



Ofício-Circular n. 147/2013
Pedido de Providências n. 0010833-29.2013.8.24.0600

Florianópolis, 7 de maio de 2013.

Assunto: Forma de cobrança da averbação da cédula de crédito imobiliário no registro de imóveis

Senhor(a) Juiz(a) de Direito e Substituto(a)
Senhor(a) Registrador(a) de Imóveis:

Encaminho a Vossa Excelência/Senhoria fotocópias dos documentos de fls. 24-27, para ciência.

Atenciosamente,

Desembargador Vanderlei Romer
Corregedor-Geral da Justiça



Corregedoria

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - CORREGEDORIA 0004451-15.2011.2.00.0000

Requerente: BM&FBovespa S.A

Requerido: Corregedoria Nacional de Justiça

Aprovo o Parecer em 10/02/2013.

Ministro **FRANCISCO FALCÃO**

Corregedor Nacional de Justiça

PARECER/OFÍCIO _____ 2013

Excelentíssimo Senhor Ministro Corregedor Nacional de Justiça:

Trata-se de pedido apresentado pela BM&FBovespa S.A. visando a regulamentação da cobrança de emolumentos para averbação de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI nas hipóteses em que não seja solicitada de forma concomitante com o registro da garantia real constituída sobre o imóvel.

Informa que, quando o registro da garantia real e a averbação da emissão da CCI são concomitantes, são considerados atos únicos para fins de cobrança de emolumentos.

No entanto, há no mercado diversos instrumentos sem previsão sobre a emissão de CCI. Assim, para a averbação da emissão CCI não efetuada simultaneamente com o registro da garantia real poderiam incidir emolumentos calculados sobre o valor integral da operação, o que se torna extremamente excessivo.

Esclarece que a redução dos custos permitirá que expeça recomendação para que todas as emissões de CCI sejam averbadas no Registro de Imóveis.

Destarte, requer, em síntese, que a averbação da emissão de CCI, mesmo que realizada em data distinta à data do registro da respectiva garantia, seja considerada como um ato único para efeitos de cobrança de emolumentos ou, na impossibilidade, que a averbação da emissão de CCI apresentada depois do registro da garantia real seja considerada "sem valor declarado" para efeito de cobranças de custos e emolumentos.

Instada a se manifestar, a ARISP (Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo) posicionou-se pela aprovação da proposta alternativa, a da caracterização do ato como sendo sem valor econômico.

Já o IRIB (Instituto de Registro imobiliário do Brasil), apesar de intimado, não se manifestou sobre o pedido.

É o relatório.

Opino.

A cédula de crédito imobiliário foi criada pelo artigo 18 da Lei nº 10.931/04, que dispõe: "*É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI para representar créditos imobiliários*".

Essa cédula é emitida pelo credor do respectivo crédito imobiliário, pelo valor integral ou fracionado do crédito de que o emitente for titular, e pode revestir-se de forma escritural ou cartular, com ou sem garantia real ou fidejussória, devendo sua emissão, se revestida da forma cartular, ser averbada no Registro de Imóveis quando disser respeito a crédito imobiliário garantido por direito real (artigo 18, §§ 1º, 2º, 3º e 5º, da Lei nº 10.931/04).

Dispensa-se, porém, a averbação no Registro de Imóveis da cessão de crédito garantido por direito real quando representada por CCI emitida sob a forma escritural (artigo 22, § 2º, da Lei nº 10.931/04).

Além disso, o parágrafo 6º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 determina que a averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo serão considerados atos únicos para efeito de cobrança de emolumentos quando solicitados simultaneamente.

Por sua vez, os emolumentos devem corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados, conforme diretriz traçada pelo parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 10.169/2000.

No presente caso, a própria Lei em que instituída a cédula de crédito imobiliário encarregou-se de delimitar esse valor ao dispor que o registro da garantia real imobiliária e a averbação da emissão cédula destinada a permitir a circulação do crédito garantido são considerados ato único para efeito de cobrança de emolumentos, quando solicitados simultaneamente.

Cuidou-se, desse modo, de fixar limite para a remuneração, mediante cobrança de emolumentos, do registro e da averbação simultaneamente solicitados, embora digam respeito a atos diversos tendo como origem títulos distintos, ou seja, um ato de registro relativo à constituição da garantia e outro ato, de averbação, relativo à emissão da cédula destinada a permitir a circulação do crédito garantido.

Por outro lado, em que pesem as diferenças nas legislações em que regulamentados os valores dos emolumentos, diante da competência atribuída aos Estados, tem-se como regra geral a existência de previsão para a cobrança de emolumentos com valor declarado para o registro de garantia real constituída sobre imóvel.

A cédula de crédito imobiliário, por seu turno, não constitui nova garantia real sobre o imóvel, mas título que representa a circulação do crédito objeto da garantia já registrada.

Tendo isso em conta, pode-se deduzir que ao prever valor único para atos simultaneamente realizados, embora de natureza distinta (registro e averbação), pretendeu o legislador não atribuir para os emolumentos destinados à averbação da emissão da cédula de crédito imobiliário valor a ser calculado tendo como base o crédito nesta representado.

A solicitação de averbação da emissão de cédula de crédito imobiliário (ou cédulas de valores fracionados) em momento posterior à apresentação do título representativo da garantia real constituída sobre o imóvel, entretanto, gera evidentes maiores despesas no procedimento de averbação.

Assim porque a natureza desse novo título não o exime de qualificação que deverá, além

dos demais aspectos inerentes ao exame de legalidade, também abranger o controle tendo em conta o previsto no artigo 25 da Lei nºs 10.169/2000 e 10.931/04.

Mostra-se, dessa forma, justificada a cobrança de emolumentos quando solicitada a averbação da emissão da cédula de crédito imobiliário em momento distinto da apresentação do título representativo da garantia real constituída sobre o imóvel, mas com valor compatível com as diretrizes contidas nas Leis nºs 10.931/04 e 10.169/2000 e que torne o ato economicamente viável diante da natureza do título.

Em razão disso, e na forma proposta pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP, a melhor alternativa é que havendo solicitação de averbação da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, prevista nos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/04, em momento distinto da solicitação de registro da garantia real incidirão emolumentos correspondentes a averbação sem valor declarado.

Ante o exposto, o parecer que respeitosa e submisso submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja determinado, com força normativa, que para a averbação da emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, prevista nos artigos 18 e seguintes da Lei nº 10.931/04, quando apresentada em momento distinto da solicitação de registro da garantia real, incidam emolumentos com valor correspondente a averbação sem valor declarado.

Sugiro que, se aprovado, que seja dada ciência à requerente, ao IRIB e à ARISP, e sejam comunicadas as Corregedorias Gerais da Justiça mediante ofício circular.

Sub censura.

José Marcelo Tossi Silva
Juiz Auxiliar da Corregedoria Nacional de Justiça

Esse Documento foi Assinado Eletronicamente por José Marcelo Tossi Silva em 20 de Março de 2013
às 11:42:06

O Original deste Documento pode ser consultado no site do E-CNJ, Hash:
f793e1f4ed4994b38f6c70cfd860673d