



REDUÇÃO DAS TAXAS CARTORÁRIAS

Lei 13.986/2020 – VALORES DE TAXAS E SERVIÇOS CARTORÁRIOS

No dia 20 de agosto de 2020, foi publicada no Diário Oficial da União a Lei 13.986, conversão da Medida Provisória 897 (PLV 30/2019), de 1º de outubro de 2019, que se constitui em importantíssima legislação para a redução de custos do registro de garantias em operações de crédito rural, em cartório.

Por força do §5º do art. 66, da Constituição Federal, o Congresso Nacional derrubou os vetos presidenciais aos artigos 55, 56 e 60 da Lei 13.986/2020, garantindo a inclusão destes artigos na lei. Uma grande vitória para o setor agropecuário.

Com a inclusão do referido artigo, os registros acessórios, na matrícula do imóvel em garantia nas operações vinculadas ao crédito rural passam a ter o teto de 0,3%, da operação, diferentemente dos valores atuais que são bem maiores.

A nova legislação proíbe que cobranças, tais como: taxa de Fiscalização sobre os Serviços Notariais e de Registro, em Sergipe denominada de Fundo de Recursos e Despesas (F.E.R.D) sejam cobradas sobre o valor dos emolumentos. Pela nova regra, esta taxa já está contemplada no valor do emolumento, limitado a 0,3%.

Infelizmente, em Sergipe, a norma não teve aplicação imediata. Os cartórios, mesmo sabedores da nova legislação, silenciaram e omitiram dos produtores rurais a aplicação dos novos valores.

A Federação da Agricultura e Pecuária do Estado de Sergipe – Faese, representando e defendendo os produtores rurais sergipanos, protocolou Ofício no Tribunal de Justiça de Sergipe, à Desembargadora Dra. Elvira Maria de Almeida Silva, Corregedora Geral de Justiça, com o objetivo de que as Serventias Extrajudiciais (Cartórios de Imóveis) cumprissem a lei.

LEGISLAÇÃO QUE ESTABELECE NORMAS GERAIS PARA A FIXAÇÃO DE EMOLUMENTOS RELATIVOS AOS ATOS PRATICADOS PELOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO

Em 1973, o Governo Federal emitiu a lei 6.015 que dispõe sobre os registros públicos e outras providências. No ano de 2.000, editou a lei 10.169 que estabelece a fixação dos valores dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro e taxas cartorais.

A redução dos emolumentos cartorários é uma luta travada pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil - CNA e Federações da Agricultura há vários anos.

O artigo 56 da Lei 13.986, traz alteração na Lei 10.169/2000, embasada no § 2º do artigo 236 da Constituição Federal (mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro),



estabelecendo novas variáveis e limites para a fixação dos valores dos emolumentos cartorários.

A preocupação do legislador foi a de garantir um valor adequado e proporcional ao registro de tais garantias, de forma a não onerar demasiadamente o produtor rural.

LEI 13.986 – ART. 56

A partir deste dispositivo o registro de determinadas garantias nos Cartórios de Registro de Imóveis quando se tratar de garantia real imobiliária, ou de Títulos e Documentos, no caso do registro de alienação fiduciária ou hipoteca sobre bem imóvel, limita a cobrança de emolumentos à taxa de 0,3% do valor da operação.

Art. 56. A Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000, passa a vigorar com as seguintes alterações: Promulgação partes vetadas

Art. 2º

§ 1º Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, esses serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea “b” do inciso III do caput deste artigo.

§ 2º Os emolumentos devidos pela constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária destinados ao crédito rural não poderão exceder o menor dos seguintes valores:

I - 0,3% (zero vírgula três por cento) do valor do crédito concedido, incluída a taxa de fiscalização judicial, limitada a 5% (cinco por cento) do valor pago pelo usuário, vedados quaisquer outros acréscimos a título de taxas, custas e contribuições para o Estado ou Distrito Federal, carteira de previdência ou para associação de classe, criados ou que venham a ser criados sob qualquer título ou denominação; e

II - o valor respectivo previsto na tabela estadual definida em lei, observado que:

a) nos registros, quando 2 (dois) ou mais imóveis forem dados em garantia, situados ou não na mesma circunscrição imobiliária, tenham ou não igual valor, a base de cálculo dos atos será o resultado da divisão do valor do mútuo pelo número de imóveis, limitada ao potencial econômico de cada bem

b) a averbação de aditivo de garantia real com liberação de crédito suplementar será cobrada conforme o disposto neste artigo e terá como base de cálculo o valor do referido crédito;

c) a averbação de aditivo que contenha outras alterações que não importem mudança no valor do crédito concedido é considerada ato sem conteúdo econômico;

d) os valores de cancelamento dos atos de que trata o caput deste parágrafo obedecerão ao previsto nas tabelas estaduais, até o limite máximo de 0,1% (zero vírgula um por cento) do valor do crédito concedido;

e) a prenotação, as indicações e os arquivamentos estão incluídos nos emolumentos devidos pelos registros de garantias reais previstas nesta Lei;

f) os emolumentos devidos pelo registro auxiliar de cédula ou nota de crédito e de produto rural, não garantida por hipoteca ou alienação fiduciária de bens imóveis, obedecerão ao previsto nas tabelas estaduais e não poderão exceder 0,3% (zero vírgula três por cento) do valor do crédito concedido, incluída a taxa de fiscalização judicial, limitada a 5% (cinco por cento) do valor pago pelo usuário, observadas as vedações estipuladas no inciso deste parágrafo. (NR)



VALORES PRATICADOS EM SERGIPE

Os valores praticados no estado de Sergipe para o registro de garantias reais nos Cartórios de Registro de Imóveis é determinado pela Lei Estadual 8.639/2019 (Lei de que estabelece a Tabela de Emolumentos dos Serviços Notariais e de Registro no Estado de Sergipe) e a Resolução no 03/2020 (Resolução que trata da atualização monetária dos emolumentos para os serviços Notariais e de registro no Estado de Sergipe), do Tribunal de Justiça do estado de Sergipe.

Segundo a Legislação, os valores estão estabelecidos através da seguinte tabela:

Valor da Operação	Valor do emolumento (R\$)
Até R\$ 5.999,99	129,24
De R\$ 6.000,00 a 12.999,99	209,38
De R\$ 13.000,00 a 25.000,00	289,15
A partir de R\$ 25.000,01, por cada R\$ 5.000,00 excedentes, acrescer o valor de R\$ 19,21	até o limite de R\$ 4.365,69

3/5

EXEMPLOS PRÁTICOS

Apresentamos casos práticos do impacto que esta medida trouxe ao produtor rural sergipano:

Exemplo 1

Operação de crédito no valor de R\$ 20.000,00, com garantia real imobiliária.

Pela legislação sergipana a taxa cartorária (emolumentos) seria de R\$ 289,15, acrescido da taxa do FERD, na ordem de 20%, R\$ 57,83, totalizando o valor de **R\$ 346,98**.

Seguindo a legislação atual, com a cobrança de 0,3% sobre a operação, o valor fica estabelecido em R\$ 60,00, com o valor do FERD incluído.

Economia de R\$ 286,98 (82,7%) para o produtor

Exemplo 2

Operação de crédito no valor de R\$ 40.000,00, com garantia real imobiliária.

Pela legislação sergipana a taxa cartorária (emolumentos) seria de R\$ 346,78, acrescido da taxa do FERD, na ordem de 20%, R\$ 69,35, totalizando o valor de **R\$ 416,13**.

Seguindo a legislação atual, com a cobrança de 0,3% sobre a operação, o valor fica estabelecido em R\$ 120,00, com o valor do FERD incluído.

Economia de R\$ 296,13 (71,16%) para o produtor

*Cálculo da operação:

$R\$ 40.000,00$ (valor da operação) – $R\$ 25.000,00$ (valor de corte) = $R\$ 15.000,00$

$R\$ 15.000,00 \div R\$ 5.000,00$ (medida de divisão) = 3

$3 \times R\$ 19,21$ (valor referencia a cada acréscimo de R\$ 5 mil) = $R\$ 57,63$

$R\$ 289,15$ (valor fixado até $R\$ 25.000,00$) + $R\$ 57,63$ (valor do excedente) = $R\$ 346,78$

Valor Final = R\$ 346,78



Exemplo 3

Operação de crédito no valor de R\$ 100.000,00, com garantia real imobiliária.

Pela legislação sergipana a taxa cartorária (emolumentos) seria de R\$ 577,30, acrescido da taxa do FERD, na ordem de 20%, R\$ 115,46, totalizando o valor de **R\$ 692,76**.

Seguindo a legislação atual, com a cobrança de 0,3% sobre a operação, o valor fica estabelecido em R\$ 300,00, com o valor do FERD incluído.

Economia de R\$ 392,76 (56,7%) para o produtor

*Cálculo da operação:

$R\$ 100.000,00$ (valor da operação) – $R\$ 25.000,00$ (valor de corte) = $R\$ 75.000,00$

$R\$ 75.000,00 \div R\$ 5.000,00$ (medida de divisão) = 15

$15 \times R\$ 19,21$ (valor referencia a cada acréscimo de R\$ 5 mil) = $R\$ 288,15$

$R\$ 289,15$ (valor fixado até $R\$ 25.000,00$) + $R\$ 288,15$ (valor do excedente) = $R\$ 577,30$

Valor Final = R\$ 577,30

Exemplo 4

Operação de crédito no valor de R\$ 300.000,00, com garantia real imobiliária.

Pela legislação sergipana a taxa cartorária (emolumentos) seria de R\$ 1.345,70, acrescido da taxa do FERD, na ordem de 20%, R\$ 269,14, totalizando o valor de **R\$ 1.614,84**. Seguindo a

legislação atual, com a cobrança de 0,3% sobre a operação, o valor fica estabelecido em R\$ 900,00, com o valor do FERD incluído.

Economia de R\$ 714,84 (44,26%) para o produtor

*Cálculo da operação:

$R\$ 300.000,00$ (valor da operação) – $R\$ 25.000,00$ (valor de corte) = $R\$ 275.000,00$

$R\$ 275.000,00 \div R\$ 5.000,00$ (medida de divisão) = 55

$55 \times R\$ 19,21$ (valor referencia a cada acréscimo de R\$ 5 mil) = $R\$ 1.056,55$

$R\$ 289,15$ (valor fixado até $R\$ 25.000,00$) + $R\$ 1.056,55$ (valor do excedente) = $R\$ 1.345,70$

Valor Final = R\$ 1.345,70

Exemplo 5

Operação de crédito no valor de R\$ 1.080.000,00, com garantia real imobiliária.

Pela legislação sergipana a taxa cartorária (emolumentos) seria de R\$ 4.342,44, acrescido da taxa do FERD, na ordem de 20%, R\$ 868,48, totalizando o valor de **R\$ 5.210,92**.

Seguindo a legislação atual, com a cobrança de 0,3% sobre a operação, o valor fica estabelecido em R\$ 3.240,00, como valor do FERD incluído.

Economia de R\$ 1.970,92 (37,82%) para o produtor

*Cálculo da operação:

$R\$ 1.080.000,00$ (valor da operação) – $R\$ 25.000,00$ (valor de corte) = $R\$ 1.055.000,00$

$R\$ 1.055.000,00 \div R\$ 5.000,00$ (medida de divisão) = 211

$211 \times R\$ 19,21$ (valor referencia a cada acréscimo de R\$ 5 mil) = $R\$ 4.053,31$

$R\$ 289,15$ (valor fixado até $R\$ 25.000,00$) + $R\$ 4.053,31$ (valor do excedente) = $R\$ 4.342,46$

Valor Final = R\$ 4.342,46

Exemplo 6

Operação de crédito no valor de R\$ 1.100.000,00, com garantia real imobiliária.

Pela legislação sergipana a taxa cartorária (emolumentos) seria de R\$ 4.365,69 (teto), acrescido da taxa do FERD, na ordem de 20%, R\$ 873,13, totalizando o valor de **R\$ 5.238,82**.

Seguindo a legislação atual, com a cobrança de 0,3% sobre a operação, o valor fica estabelecido em R\$ 3.300,00, com o valor do FERD incluído.

Economia de R\$ 1.938,82 (37%) para o produtor



*Cálculo da operação:

R\$ 1.100.000,00 (valor da operação) – R\$ 25.000,00 (valor de corte) = R\$ 1.075.000,00

R\$ 1.075.000,00 ÷ R\$ 5.000,00 (medida de divisão) = 215

215 x R\$ 19,21 (valor referencia a cada acréscimo de R\$ 5 mil) = R\$ 4.130,15

R\$ 289,15 (valor fixado até R\$ 25.000,00) + R\$ 4.130,15 (valor do excedente) = R\$ 4.419,30

Valor Final = R\$ 4.419,30 mas com o limite estabelecido no teto, R\$ 4.365,69.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

◆ Os produtores devem ficar atentos ao texto da Lei: 0,3% (zero vírgula três por cento) do valor do crédito concedido. Portanto, não é sobre o valor da propriedade hipotecada.

◆ É vedado qualquer outro acréscimo a título de taxas, custas e contribuições para o Estado, carteira de previdência ou para associação de classe, criados ou que venham a ser criados sob qualquer título ou denominação, no caso específico de Sergipe, a taxa do FERD.

◆ Com o limite (teto) no valor dos emolumentos fixado em R\$ 4.365,69, acrescido do valor do FERD de R\$ 873,13, as operações com valor superior a R\$ 1.746.273,00 não obtém vantagem com o advento deste instrumento, pois o valor taxado em 0,3% da operação seria superior ao valor da taxa total de R\$ 5.238,82.

◆ Muito embora as medidas adotadas pela nova lei, a Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil – CNA e a Federação da Agricultura e Pecuária do Estado de Sergipe – Faese entendem que a legislação ainda traz valores fora da realidade. Convivemos com valores muito acima do que o necessário. Os serviços prestados pelos cartórios têm impacto direto no desenvolvimento da atividade agropecuária brasileira que, para viabilizar suas linhas de crédito rural, precisa registrar títulos, contratos e garantias, até mais de uma vez por ano.

◆ A redução dos emolumentos cartorários e o fim da cobrança com o percentual do valor de financiamento tomado pelo produtor rural são demandas defendidas pelo Sistema CNA/Federações há vários anos.

◆ Em agosto deste ano, o Deputado Federal e Presidente da Federação da Agricultura e Pecuária do Estado de Goiás, José Mario Schreiner, apresentou o Projeto de Lei (PL) 4334/20, que estabelece um teto nacional para a cobrança de taxas para o registro de garantias vinculadas às operações de financiamento rural no valor de R\$ 250,00.