

RECOMENDAÇÃO Nº 06 DE 23 DE ABRIL DE 2024

Recomendações aos oficiais de registro de imóveis do Estado do Mato Grosso do Sul sobre os atos de averbação da Tabela III.A do Anexo da Lei Estadual n. 6.183/2023.

O REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL SEÇÃO DE MATO GROSSO DO SUL – RIB MS, entidade de classe de âmbito estadual dos oficiais de registro de imóveis, no uso de suas atribuições estatutárias, conforme objetivo previsto no inciso VI do art. 2º de seu Estatuto,

Considerando a publicação da Lei Estadual n. 6.183 de 27 de dezembro 2023, que dispõe sobre a fixação de emolumentos devidos pelos atos praticados pelos notários e registradores do Estado do Mato Grosso do Sul,

Considerando as previsões legais contidas na Tabela III do Anexo da referida norma,

E, considerando que a atual legislação alterou a forma de cobrança pelos atos de averbação, diferenciando os atos de averbação em geral de valor fixo, averbação de valor fixo diferenciado de CPF e outros dados subjetivos e objetivos, e averbação com valor econômico, conforme III.A,

Após deliberação de sua Diretoria,

RECOMENDA aos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado do Mato Grosso do Sul, que nos procedimentos que envolvam atos de averbação praticados nos Livros 2 e 3 de sua serventia, adotem as seguintes notas:

A nova legislação estadual criou uma formatação para a cobrança dos emolumentos para os atos de averbação (art. 167, II da LRP e outros), considerando as seguintes formas de valoração:

- Averbação em geral (item 1.1 da Tabela III);
- Averbação com valor econômico (item 1.1.1 da Tabela III);
- Averbação com menor valor (item 1.2 da Tabela III).

Considerando estas alterações, algumas delas substanciais, principalmente naquilo que se refere ao valor da base de cálculo para a incidência das taxas devidas (emolumentos), tecemos algumas considerações sobre a forma de cobrança e a natureza dos atos praticados pelos registradores de imóveis do Estado do Mato Grosso do Sul.

Averbação em geral (item 1.1 da Tabela III) – Código 301

As averbações em geral possuem um valor fixo de emolumentos (R\$ 59,40) sobre os quais incidem fundos na razão de 30% e selos (total de R\$ 82,19).

As averbações em geral são aquelas que não trazem no título conteúdo econômico/financeiro e diferem das averbações do item 1.2 (este possui previsão de atos específicos), desta forma, se enquadrariam como averbações em geral, a averbação de:

- Cancelamento de cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade;
- Indisponibilidade ou o seu cancelamento;
- Da mudança de denominação e de numeração dos prédios e da demolição;
- Dos atos pertinentes a unidades autônomas condominiais;
- Do restabelecimento da sociedade conjugal;
- Fideicomisso;
- Das sentenças de nulidade ou anulação de casamento;
- Da reserva legal;
- Da existência dos penhores previstos no art. 178 da LRP;
- Transformação de sociedade;
- Óbito;

- Nome do imóvel rural;
- Alteração de nome (prenome ou sobrenome);
- Cadastro municipal ou rural;
- Alteração de nome, sobrenome ou qualquer elemento de identificação subjetivo não previsto no item 1.2.

Averbação com valor fixo de menor valor (item 1.2 da Tabela III) – Código 302

Mantendo a orientação da lei anterior, atos de averbação que impliquem alteração de dados do sujeito ou do imóvel, que alterem elementos da especialização imobiliária, foram mantidos com ato de averbação de valor fixo e diverso das averbações em geral.

Estes atos são *numerus clausus*, previstos na tabela em um rol taxativos, ou seja, é uma lista que exaure as hipóteses possíveis, são fechados e não comportam ampliação, a não ser por alteração legislativa. Estes atos restritos geram averbação de:

- CPF, RG;
- Nacionalidade, estado civil (solteiro, casado, separado, divorciado, viúvo) ou nome do cônjuge;
- Limites, confrontações ou área total do imóvel;
- Nome de rua.

Assim, prevendo a lei que a alteração por averbação do estado civil da pessoa na matrícula gere a incidência do item 1.2, havendo a alteração do estado civil para viúvo, o ato de averbar o óbito será aplicado no item 1.1, pois não consta de modo expresso no rol do item 1.2.

Averbação com valor econômico (item 1.1.1 da Tabela III e Tabela III.A) – Código 372

O novo regramento prevê hipóteses em que as averbações serão realizadas com base no título que conste a existência de um conteúdo com valor econômico, ou seja, há um negócio jurídico, um ato, um bem, ou uma declaração que expresse conteúdo mensurável financeiramente, neste caso, se enquadram como ato de averbação com valor econômico, averbação de:

- Cessões de qualquer natureza (cessão de contrato, cessão fiduciária, cessão de dívida, cessão de crédito);
- Admissão da execução ou do cumprimento de sentença (averbação premonitória, art. 828 do CPC e inc. II do art. 54 da Lei n. 13.097/2015);
- Ajuizamento de ação (inc. IV do art. 54 da Lei n. 13.097/2015);
- Cancelamento de gravames (penhora, averbação premonitória, sequestro);
- Extinção de direitos reais (da extinção do: uso, superfície, usufruto, servidão, habitação, direito do promitente comprador, penhor, hipoteca, laje, da concessão de uso especial para fins de moradia);
- Caução locatícia;
- Da rerratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outras hipotecas registradas em favor de terceiros
 - Do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.
 - Do Termo de Securitização de créditos imobiliários;
 - Da sub-rogação;
 - Do termo de quitação;
 - Da extensão da garantia real à nova operação de crédito, nas hipóteses autorizadas por lei.
 - Extensão da hipoteca (art. 1.487-A do Código Civil);
 - Extensão da alienação fiduciária em garantia (Lei n. 13.476/2017);
 - Consolidação de propriedade;
 - Construção/habite-se;
 - Georreferenciamento, retificação (**Código 373**);
 - Desdobro, unificação;
 - Fusão, cisão e incorporação;
 - Alterações contratuais que não impliquem novação.

Cédulas de Crédito Rural

Por ter previsão específica, os atos de averbação relacionados às cédulas de crédito rural serão praticados com base no item 1.1 da Tabela III, portanto, tem valor fixo (R\$ 82,19).

Cédula de crédito rural significa gênero, que compreende as espécies: cédulas rurais pignoratícias, cédulas rurais hipotecárias e nota de crédito rural; os quais, são títulos executivos de “promessa de pagamento em dinheiro sem ou com garantia real” (art. 9º do Decreto-Lei n. 167/1967), todas estas espécies do gênero cédula de crédito rural se enquadram no item 1.1 da Tabela III, cobrando assim, averbação por valor fixo.

Diferente da cédula de crédito rural, outros títulos/instrumentos podem trazer em seu conteúdo, valores envolvendo o crédito rural como contratos, escrituras ou outros instrumentos públicos ou particulares (ex.: cédula de crédito bancário, escritura pública de hipoteca para garantia de arrendamento, instrumento particular com penhor de safra/gado, dentre outros) já não se enquadram no item 1.1 da Tabela III e, sim, na Tabela III.A, considerando a averbação com valor econômico, ainda que tratem de financiamento rural.

Esta diferenciação se deve ao fato de que existe uma norma de natureza tributária, pois emolumentos possuem natureza de taxa, então, adota-se uma interpretação literal do texto: “Quem interpreta literalmente por certo não amplia o alcance do texto, mas, com certeza, também não o restringe. Fica no exato alcance que a expressão literal da norma permite. Nem mais, nem menos. Tanto é incorreta a ampliação do alcance, como sua restrição.” (MACHADO, Hugo de Brito. Curso de direito tributário. 24ª ed., São Paulo: Malheiros, 2004, p.362). E, ao interpretar literalmente, o alcance da norma não pode ser reduzido ou ampliado.

[...] observa-se que as normas que preveem benefícios fiscais devem ser interpretadas literalmente, não de forma extensiva. Na concessão de benefícios fiscais, o poder dever do Estado se pauta exclusivamente na literalidade das leis que os preveem. Admitir uma forma diversa de interpretação significa dispensar ilegalmente pagamento de tributo devido. (STJ. RESP 1.805.925 / SP. Min. Napoleão Nunes Mais Filho. DJE 05/08/2020).

A observação “c” da Tabela III dispõe que “O emolumento incidente sobre a averbação decorrente de cédula de crédito rural, será o previsto no item 1.1”, o que conduz a conclusão de que somente a cédula de crédito rural, por não ter a mesma natureza dos demais títulos representativos de crédito rural, faz jus a aplicação da averbação com valor fixo,

devendo os demais títulos, ainda que contenham crédito rural, ser enquadrados na Tabela III.A.

Desdobro x Desmembramento e Georreferenciamento

Existem vários atos de registro e de averbações praticadas no Registro de Imóveis, grande parte deles estão elencados nos incisos I e II do art. 167 da Lei n. 6.015/1973 e outros estão previstos em legislação esparsa.

Dentre os atos de averbação no Registro de Imóveis, destaco o desmembramento e o desdobro, que apesar de alguns tratarem como atos sinônimos, tecnicamente são atos de averbação distintos um do outro.

Desdobro e desmembramento não são sinônimos (§1º do art. 235 da LRP), enquanto o desmembramento decorre de uma divisão física de um imóvel a partir de parcelamento (desmembramento ou loteamento), o desdobro decorre de imóvel já desmembrado ou parcelado anteriormente.

O desdobro de matrícula refere-se à divisão de um imóvel registrado em duas ou mais matrículas distintas. Cada uma dessas novas matrículas representa um imóvel independente, ao passo em que o desmembramento, mesmo resultando na divisão do imóvel em várias matrículas, deve observar as regras de parcelamento, pois existem, por exemplo, questões urbanísticas de uso do solo em que o município é o responsável pelo planejamento urbano.

Um imóvel rural, após sua identificação e especialização, terá matrícula própria, preferencialmente georreferenciado, que passará a ser desdobrado em outras matrículas, de porções menores se dividido ou, maiores, se ocorrerem unificações.

O imóvel urbano, ao sofrer parcelamento (§2º do art. 2º da Lei n. 6.766/1979), que pode decorrer de um desmembramento ou de um loteamento (espécies de parcelamento), gerará novas matrículas autônomas, cada uma individualizado um imóvel. Cada um destes imóveis, se dividido, sofrerá um ato de desdobro, que gerará duas ou mais novas matrículas.

Assim, aberta a matrícula de um imóvel a partir de um desmembramento, por exemplo, os atos posteriores terão natureza de desdobro (art. 1.415 do CN da CGJ-MS), ou se um imóvel foi loteado, os atos posteriores que serão praticados sobre cada matrícula aberta,

nos casos de divisão do lote ou sua unificação e nova divisão, serão considerados atos de desdobro.

Esta diferenciação de terminologias se faz necessária porque os atos praticados de desmembramento e desdobro possuem normatização diversa na Tabela do Registro de Imóveis, enquanto o item 7 da tabela prevê uma base de cálculo fixa para o registro de atos decorrentes de loteamento e desmembramento de imóvel urbano e rural, o desdobro terá variação em seu valor, pois incide na Tabela III.A, que corresponde aos atos de averbação com valor econômico, e, portanto o ato de averbação de desdobro incide na Tabela III.A.

Quanto a forma do registrador praticar o ato, se a averbação vai na matrícula mãe/primitiva ou na nova matrícula gerada, considero que se trata de matéria relacionada à autonomia e independência do registrador de imóveis (arts. 1º, 28 e 41 da Lei n. 8.935/1994), livre para realizar a análise da legalidade e da formalidade registral, inclusive de organização dos atos praticados na matrícula.

Ex.: Transcrição precária de uma gleba (Transcrição A) – abre matrícula com informações do imóvel (Matrícula 1) – imóvel é loteado – são abertas matrículas 500m² cada (Matrículas 002 a 501) – a Matrícula 010 é dividida em 02 matrículas de 250m² cada, as Matrículas 503 e 504: então, os atos de averbação da divisão da matrícula 010 são atos de averbação de desdobro.

Ex.: Matrícula B de uma gleba – são abertas 05 matrículas (001 a 005) aproveitando o sistema viário (ato de parcelamento por desmembramento) cada matrícula com 800m² - a Matrícula 003 é dividida em 04 novas matrículas (006 a 009) cada matrícula com 200m², os atos de averbação da divisão da Matrícula 003 em quatro novas matrículas são atos de averbação de desdobro.

Voltando a legislação, a letra “d” das “Observações 1” dispõe que: “Considera-se averbação com valor econômico aquela referente à fusão, cisão ou incorporação de sociedades, cancelamento de direitos reais e outros gravames, bem como a que implica alteração de contrato, da dívida ou da coisa.”

Desta forma, pelo desdobro resultar na alteração do bem imóvel, ou da coisa, pois implica a modificação de sua descrição, alterando divisas e resultando em novos imóveis independentes com características próprias, por certo que a averbação deve avaliar a base de

cálculo com uma expressão econômica, de tal modo que, a averbação será cobrada de acordo com o item 1.1.1, averbação com valor econômico.

Por fim, em se tratando do ato de averbação do georreferenciamento de imóvel rural que implique na união/fusão ou a divisão em duas ou mais áreas há determinação expressa de que incide a Tabela III.A (item 1.3).

Averbação de Penhor

A averbação de penhor na matrícula decorrente do registro da garantia no Livro 3 (art. 167, II, “34” da LRP), se trata de ato de valor fixo (item 1.1) e, conforme decidido pela CGJ-MS (Ofício-Circular nº 126.664.075.0224/2022) somente terá sua averbação no Livro 2 nos casos em que o proprietário é o emitente do título ou houver sua expressa concordância.

Construção/Habite-se

A averbação de construção/edificação comprova que existe uma área construída no imóvel, o respectivo ato de averbação é praticado, desde que apresentados os documentos (habite-se/alvará e certidão de regularidade fiscal da obra) emitidos pelo órgão público competente.

Com relação a base de cálculo que gerará o valor devido pelos emolumentos da averbação da construção, será ser considerado o valor da obra ou de sua ampliação, que pode ser informado dentro do próprio documento municipal ou conforme o valor de referência do CUB (Custo Unitário Básico) publicado pela Sinduscon-MS.

Os emolumentos devidos pelas averbações de construção que envolvam empreendimento no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) devem observar: as reduções de 75% (FAR e FDS) e 50% (PMCMV) – inc. V do art. 7º da Lei n. 6.183/2023; as limitações de 10%, 15% e 20% do valor dos emolumentos para imóveis de 60 m², 70 m² e 80 m² em programas de interesses sociais executadas pelas Companhias de Habitação Popular (COHABs) ou entidades assemelhadas - §2º do art. 290 da Lei n. 6.015/1973, e; a isenção da averbação de construção de imóveis de até 70 m², que envolvam projetos de regularização fundiária de interesse social em área urbana – art. 290-A da Lei n. 6.015/1973 e inc. V do art. 13 da Lei n. 13.465/2017.

Caução Locatícia

A Lei n. 8.245/1991 tem disposição no art. 37, inc. I e art. 38, §1º sobre a caução, uma forma de garantia, que utiliza o gênero caução cuja espécie são hipoteca, penhor, etc., por isso, atípica, podendo recair sobre bens móveis ou imóveis.

Neste caso, para quem entende como um direito autônomo, a caução gera ato de averbação na matrícula com valor declarado, pois o instrumento possui conteúdo econômico, isto, no caso dos registradores que adotarem o entendimento que a caução locatícia é uma modalidade de garantia real excepcional e somente aplicável nos contratos de locação.

Aqueles que adotam entendimento diverso, receberão o título e adotarão o direito real de garantia de bem imóvel, conforme seu conteúdo, o que gerará um ato de registro de hipoteca ou alienação fiduciária e não mais uma averbação.

Gravames x Ônus

Ônus e gravame são sinônimos, expressões jurídicas que fazem referência a limitações registradas ou averbadas na matrícula, que repercutem sobre o imóvel, de direitos dele decorrentes ou para garantir o cumprimento de obrigações com repercussão econômica.

A hipoteca é um direito real que grava o imóvel como garantia de uma dívida, a penhora é uma constrição que grava o imóvel para garantir o pagamento de uma dívida judicial e a cláusula de inalienabilidade grava o imóvel restringindo o direito livre disposição do bem.

A diferença entre todas as formas de gravames/ônus está no seu aspecto econômico, alguns existem em razão de dívida ou obrigações e outros em razão da limitação de direitos.

Desta forma quando o item “d” da Tabela III.A se refere a “outros gravames” e o item “e” se refere à “ônus”, a única leitura possível que distingue tais institutos é que, atos referentes ao cancelamento de gravames são aqueles que possuem expressão econômica, enquanto atos de cancelamento de ônus seriam os demais atos sem conteúdo econômico.

Nesta linha, ônus pode ser definido:

Define-se o ônus, assim, como o instrumento através do qual o ordenamento jurídico impõe ao sujeito um determinado comportamento, que deverá ser adotado se não pretender arcar com consequências que lhe são prejudiciais. Ou como um comportamento que o sujeito deve adotar para alcançar uma determinada vantagem, que consiste na aquisição ou não conservação de um direito. (GRAU, Eros R. Direito, conceitos e normas jurídicas. São Paulo: RT, 1988, p. 119).

REGISTRO DE IMÓVEIS – Emolumentos – Averbação de pagamento do preço – Contrato com cláusula resolutória expressa – Averbação com valor, tendo em vista cuidar-se de cancelamento de gravame – Recurso Improvido. (CGJ-SP. Parecer 214/2010-E. Processo CG 2010/40933. Data 26/10/2010).

Assim, adotando a princípio hermenêutico de que a lei não contém palavras inúteis, devendo a interpretação ser dirigida no sentido de que as palavras possuem alguma eficácia: “Não se presumem, na lei, palavras inúteis” e “Devem-se compreender as palavras como tendo alguma eficácia” (MAXIMILIANO, Carlos. Hermenêutica e aplicação do direito, 3ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 204), tal distinção não se mostra desarrazoada.

Desta forma, os atos de averbação que devem ser praticados com valor fixo (item 1.1 da Tabela III) são aqueles elencados no subtítulo “**Averbação em geral**”.

Fusão, cisão e incorporação X Integralização

A incorporação, a fusão e a cisão são formas de legais de reorganização societárias (Capítulo X do Código Civil), que implicam a absorção de uma sociedade, na criação de uma nova sociedade ou na divisão de uma sociedade. Estes atos gerarão averbação com valor econômico.

Diferente da integralização, que se trata de ato de pagamento do capital social de uma sociedade, que pode ser feito com um bem imóvel, caso em que, haverá a transferência com o seu registro na matrícula.

Averbação *ex-officio* – Código 349

A averbação *ex-officio* é o ato praticado pelo registrador nos livros por eventuais erros praticados, podendo ser erros de grafia, de transposição de elementos do título ou qualquer informação diferente daquela que foi apresentada e consta dos arquivos da serventia.

Esta forma de averbação é uma retificação que corrige e adequa as informações dos livros ao que realmente consta no título. Não há necessidade de requerimento (exceção ao princípio da instância/rogação), pois é praticada de ofício logo que constatado o erro, não pode ser cobrada e não gera selo.

Rafael Cabral da Costa
Presidente do RIB-MS