

NOTA TÉCNICA Nº 01/2025

DATA: 22/05/2025

ASSUNTO: Nova sistemática de cobrança de emolumentos para o registro de loteamento.

CONSIDERANDO que a Lei Estadual n.º 25.125, de 30 de dezembro de 2024, alterou a Lei Estadual n.º 15.424/2004, especialmente na Tabela 4, promovendo significativas mudanças na forma de cotação dos emolumentos para registro de loteamento;

CONSIDERANDO que as alterações normativas introduziram nova lógica tributária aos registros de loteamento, distinguindo, de forma objetiva, os conceitos de loteamento popular e loteamento geral, a partir da metragem dos lotes e de sua representatividade percentual no conjunto do empreendimento;

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 técnica, que espelha a interpretação institucional acerca da cobrança de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária nos atos de registro de loteamento, conforme os tópicos abaixo:

1. Classificação dos loteamentos/desmembramentos

Dentre as significativas alterações trazidas pela Lei Estadual n.º 25.125/2004, podem ser destacadas as seguintes, pertinentes ao ato de registro de **LOTEAMENTO** (parcelamento do solo urbano, com base na Lei n.º 6.766/1979 – registro especial) e **DESMEMBRAMENTO**:

- A inclusão do item 13 na Tabela 4;
- A modificação do item 5.a, também da Tabela 4.

Essas alterações impactaram diretamente a forma de cobrança dos **atos de registro especial** dos parcelamentos do solo urbano, previstos na Lei Federal n.º 6.766/1979. O legislador promoveu uma **distinção normativa entre o loteamento popular e o loteamento em geral**, conferindo-lhes **tratamentos jurídico e tributário distintos**, especialmente no que se refere à sistemática de registro e à forma de cobrança de emolumentos.

O **critério adotado para a caracterização do loteamento popular foi objetivo**, levando em consideração o tamanho dos lotes e a sua proporção em relação ao todo. Assim, loteamento com mais de 90% dos lotes (número inteiro maior que o resultado apurado da porcentagem 90%), cujos lotes tenham área de até 360,00 m² será enquadrado como loteamento popular. Se, pelo menos,

10% dos lotes tiverem área maior que 360,00 m², será considerado loteamento geral¹. Esta distinção se faz relevante para a forma de cobrança conforme a Tabela 4.

2. Registro de loteamento/desmembramento popular

Em se tratando de loteamento/desmembramento popular, a cobrança será feita nos itens **5.a, 5.a.1 e 5.a.2** da Tabela 4.

5.a) Memorial de loteamento popular (aquele em que mais de noventa por cento dos lotes tenham no máximo até 360 metros quadrados), aplica-se o item 1.c:

5.a.1) Pelo processamento.

5.a.2) Por lote ou gleba do memorial objeto de registro.

Valores de referência: item 1.c, com base de cálculo sobre o custo do empreendimento (valor da gleba loteada + infraestrutura/construções).

Segundo estes itens, haverá um ato de registro pelos valores (e códigos) do item 1.c da Tabela 4, com base de cálculo correspondente ao custo do empreendimento (valor da gleba + valor das construções e da infraestrutura).

3. Registro de loteamento/desmembramento em geral (exceto popular)

O item 13 abarca a cobrança de quatro atos distintos. Dentre estes atos estão o loteamento e o desmembramento, sujeitos a registro especial pela Lei n.º 6.766/1979.

A cobrança referente ao registro de loteamento geral é regulada integralmente pelo item 13 da referida tabela, excetuando-se os casos de loteamento popular, os quais permanecem submetidos às disposições dos itens 5.a, 5.a.1 e 5.a.2, bem como à cobrança com base nos valores previstos no item 1.c.

¹ Importante destacar que esta regra se aplica para atos de registro especial pela Lei n.º 6.766/1979 de loteamento e desmembramento.

O desmembramento com registro especial da Lei n.º 6.766/1979 difere do simples desdobro, pois aquele implica em impacto no sistema urbano como um todo, em qualquer dos seus aspectos. Em sendo desmembramento popular que impacta no sistema urbano, em que mais de 90% dos lotes com área de, no máximo, 360 m², será enquadrado como desmembramento popular, seguindo o rito de registro da Lei n.º 6.766/1979, com cobrança conforme item 5.a. da Tabela 4, mais ato de registro pelo item 1.c. da Tabela 4, com base de cálculo correspondente ao custo global do empreendimento (valor da gleba + custo infraestrutura/construções), que difere do desdobro, que é ato de averbação, com base no item 1.k. da Tabela 4, mais inserção de medidas das glebas desmembradas pelo item 1.c. da Tabela 4.

