



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

## NOTA TÉCNICA

### APLICABILIDADE DO ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS (LEI Nº 6.015/1973)

O INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL – IRIB,

CONSIDERANDO a natureza jurídica tributária dos emolumentos extrajudiciais, estabelecidos estes como *taxas*, conforme art. 145, II, da Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO as disposições do art. 237-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), com as alterações que lhe foram introduzidas pelas Leis nºs 11.977/2009 e 12.424/2011;

CONSIDERANDO que a interpretação equivocada do citado art. 237-A acarreta prejudicialidade aos serviços registrares imobiliários brasileiros;

CONSIDERANDO a existência de grande diversidade de normas reguladoras da cobrança dos emolumentos no território nacional, bem como a controvérsia gerada em torno da questão da cobrança de emolumentos na prática dos atos registrares relativos às incorporações imobiliárias e parcelamentos do solo;

CONSIDERANDO a importância de fazer valer a legislação estadual relativa a emolumentos, estabelecida em perfeita harmonia com as normas gerais fixadas pela Lei Federal nº 10.169/2000 e com o estabelecido na Constituição de 1988.

RESOLVE editar a presente Nota Técnica para orientação dos Registradores Imobiliários na sua atividade-fim, a qual espelha a interpretação institucional dada ao art. 237-A da Lei de Registros Públicos, nos termos seguintes.

#### 1. DA REDAÇÃO DO ART. 237-A DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

Dispõe o mencionado dispositivo:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

*“Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, 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. (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)*

*§ 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 serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011).*

*§ 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).”*

## **2. DA INTERPRETAÇÃO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS**

A inclusão do dispositivo acima no texto da Lei dos Registros Públicos gerou controvérsia de âmbito nacional, no que se refere à cobrança de emolumentos na prática dos atos registrares relativos às incorporações imobiliárias e parcelamentos do solo não integrantes do PMCMV, no sentido de ser discutível a constitucionalidade dessa alteração procedida, em decorrência da qual fica estabelecida a necessidade de



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

regulamentação da matéria através de lei estadual, bem como da legalidade da aglutinação de diversos atos registrais sob a incidência de um só emolumento.

Não se apresenta como razoável a aglutinação de diversos atos registrais sob a incidência de um só emolumento, na medida em que o trabalho do Oficial Registrador e de seus prepostos não estará sendo adequadamente remunerado, constituindo afronta a um dos fundamentos básicos do regime de emolumentos extrajudiciais estabelecido para o país através da Lei nº 10.169/2000.

Além disso, é entendimento pacífico do Supremo Tribunal Federal que os emolumentos possuem natureza jurídica tributária, classificando-se, dentro das espécies constitucionalmente previstas, como sendo *taxa*, conforme art. 145, II, da Constituição Federal de 1988. De acordo com a Carta Magna, o art. 24 estabelece que a competência para legislar sobre direito tributário é concorrente entre a União, os Estados e o Distrito Federal, sendo que no âmbito da legislação concorrente a competência da União destina-se à edição de normas gerais (§ 2º do art. 24 da Constituição).

Coerente com essas disposições constitucionais, o art. 236 da Constituição, ao dispor sobre os serviços notariais e registrais, estabeleceu através de seu § 2º que lei federal estabeleceria as normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos referidos serviços, o que foi feito por meio da Lei nº 10.169/2000, cabendo, portanto, aos Estados e ao Distrito Federal, a edição das normas de detalhe na estipulação desses emolumentos, atividade cuja execução compete às referidas Unidades Federadas que especificam os serviços em valores de tabela uniformes e adequados à validade em seu âmbito territorial, visto que tais serviços são delegados também em razão da competência de âmbito estadual.

Evidencia-se que a alteração promovida na Lei de Registros Públicos versa basicamente sobre emolumentos, não havendo outro interesse perseguido por tal modificação legislativa. Diante de tal constatação, conclui-se que o caso é de competência para edição de normas gerais a que se refere o mencionado art. 24, I e IV, combinado com o § 2º do art. 236 da Constituição Federal de 1988, e não de



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

edição de matéria relativa a registros públicos, em sentido amplo, cuja competência legislativa é a prevista no art. 22, XXV, da mesma Constituição.

É sabido que cada Estado possui competência para legislar sobre os próprios tributos, inclusive, sobre os emolumentos dos serviços extrajudiciais, enquanto espécie com natureza de *taxa*, a qual não pode ser objeto de isenções e reduções tributárias estabelecidas pela União, de acordo com o art. 151, III da Constituição Federal. Portanto, para que sejam possíveis tais supressões tributárias no âmbito das Unidades da Federação, é necessária a edição de lei estadual autorizativa nesse sentido.

Ademais, ainda que a União dispusesse de competência para estabelecer redução de *taxas* no âmbito das Unidades Federativas, o art. 237-A, introduzido na Lei de Registros Públicos, está em flagrante inconformidade, com o art. 150, II, da Carta Magna, porque é vedado aos entes federados de qualquer nível político (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, e o referido art. 237-A, na sua textualidade, estipula esse tratamento desigual em benefício da "*pessoa do incorporador*" e sua incorporação com incabível redução da tributação dos emolumentos devidos, ao "aglutinar" diversos atos registrais como sendo *ato de registro único*.

Além disso, a norma do art. 237-A é tão despropositada que se revela *contrária* até mesmo às disposições das *normas gerais* instituídas em matéria de emolumentos pela Lei nº 10.169/2000 que estabelece, no inciso II do art. 2º que "os atos comuns aos vários tipos de serviços notariais e de registro serão remunerados por emolumentos específicos, fixados para cada espécie de ato" (inciso II do art. 2º), ou seja, a regra legal é de que a cada ato corresponda uma remuneração específica de emolumentos e não o contrário, como se verifica no conteúdo do art. 237-A. Saliente-se, ainda, que se há confronto de tal disposição legal com as próprias normas gerais, muito mais incompatibilidades haverá com as normas locais ("estaduais" e de detalhe), já que têm sua criação orientada pelas primeiras.

Há que se considerar, ainda, a crescente exigência por parte do Poder Público aos notários e registradores, no que se refere aos investimentos em tecnologia, estruturas de atendimento, equipamentos, redes, treinamento de pessoal especializado e ampla diversificação do serviço, como é o caso, por exemplo, da introdução do registro eletrônico no país. Em sentido contrário, criam-se manobras legislativas cada vez mais inadequadas à remuneração desses serviços, a exemplo da textualidade do citado art. 237-A.

Por fim, é necessário observar que tal situação causa desequilíbrio entre as fontes de custeio e os custos e riscos inerentes à atividade desempenhada pelos Notários e Registradores de Imóveis, de modo a impelir os entes federados a terem de estabelecer formas de compensação de gratuidades e isenções que, nos termos do princípio geral da não onerosidade ao Poder Público, constante do art. 8º da Lei nº 10.169/2000, o que sugere a criação de onerosidades que vão terminar por ser atribuídas aos demais usuários dos serviços.

### **3. CONCLUSÃO**

Diante de todo o exposto, conclui-se que, sendo as disposições do art. 237-A da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) originárias de legislação federal não específica da matéria de emolumentos, em relação a qual a União, além disso, somente dispõe de competência para o estabelecimento de normas gerais (que são aquelas contempladas na Lei nº 10.169/2000), tem-se que em relação à referida situação concreta de emolumentos relativos a incorporações imobiliárias e correspondentes parcelamentos de solo, recomendamos aos Registradores Imobiliários que seja observada a legislação estadual de emolumentos, aplicando-se a tabela vigente na respectiva Unidade da Federação.

São Paulo, 03 de junho de 2014.



**RICARDO BASTO DA COSTA COELHO**  
**PRESIDENTE**  
**INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL**