

Comunicados conjuntos

02/04/2019

COMUNICADO CONJUNTO Nº 005/2019: USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - PROV. 38/2018 CGJ/RS - PROV. 11/2019 - ART. 216-A L. 6.015/73 - PROV. 65 CNJ - UNIFORMIZAÇÃO - EMOLUMENTOS

CONSIDERANDO as atribuições conferidas pelas disposições estatutárias destas entidades;

CONSIDERANDO que estatutariamente é dever do Colégio Registral do Rio Grande do Sul e do IRIRGS orientar seus associados quanto à mais adequada maneira de formalizar os atos e quanto à exata cobrança de emolumentos;

CONSIDERANDO a necessidade de observância dos princípios constitucionais da proporcionalidade e da razoabilidade;

CONSIDERANDO a conveniência de padronizar os procedimentos e uniformizar as práticas;

CONSIDERANDO a importância de aprimorar as normas buscando oferecer maior percepção de segurança, agilidade, comodidade e praticidade no acesso aos serviços;

CONSIDERANDO que é dever do Registrador de Imóveis manter-se atualizado em relação aos ditames legais ou de regulamentos, verificando e observando suas edições, alterações ou revogações, de modo que sejam aplicadas sempre as normas em vigor, nos exatos termos do art. 445 da CNR;

CONSIDERANDO o disposto no artigo 1.071 da Lei Federal no 13.105/2015 - Novo Código de Processo Civil, que incluiu o artigo 216-A na Lei Federal no 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), relativo à usucapião em âmbito extrajudicial, com a intenção de desjudicializar os procedimentos;

CONSIDERANDO o Provimento 65 do CNJ, especialmente o artigo 26, inciso II;

CONSIDERANDO o Provimento 38/2018 da CGJ/RS;

CONSIDERANDO a recente publicação do Provimento 11/2018 da CGJ/RS;

CONSIDERANDO os inúmeros questionamentos de registradores quanto à cobrança correta de emolumentos em relação ao procedimento/registro da usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO o expediente nº 8.2018.0010/003514-6, com trâmite na Egrégia CGJ/RS, que findou com brilhante decisão da Corregedora-Geral Desa. Denise Oliveira Cezar, prolatada a partir de pedido de reconsideração feito pelos signatários deste, Registral e IRIRGS;

CONSIDERANDO o debate e o estudo profundo do tema pelo Grupo de Trabalho criado pelo Ato Conjunto 01/2019 de 04 de janeiro de 2019;

CONSIDERANDO que em matéria de emolumentos não é admitida aplicação por analogia, paridade ou fundamento similar, sendo vedada a cobrança de quaisquer outras quantias não expressamente previstas na lei (§ 3º do artigo 3º, da Lei 12.692/2006);

CONSIDERANDO que é vedado cobrar das partes interessadas quaisquer outras quantias não expressamente previstas na tabela de emolumentos (artigo 6º, I, da Lei 12.692/2006 c/c artigo 3º, III, da Lei federal nº 10.169, de 29/12/2000);

CONSIDERANDO que a cobrança de emolumentos e despesas com infração da Lei 12.692/2006, para mais ou para menos, é considerada falta punível na forma da lei e cumulada com a restituição em dobro da quantia cobrada em excesso, ou com o pagamento de multa equivalente ao valor dos emolumentos devidos para o ato, em benefício do Fundo Notarial e Registral - Funore -, na cobrança de valor de emolumentos menor da determinada por aquela lei (artigo 8º da Lei 12.692/2006);

CONSIDERANDO que as interpretações envolvendo emolumentos devem ser razoáveis e proporcionais, principalmente no que se referem aos atos de desjudicialização que visem desburocratizar procedimentos, tendo como premissa básica o Direito Fundamental à propriedade (art. 5, XXII da CF);

CONSIDERANDO o princípio constitucional da celeridade e da economia processual;

CONSIDERANDO que emolumentos são as despesas devidas pelos interessados aos responsáveis pelos serviços notariais e de registros, pelos atos que vierem a ser praticados no âmbito de suas serventias, dentro de sua competência legal, de acordo com os valores previstos para cada um deles, na conformidade das tabelas de emolumentos anexas, suas notas explicativas e observações, todas com força normativa (art. 1º da Lei Estadual 12.692/06);

CONSIDERANDO que o valor dos emolumentos deverá atender à natureza pública e ao caráter social dos serviços notariais e de registro, e corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados, que contemple os investimentos e a responsabilidade civil atribuída a notários e registradores (L. 12.692/06);

CONSIDERANDO que a natureza jurídica dos emolumentos é de taxa e, portanto, qualquer isenção interpreta-se restritivamente, nos exatos termos do art. 111, II do Código Tributário Nacional.

O COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL e o INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RIO GRANDE DO SUL – IRIRGS, resolvem noticiar, alertar e orientar, o que segue:

i) Os emolumentos da Usucapião Extrajudicial serão cobrados de acordo com a Tabela de Emolumentos vigente, observando-se ainda os termos do artigo 26 do Provimento 65/2017 – CNJ. Para fins de cumprimento do aqui disposto, foi criado junto ao Sistema Selo Notarial e Registral o código cartorial "Processamento do Pedido de Usucapião Extrajudicial, com conteúdo econômico", de natureza registral. Quando do protocolo do pedido de processamento da Usucapião no Registro de Imóveis, serão cobrados emolumentos equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro. Deferido o pedido, serão lançados os emolumentos dos outros 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro, consoante determina o inciso II do artigo 26 do Provimento 65/2017.

ii) OS VALORES DOS EMOLUMENTOS COBRADOS A TÍTULO DE PROCESSAMENTO, MENCIONADOS NO ITEM ANTERIOR, NÃO SE CONFUNDEM COM OS EMOLUMENTOS DO REGISTRO PROPRIAMENTE DITO, EM CASO DE DEFERIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL.

iii) Nos termos dos itens "i" e "ii" (e também dos Provimentos 38/2018 e 11/2019, ambos da CGJ/RS), resta definido que os Registradores de Imóveis poderão cobrar 50% do valor quando da protocolização, sendo devido mais 50% quando do deferimento, pela "formação do título", valores estes que não se confundem com os emolumentos pela realização do registro propriamente dito, que igualmente será gerado quando praticado.

iv) É sabido que o procedimento para o deslinde do referido instituto perante o Registro Imobiliário é inédito. O que antes era feito perante a Vara Judicial agora cabe ao Registro de Imóveis. Não havia procedimento igual ao ora estabelecido, que prevê o processamento do título no Ofício Imobiliário, atitude análoga ao processamento de um expediente judicial. São fases novas a serem observadas pelo Registrador até que se ultime, ou não, a pretensão deduzida. E isso gerou uma forma diferenciada de incidência de emolumentos, sendo uma primeira parte pelo processamento, e, outra, pela realização do registro propriamente dito. Essa já era a compreensão que vinha sendo externada pelo idealizador da norma do CNJ, o Dr. Márcio Evangelista Ferreira da Silva. Agora a nossa Corregedoria regional corroborou esse entendimento.

v) Vale ler os normativos e dispositivos aqui envolvidos.

vi) Os emolumentos da usucapião extrajudicial serão assim cobrados: 50% do valor correspondente ao registro a título de protocolo/qualificação/exame (mesmo que indeferido o pedido, impreterivelmente haverá a cobrança dessa rubrica); 50% do valor correspondente ao registro pelo deferimento do pedido/formação do título; e mais 100% do valor do item 1 da "Tabela de Emolumentos RI" pelo registro propriamente dito da usucapião. Ou seja, aqui no RS, como já orientava o CNJ, hodiernamente prevalece a tese dos 50% + 50% + 100%, nos termos esposados pelo Dr. Evangelista e agora corroborados pela nossa Exma. Corregedora-Geral Des. Denise.

vii) Referido percentual tomará por base o valor declarado pelo requerente que será o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

viii) Os atos notariais e registrais da Usucapião Extrajudicial, previstos no artigo 216-A da Lei 6.015/73 e no Provimento 65/2017, serão gratuitos para as pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas, e ressarcidos aos Notários e Registradores através do Fundo Notarial e Registral (FUNORE).

ix) Ingressando o pedido da Usucapião Extrajudicial no Tabelionato de Notas, instruído com os documentos comprobatórios da alegada necessidade da parte, será encaminhado pelo Tabelião ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca que pertencer a Serventia para a devida apreciação, com formação de expediente administrativo na Vara da Direção do Foro, sem ônus à parte, e apreciação no prazo máximo de dez (10) dias. Não estando devidamente instruído o requerimento de gratuidade com os documentos pertinentes, poderá o Juiz de Direito Diretor do Foro determinar a devida complementação pela parte interessada. Em sendo deferido o pedido de gratuidade pelo Juiz de Direito Diretor do Foro, retornará o procedimento ao Tabelionato de Notas para prosseguimento com os demais atos notariais e, presentes os pressupostos para lavratura da Ata Notarial, encaminhamento ao Registro de Imóveis. Em caso de indeferimento do pedido de gratuidade, retornará o procedimento ao Tabelionato de Notas para ser informada a decisão ao advogado da parte, com opção de pagar os emolumentos para prosseguimento, ou retirar a documentação para reapresentação do pedido pela via judicial. Por se tratar de procedimento de mera validação, a decisão que não conceder a gratuidade não será passível de recurso pela parte, devendo, se assim entender, reapresentar o pedido na via judicial, quando haverá a devida análise e oportunidade de contraditório.

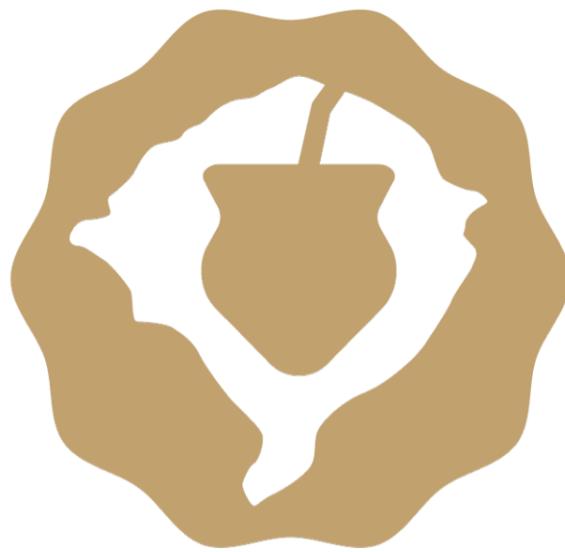
x) O Provimento 38/2018 da CGJ/RS (alterado pelo Prov. 11/2019 - CGJ/RS) regulamentou também a gratuidade dos atos notariais e registrais na Usucapião Extrajudicial às pessoas que comprovarem a insuficiência de recursos para pagar as respectivas despesas, conforme os itens "viii" e "ix" supracitados, criando o código de ressarcimento pelo FUNORE EQLG - 17, que deverá sempre ser utilizado quando da justificativa da isenção/ressarcimento dos selos/emolumentos quando decorrentes de gratuidades nos procedimentos de usucapião extrajudicial.

Por fim, lembramos que em matéria de emolumentos nem mesmo as tabelas, oriundas de lei específica, são objeto de entendimento pacífico. Portanto, o que aqui se expõe tem caráter meramente orientativo. O Colégio Registral do Rio Grande do Sul e o IRIRGS não se responsabilizam pela adoção dos procedimentos aqui sugeridos, uma vez que as informações divulgadas não obrigam nem vinculam os associados, sendo apenas em caráter de mero aconselhamento. O titular de Serventia Notarial e Registral goza de independência no exercício de sua atividade e responde de forma exclusiva pelos atos praticados.

Porto Alegre (RS), 02 de abril de 2019.

COLÉGIO REGISTRAL DO RIO GRANDE DO SUL
João Pedro Lamana Paiva
Presidente

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO RIO GRANDE DO SUL – IRIRGS
Cláudio Nunes Grecco
Presidente



Colégio Registral

RIO GRANDE DO SUL



Contato

Acesso rápido

[Área do Associado](#)

[Quem Somos](#)

[Notícias](#)

[Eventos em Aberto](#)

[Links Úteis](#)

[Associe-se](#)

[Estatuto](#)

[Sala de Imprensa](#)

[Eventos Realizados](#)

[Contato](#)

Rua Cel. Genuíno, nº 421, Sala 302 - Centro Histórico

Porto Alegre/RS - CEP: 90010-350

E-mail: secretaria@colegioregistrals.org.br

Telefone: (51) 3226-2976

[Política de Privacidade do site](#)