Quem vai enquadrar como desmembramento da Lei n.º 6.766/1979 ou simples desdobro será o Município, no ato de aprovação ou com declaração de que o parcelamento não implica em impacto do sistema urbano.

O desmembramento da Lei n.º 6.766/1979 é ato de **registro**, enquanto o desdobro é ato de **averbação**. O desdobro não teve nenhuma alteração em relação ao que já estava disciplinado.

Entram na regra de cobrança pelo item 13 os loteamentos que tenham, no mínimo, 10% dos lotes com área de lote superior a 360,00 m². Além disso, os loteamentos registrados pelo item 13 terão como valores de referência os valores do item 5.e, com base de cálculo correspondente ao custo do empreendimento (valor da gleba + valor das construções e infraestrutura).

O custo do empreendimento pode ser aferido pela avaliação da gleba a ser parcelada mais o valor do custo de construção e infraestrutura que, normalmente, vem discriminado em termo de verificação de execução de obras ou instrumento de garantia.

4. Forma de cobrança

De forma resumida, o registro de loteamento/desmembramento assim deverá ser feito:

Espécies	Critério	Tabela 4	Códigos
Loteamento popular	90% dos lotes (número inteiro maior que 90%) possuírem área de até 360,00 m ²	- Item 5.a: registro conforme 1.c sobre o custo global do empreendimento - Item 5.a.1: Processamento - Item 5.a.2: por lote/gleba	4501-3 4502-1
Loteamento geral	10% ou mais dos lotes com área superior a 360,00 m ²	- Item 13: registro conforme 5.e sobre o custo global do empreendimento	4947-8 a 4971-8, conforme a base de cálculo

ATENÇÃO: no loteamento popular, a cobrança pelo processamento e por lote/gleba, conforme itens 5.a.1 e 5.a.2, poderá, a critério do oficial, ser feita no ato da prenotação, quando da emissão da nota de devolução com a qualificação registral, ou ao final. Caso a cobrança seja no ato do protocolo, já poderá ser selado o ato do processamento, tal como é feito na usucapião extrajudicial.

O valor do processamento (5.a.1) não é estornado em caso de cancelamento ou de desistência do protocolo.

5. Tabela de registro do loteamento e forma de cobrança dos atos conforme alteração legislativa

Para o registro de loteamento, serão praticados os seguintes atos, cobrados conforme os códigos a seguir:

Atos	Itens da Tabela 4	Códigos
Prenotação	Item 7	4701-9
Matrícula mãe – Registro	Loteamento geral: item 13	4947-8 a 4971-8, conforme a base de cálculo
	Loteamento popular: item 1.c	4118-6 a 4133-5, conforme a base de cálculo
Matrícula mãe – Processamento (aplicação exclusiva para loteamento popular, conforme itens 5.a: 5.a.1 e 5.a.2)	- Item 5.a.1: processamento - Item 5.a.2: por lote/gleba Ressalvada a não incidência sobre sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais.	4501-3 4502-1 (x quantidade de lotes/glebas)* *Ressalvada a não incidência sobre sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais.
Registro de garantia legal	Matrícula Mãe – Registro de garantia real Item 5.e Cobra-se um único registro na matrícula mãe, calculado pelo valor total dado em garantia, independentemente do número de lotes onerados.	4508-8 a 4552-6, conforme a base de cálculo (valor total da garantia)
	Matrícula Mãe – Averbação de mera notícia de garantia Item 1.e Averbação de mera notícia de outras modalidades de garantia, tais como a fidejussória e bancária, na matrícula em que registrado o loteamento ou o desmembramento (se requerida) Art. 1.004, II, do Provimento n.º 93/2020/TJMG	4135-0
	Matrículas filhas – Averbação do transporte de garantia real Item 1.e (código de isenção 38) Promove-se a averbação de transporte sem ônus para cada lote onerado, nos termos do artigo 20, XV, da Lei n.º 15.424/2004. Art. 1.004, I, do Provimento n.º 93/2020/TJMG	4135 – Código de isenção 38

Matrícula Mãe – Averbações sem conteúdo financeiro	Averbação de abertura de matrículas, matrículas de lotes ou transferências de matrículas Item 1.e Uma única averbação de notícia de abertura de matrículas, informando-as no ato.	4135-0
	Averbação de restrições convencionais genéricas (impostas pelo loteador) ou restrições urbanísticas genéricas (impostas pelo Poder Público) Item 1.e (matrícula mãe) Averbação de transporte de restrição para matrículas filhas – item 1.2 (código de isenção 38) – ver averbação sem conteúdo financeiro nas matrículas filhas Art. 1.006, I, do Provimento Conjunto n.º 93/2020/TJMG Exemplos: averbação de não desdobro.	4135-0
	Averbação de loteamento de acesso controlado (apenas para loteamento aprovado originariamente no formato de acesso controlado) Item 1.e Averbação de loteamento de acesso controlado – item 1.2 (código de isenção 38) – ver averbação sem conteúdo financeiro nas matrículas filhas. Art. 1.006, I, do Provimento Conjunto n.º 93/2020/TJMG ²	4135-0

² Os loteamentos que adotem a modalidade de acesso controlado posteriormente ao registro são submetidos ao regime do art. 1.024-A, § 2º, do Provimento Conjunto n.º 93/2020/TJMG e, nesse caso, as averbações de notícia serão feitas nas matrículas filhas.

Matrículas filhas – Abertura de matrícula dos lotes e demais áreas públicas	Item 4.a Art. 777, IV, do Provimento n.º 93/2020/TJMG	4401-6
Matrículas filhas – Averbações sem conteúdo financeiro	Averbação de afetação Item 1.e Averbação de afetação em cada matrícula de bem público (sistema viário, áreas verdes, áreas institucionais) Art. 1.007, § 1º, do Provimento n.º 93/2020/TJMG	4135-0
	Averbação de transporte de restrições convencionais genéricas (impostas pelo loteador) ou de transporte de restrições urbanísticas genéricas (impostas pelo Poder Público) Item 1.e, código de isenção 38 – ver matrícula mãe Art. 1.006, I, do Provimento Conjunto n.º 93/2020/TJMG	4135-0
	Averbação de restrições convencionais específicas (impostas pelo loteador) ou de restrições urbanísticas específicas (impostas pelo Poder Público) Item 1.e Art. 1.006, II, do Provimento Conjunto n.º 93/2020/TJMG	4135-0
	Averbação de loteamento de acesso controlado (apenas para loteamento aprovado originariamente no formato de acesso controlado) Item 1.e, código de isenção 38 – ver matrícula mãe Art. 1.006, I, do Provimento Conjunto n.º 93/2020/TJMG	4135-0

Outras cobranças dentro do procedimento	Procedimento de intimação pela publicação de edital Procedimento de intimação do município (comunicações) Item 2.c, da Tabela 4	4203-6
Matrícula mãe – Averbação de termo de conclusão ou de verificação das obras	Item 1.e	4135-0
Averbação do cancelamento do registro de garantia	Matrícula mãe – Averbação do cancelamento do registro de garantia Item 1.h	4141-8
	Matrícula filhas (com registro de garantia) – Averbação do cancelamento do transporte Item 1.g, por matrícula <u>Base de cálculo:</u> valor da dívida dividido pela quantidade de lotes garantidos.	4137-6 a 4140-0

Observações

1. O quadro acima não incluiu as despesas com o edital, que deverão ser suportadas pelo empreendedor;
2. O quadro presume a existência de uma matrícula já saneada (saneamento objetivo e subjetivo) e a averbação de descaracterização;
3. Oportuno lembrar que, após o registro do loteamento e até que seja feito o cancelamento de um ou mais lotes hipotecados, eventual garantia concedida pelo empreendedor, desde que em benefício do empreendimento, deverá ser feita na matrícula mãe e transportada de ofício para as filhas oneradas;
4. Registrado o loteamento, será emitida uma certidão de inteiro teor para a matrícula mãe. A emissão de certidão de inteiro teor das matrículas dos lotes depende de requerimento expresso do empreendedor.

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS