrícula do bem hipotecado ou do bem imóvel alienado fiduciariamente e ou uma averbação sem conteúdo financeiro no registro do Livro 3 do Penhor e ou alienação fiduciária de bem móvel e, ainda, nas matrículas dos imóveis localizados (código 4135).

Nesta hipótese, não incidirão os benefícios descritos no tópico 2, pois, nos termos da Nota XI da tabela 4 da Lei Estadual n.º 15.424/2004, as benesses só são aplicáveis quando houver liberação de crédito suplementar.

4.2. Averbação do aditivo com substituição de garantia e SEM LIBERAÇÃO de crédito suplementar

Havendo constituição de garantia real em substituição da garantia outrora ofertada, orienta-se a cobrança dos emolumentos conforme disposto no art. 10, § 1º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004, ou seja, averbação de cancelamento da garantia de origem e/ou da averbação de localização de bem apenhado e a prática de novo ato de registro da garantia com conteúdo financeiro, cobrado pelo item 5, e, da Tabela.

Aplica-se, conforme o caso, as disposições do artigo 10, IV, da Lei Estadual n.º 15.424/2004, com a divisão do valor do mútuo pelo número de registros **a serem** realizados e, para as cédulas de crédito rural, cédula de produto rural e cédula de crédito bancário com finalidade rural, a redução de 50% ou 75% dos valores previstos na alínea "e", número 5, da Tabela 4.

Assim, exemplificadamente, no caso de aditivo, sem liberação de crédito suplementar, e com substituição de garantia, haverá:

1. Na matrícula e/ou registro do Livro 3, considerando a **garantia real substituída**:
 - averbação do cancelamento em virtude da substituição da garantia (item 1G ou Q da Tabela 4) na matrícula e/ou registro do livro 3 auxiliar;
 - averbação sem conteúdo financeiro, do cancelamento de localização dos bens eventualmente liberados (4141) na(s) matrícula(s) do(s) bem(ns) empenhado(s) ou alienado(s) fiduciariamente, se for o caso de alteração de localização.

2. Na matrícula e/ou registro do Livro 3, considerando a **garantia real substituta**:
 - Na matrícula: Registro da hipoteca ou alienação fiduciária do bem imóvel, tomando-se por base o valor do negócio jurídico celebrado (art. 10, § 1º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004), aplicando-se, conforme o caso, no(s) registro(s) a ser(em) realizado(s) a redução prevista no artigo 10, XI, da Lei Estadual n.º 15.424/2004.
 - Registro no Livro 3 (penhor ou alienação fiduciária de bem móvel):
 - tomando-se por base o valor do negócio jurídico celebrado (artigo 10, § 1º, da Lei Estadual n.º 15.424/2004), aplicando-se, conforme o caso, no(s) registro(s) a ser(em) realizado(s) a redução prevista no artigo 10, XI, da Lei Estadual n.º 15.424/2004.
 - Averbação de localização (4135), na matrícula, dos bens móveis onerados.

4.3. Averbação do aditivo com acréscimo de garantia e SEM LIBERAÇÃO de crédito suplementar

Tratando-se de bens imóveis, será feito o registro desta nova garantia na respectiva matrícula, conforme o item 5.e da tabela de emolumentos.

Tratando-se de bens móveis, será feito um registro no mesmo Livro 3 em que se materializou o anterior registro do penhor ou alienação fiduciária móvel, conforme o item 5.e da tabela. Também poderá ser feita uma eventual averbação de localização, sem conteúdo financeiro (código 4135).

Os novos bens móveis que se submetam ao registro perante uma mesma circunscrição imobiliária formarão um conjunto único, diverso de eventual conjunto já registrado.

Para fins de emolumentos, considera-se o valor total da dívida sem a necessidade de divisão pelo número de registros já efetuados, que integram um ato já encerrado. A divisão só ocorrerá se forem acrescidos mais de um bem, e, ainda assim, esta divisão se limitará ao número de novos registros, não sendo necessário considerar, para o cálculo, deste modo, os registros já concretizados.

Como não está ocorrendo liberação de crédito suplementar, nenhuma averbação precisa de ser feita nos registros de hipotecas, alienações fiduciárias ou penhores já realizados.

4.4. Averbação do aditivo sem acréscimo de garantia e COM LIBERAÇÃO de crédito suplementar

Será feita uma averbação com conteúdo financeiro, enquadrando-se no item 1.c da tabela, posto que ocorreu a alteração do valor da dívida. Para este enquadramento, considera-se a diferença entre o valor inicial da dívida e o valor agora liberado.

Serão feitas tantas averbações com conteúdo quanto forem os registros já efetivados. Não se aplica, portanto, a regra da divisão, posto que ela se destina aos atos de registro e não de averbação, conforme disposição literal do artigo 10, § 3º, IV, da Lei n.º 15.424/2004.

Tratando-se de crédito para fins rurais, aplicam-se os benefícios do tópico 2 desta nota (desconto/ausência de cobranças de determinados atos/limitação ao potencial econômico).

4.5. Averbação do aditivo com acréscimo de garantia e COM LIBERAÇÃO de crédito suplementar

Este tipo de aditivo enseja a prática de atos de averbação e de atos de registro. Os atos de averbação destinam-se a informar o novo valor da dívida nos registros das garantias já feitas, enquanto os atos de registro se dirigem às novas garantias apresentadas.

Quanto aos atos de averbação, aplica-se o mesmo raciocínio exposto no tópico acima.

O registro das novas garantias será feito com base no item 5.e da tabela. O parâmetro para cálculo de emolumentos será diferente do utilizado para a averbação. Enquanto para a averbação se utiliza como valor apenas o acréscimo (pois o valor correspondente à dívida inicial já foi efetivado, inclusive com publicidade na matrícula), para o registro será considerado a totalidade da dívida, ou seja, o valor inicial somado ao valor agora liberado.

Este parâmetro se sujeita à divisão caso sejam acrescentados novos registros, além da aplicação dos eventuais benefícios do tópico 2 desta nota (desconto/ausência de cobranças de determinados atos/limitação ao potencial econômico).

Exemplo: considere que um determinado título, descrevendo uma dívida de R\$ 900 mil garantidas por duas hipotecas e o penhor de um trator venha a ser registrado.

Meses após este registro, é apresentado um aditivo liberando o crédito suplementar de R\$ 300 mil e incluindo duas garantias: a alienação fiduciária de uma colheitadeira (avaliada por R\$ 700 mil), o penhor de 20 bezerros (no valor de R\$ 60 mil) e 40 sacas de café (no valor de R\$ 40 mil). Nesse caso, será necessário promover averbações e registros.

Quanto às averbações, serão praticadas nas duas hipotecas e no penhor do trator. Cada uma destas averbações será feita pelo valor de R\$ 300 mil (apenas o valor agora liberado), pois, como se trata de averbação, não há que se cogitar de divisão. As três averbações serão enquadradas no tópico 1-C da tabela, incidindo, ainda, eventual desconto de 50% e 75% em se tratando de ato com fins rurais.

Em seguida, serão praticados os atos de registro. Devemos considerar o valor total da dívida (R\$ 1,2 milhão), que será dividido por dois, pois este é o número dos novos registros que serão feitos, tendo-se em vista que os 20 bezerros e as 40 sacas de café agora integram um novo conjunto único.

Nesta linha, será feito o registro da alienação fiduciária por R\$ 600 mil enquadrando-se no item 5.e da tabela.

O registro do penhor do conjunto composto pelos bezerros e café submete-se ao elemento limitador e será feito pelo valor de R\$ 100 mil, também enquadrado no item 5.e da tabela.

Aplicam-se também para estes registros os benefícios do tópico 2 desta nota (desconto/ ausência de cobranças de determinados atos/ limitação ao potencial econômico).

5. Averbação de localização de penhores e de bens móveis alienados fiduciariamente

Para facilitar o processamento do título, a averbação de aditivos e para atender à LGPD, recomenda-se que a averbação de localização de bens empenhados ou de bens móveis alienados fiduciariamente se limite a declarar que naquele imóvel encontram-se localizados bens dados em garantia por força de um título tal, conforme o registro do Livro 3 de número X, com vencimento em uma determinada data, sem descrever a garantia dada, o valor da dívida e tampouco o nome das partes envolvidas.

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS