



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 19125

Autos nº 0025721-19.2020.8.13.0000

Vistos, etc.

Ciente e de acordo com o Parecer nº 2963 (evento nº 4149238) da lavra da servidora *Arlette Otero Fernández Bornaki*, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos .

Oficie-se aos interessados para conhecimento.

Após, lance-se no banco de precedentes - *Tabelionato de Notas* e arquite-se os autos com as cautelas de praxe.

Cópia da presente decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte, 3 de novembro de 2020.

ALDINA DE CARVALHO SOARES

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 04/11/2020, às 16:02, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **4571279** e o código CRC **E9DCAC33**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 9º Sala: 903

PARECER Nº 2963, DE 06 DE AGOSTO DE 2020.

EMENTA: CONSULTA. DIREÇÃO DO FORO DE VARGINHA/MG. OFÍCIO 2º TABELIONATO DE NOTAS. EMOLUMENTOS. ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO, CONCOMITANTEMENTE COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS. COTAÇÃO COM CONTEÚDO FINANCEIRO. ENQUADRAMENTO NA TABELA 1, Nº 4, ALÍNEA "B", DO ANEXO DA LEI ESTADUAL Nº 15.424/2004, TENDO COMO PARÂMETRO O VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO. ESCRITURA DE DIVISÃO E ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS, POSTERIORMENTE À INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. EMOLUMENTOS. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 1.046, DO PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020 C/C A NOTA XII, DA TABELA 1. RERRATIFICAÇÃO DE ESCRITURA DE DIVÓRCIO PARA INCLUIR PARTILHA DE BENS. EMOLUMENTOS. SEPARAÇÃO OU DIVÓRCIO, SEM PARTILHA, FICARÁ O BEM EM ESTADO DE MANCOMUNHÃO ENTRE OS CÔNJUGES A TEOR DO DISPOSTO NO ART. 872, DO PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020. ESCRITURA DE DIVISÃO DE PATRIMÔNIO OU DE DIVISÃO ENTRE CONDÔMINOS. APLICAÇÃO DA NOTA XII, DA TABELA 1, DA LEI Nº 15.424/2004 C/C O ART. 872, DO PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020.

Autos SEI nº 0025721-19.2020.8.13.0000

Serventia: Ofício do 2º Tabelionato de Notas de Varginha/MG

Excelentíssima Senhora Juíza Auxiliar da Corregedoria
Dra. Aldina de Carvalho Soares,

Trata-se de consulta encaminhada a esta Casa pela Administração do Fórum da comarca de Varginha/MG, por ordem do MM. Juiz Diretor do Foro da comarca, a respeito da consulta apresentada pelo Sr. FERNANDO DE MOURA LEITE RESENDE, Tabelião Substituto do Ofício do 2º Tabelionato de Notas de Varginha/MG (evento nº 3459126), a respeito da forma de cobrança de emolumentos pela lavratura de escritura de *convenção de condomínio com divisão de unidades autônomas entre os condôminos*, bem como de escritura de *retificação de divórcio para inserir partilha de bens*, em face do disposto na NOTA XII, da Tabela 1.

É o relatório.

De início, importa registrar que é vedado o encaminhamento a esta Casa Correicional de consulta relativa aos serviços notariais e de registro, as quais somente serão respondidas, de forma subsidiária, se não for possível ao Diretor do Foro ou Juiz de Direito dirimi-la no seu âmbito de competência, a teor do disposto no art. 65, I, da Lei Complementar nº 59, de 2001 e dos arts. 6º e 44, X do Provimento nº 355/CGJ/2018, respectivamente:

Art. 65 – Compete ao Diretor do Foro:

I – exercer, em sua secretaria de juízo, nos serviços auxiliares do Judiciário e nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares; (Inciso com redação dada pelo art. 26 da Lei Complementar nº 135, de 27/6/2014.)

Art. 6º A CGJ responderá às consultas internas de forma subsidiária, sempre que não for possível ao juiz de direito ou ao diretor do foro dirimir a questão no âmbito de sua competência, observando-se que:

(...)

II - as demais consultas administrativas, as referentes aos serviços auxiliares do diretor do foro ou que demandem solução uniforme no âmbito da comarca serão decididas pelo diretor do foro.

§ 1º As consultas administrativas encaminhadas à CGJ pelo diretor do foro deverão utilizar os meios eletrônicos institucionais para comunicação oficial disponibilizados pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG.

§ 2º É vedado o encaminhamento de consulta à CGJ por ordem do juiz de direito.

§ 3º As consultas em desacordo com o disposto neste artigo serão devolvidas pela CGJ, sem o devido processamento.

Art. 44. Compete ao diretor do foro:

(...)

X - resolver as consultas de caráter administrativo ou referente aos serviços extrajudiciais;

Contudo, como forma de subsídio, passamos à análise do requerimento considerando as funções administrativas desta Corregedoria Geral de Justiça previstas no artigo 23 da Lei Complementar nº 59, de 18 de janeiro de 2001, de orientação e fiscalização dos Serviços Extrajudiciais visando o seu aprimoramento.

São dois os questionamentos trazidos pelo consulente que passamos a analisar, a saber:

1ª QUESTÃO: Como deve ser cotada a escritura pública de convenção de condomínio com atribuição/divisão de unidades autônomas entre os condôminos, se por unidade, resultante da divisão, consoante prescreve a segunda parte da NOTA XII, da tabela 1, ou, segundo entendem os usuários, tão somente sobre a soma total do empreendimento.

Inicialmente, oportuno lembrar que a Convenção e a Instituição, Especificação de condomínio com atribuição de unidades autônomas são atos distintos e cada um possui sua finalidade em específico, sendo praticados de forma simultânea ou sequencial (arts. 7º e 9º, da Lei nº 4.591/1965), *ex vi*:

Lei n. 4.591, de 1965:

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, **dele constando a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade**, dispensando-se a descrição interna da unidade. Grifo nosso.

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

Quanto à forma, a Convenção de Condomínio pode ser realizada através de instrumento público ou particular. *In casu*, em se tratando de escritura pública, os emolumentos devem ser enquadrados no item 4, *alíneas "e" - De convenção de condomínio e "e.1" - Acréscimo por grupo de 6 (seis) unidades autônomas constantes de convenção*, da Tabela 1, do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, conforme o caso, não merecendo maiores discussões.

Noutro giro, segundo entendimento da doutrina e jurisprudência, a Instituição e Especificação de condomínio com atribuição de unidades autônomas é ato constitutivo de um novo direito real que transforma a propriedade comum sobre o terreno em propriedade individual sobre as unidades autônomas e comum sobre as frações ideais, consoante prescrevem os arts. 1.331 e 1.332, ambos do Código Civil, *ex vi*:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º - As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º - O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º - A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

...

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Dessarte, a lavratura da referida escritura pública de Instituição e Especificação de condomínio, realizada concomitantemente com a atribuição de unidades autônomas, consoante prevê o art. 1.045, do Provimento Conjunto nº 93/2020, deve ser cotada com conteúdo financeiro, com enquadramento na Tabela 1, nº 4, alínea "b", do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, tendo como parâmetro o valor total do empreendimento, prevalecendo o maior valor entre aqueles previstos nos incisos I, II e III do § 3º do art. 10 da Lei nº 15.434/2004, face a decisão proferida no autos do Mandado de

Segurança Coletivo nº 1.0000.14.095276-3/000, que motivou a emissão do [Aviso nº 9/CGJ/2018](#), DJe de 20/02/2018, pelo então Corregedor-Geral de Justiça, Desembargador André Leite Praça, com o seguinte teor:

"CONSIDERANDO os termos da decisão proferida pelo Órgão Especial do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - TJMG, nos autos do Mandado de Segurança Coletivo nº 1.0000.14.095276-3/000, que, em sentido contrário, determinou observância do conjunto das unidades autônomas e atribuiu conteúdo financeiro às escrituras públicas de instituição de condomínio;

CONSIDERANDO o que ficou consignado no processo do Sistema Eletrônico de Informações - SEI nº 0010090-40.2017.8.13.0000,

AVISA aos juízes de direito, aos servidores, aos notários e registradores do Estado de Minas Gerais e a quem mais possa interessar que, em conformidade com a decisão proferida nos autos do Mandado de Segurança Coletivo nº 1.0000.14.095276-3/000, na instituição de condomínio, o ato constitutivo de direito real dar-se-á sobre o conjunto das unidades autônomas, devendo ser considerada como ato com conteúdo financeiro, cuja cobrança observará como parâmetro o valor total do empreendimento, prevalecendo-se o maior entre aqueles previstos nos incisos I, II e III do § 3º do art. 10 da Lei estadual nº 15.424, de 30 de dezembro de 2004, enquadrando-se:

I - no Tabelionato de Notas, na alínea 'b' do item 4 da Tabela 1 do Anexo da Lei estadual nº 15.424, de 2004;

(sem grifos no original)

Provimento Conjunto nº 93/2020:

Art. 1.045. Os registros de atribuição ou divisão de unidades autônomas podem ocorrer nas seguintes hipóteses:

I - havendo condomínio geral, previsto no art. 1.314 do Código Civil, e pretendendo os proprietários ou titulares de direito e ação sobre o imóvel instituir condomínio edilício, previsto no art. 1.332 do mesmo Código, e dividir tais unidades entre si, deverá constar do memorial de instituição de condomínio, ou em instrumento próprio **desde que apresentado concomitantemente, a divisão e atribuição de propriedade sobre as unidades autônomas,** verificando-se se há incidência tributária e procedendo-se ao registro de tais atos, nos termos do art. 167, I, itens 17 e 23, da Lei nº 6.015, de 1973;

II - a atribuição de unidades autônomas em razão de cumprimento de contrato de permuta de terreno por unidade construída insere-se na regra do inciso I deste artigo.

Parágrafo único. A atribuição de propriedade para cada condômino será registrada, nos termos do art. 167, I, item 23, da Lei nº 6.015, de 1973, devendo ser feito um registro para cada unidade, nos termos do art. 176, § 1º, I, da referida lei, sendo permitido que todas as unidades autônomas atribuídas aos mesmos proprietários sejam objeto de um único número de ordem de registro, se este se der em ato contínuo.

Grifos nosso.

Sendo certo, que nas escrituras de permutas de fração ideal de terreno por unidades imobiliárias a serem edificadas, os emolumentos e taxas deverão ser cobrados sobre a fração ideal transmitida do terreno, bem como por cada unidade imobiliária a ser edificada futuramente, a teor do disposto na Nota XVIII, da Tabela 1, do Anexo da Lei nº 15.424/2004.

Todavia, embora a instituição e especificação de condomínio deva ocorrer concomitantemente com a atribuição de unidades autônomas (arts. 7º, da Lei n. 4.591/1965 c/c o art. 1.045, do Provimento Conjunto n. 93/2020), tal regra não é absoluta.

Assim, suponha-se que havendo um condomínio ordinário (grupo de pessoas), os condôminos resolvam construir um edifício e instituir o condomínio edilício nos termos do art. 7º, da Lei 4.591/65 e art. 1.332, do CC, mas sem atribuir a propriedade das unidades autônomas aos respectivos condôminos nesse momento. Na hipótese, além do condomínio

edifício, também existirá um condomínio geral sobre o empreendimento, pois todos os condôminos serão proprietários de todas as unidades autônomas e áreas comuns em partes iguais e sem discriminação.

Desse modo, consoante prescreve o art. 1.046, do mencionado Prov. Conjunto nº 93/2020, a atribuição de propriedade das unidades autônomas posteriormente à instituição de condomínio, configurará alienação de unidades autônomas e o ato deve ser praticado com as formalidades pertinentes, nele constando a apresentação da certidão de quitação ou não incidência do imposto de transmissão, devendo a referida escritura pública de divisão/atribuição das unidades condominiais entre os respectivos condôminos ser cotada na Tabela 1, nº 4. "b", considerando um emolumento para cada unidade imobiliária a ser dividida, prevalecendo o maior entre aqueles previstos nos incisos I, II e III do § 3º do art. 10 da Lei Estadual nº 15.424, de 30 de dezembro de 2004, em observância ao disposto na NOTA XII, da Tabela 1, *ex vi*:

Tabela 1 - Atos do Tabelião de Notas:

NOTA XII – Independentemente do número de condôminos, na escritura de divisão ou estremação, será cobrado um emolumento sobre o valor total dos bens móveis e semoventes e um emolumento para cada unidade imobiliária a ser dividida ou estremada, não importando o número de imóveis que resultem da divisão. A escritura de divisão engloba a divisão de imóveis entre condôminos e também a divisão de patrimônio feita após a lavratura da escritura de separação/divórcio ou de dissolução da união estável. Grifo nosso.

Por todo o exposto, pode-se concluir, conforme o caso em concreto, que para a lavratura da escritura de divisão e atribuição da propriedade de unidades autônomas entre condôminos é possível as duas formas de cobranças de emolumentos e taxas, - *sobre o valor total do empreendimento, ou, um emolumento para cada unidade a ser dividida* -, a depender, respectivamente, se realizada concomitante com a Instituição e Especificação do condomínio ou em momento posterior.

2ª QUESTÃO: Como deve ser aplicado o final da NOTA XII, da tabela 1, aos casos de retificação de divórcio para inserir a partilha de bens?

A princípio, cumpre ressaltar que o divórcio pode ser concedido sem a prévia partilha dos bens (Súmula nº 197 do STJ¹) e não é pacífica a natureza do estado dos bens do casal que se separa judicialmente/divorcia sem a partilha dos bens comuns.

Há entendimento no sentido de que:

(i) antes da partilha os bens continuam a pertencer a ambos os cônjuges em estado de mancomunhão¹, sem que nenhum deles possa alienar ou gravar seus direitos e depois [da partilha], caso se estabeleça um quinhão a cada um dos cônjuges, passaria para o regime de condomínio;

(ii) a segunda corrente, numa interpretação mais ampla, sustenta que havendo a separação ou o divórcio, antes da partilha, o patrimônio comum subsiste sob o regime de

condomínio geral entre os ex-cônjuges.

O item XI do [Aviso nº 25/CGJ/2018](#), assim estabelece:

Item XI - **nas escrituras públicas de separação, divórcio**, dissolução de união estável, inventário e outras que envolvam partilha de bens, **somente é devida cobrança a título de divisão na hipótese de, após a partilha, conforme vontade das partes, haver também eventual extinção de condomínio sobre qualquer bem específico**; Grifo nosso.

Por sua vez, a referida NOTA XII, da Tabela 1 - Atos do Tabelião de Notas, assim dispõe:

Tabela 1: NOTA XII – Independentemente do número de condôminos, na escritura de divisão ou estremação, será cobrado um emolumento sobre o valor total dos bens móveis e semoventes **e um emolumento para cada unidade imobiliária a ser dividida** ou estremada, não importando o número de imóveis que resultem da divisão. **A escritura de divisão engloba a divisão de imóveis entre condôminos e também a divisão de patrimônio feita após a lavratura da escritura de separação/divórcio ou de dissolução da união estável**. Grifo nosso.

Ressalta-se que o item XI, do Aviso nº 25/2018, **condicionou a cobrança a título de divisão nas escrituras públicas de separação, divórcio, etc., à existência de prévia partilha de bens e a eventual extinção de condomínio sobre qualquer bem em específico**, pressupondo, s.m.j., a existência do condomínio geral entre os ex-cônjuges, isto porque, depois da partilha, caso se estabeleça um quinhão a cada um dos cônjuges, ocorre uma transmutação da natureza da propriedade dos bens do casal que passa do estado de mancomunhão para o estado de condomínio *pro indiviso* entre os ex-cônjuges.

Noutro giro, a referida NOTA XII, da Tabela 1, de forma mais abrangente, estabelece simplesmente que **a escritura de divisão engloba a divisão de imóveis entre condôminos e também a divisão de patrimônio feita após a lavratura da escritura de separação/divórcio ou de dissolução da união estável**, sem qualquer menção à necessidade ou não da prévia partilha.

A propósito, o art. 872 do Provimento Conjunto nº 93/2020, assim estabelece: **sendo o imóvel bem comum a ambos os cônjuges, havendo separação ou divórcio e não havendo partilha, será averbada a alteração do estado civil, mediante apresentação da certidão de casamento atualizada, ficando o bem em estado de mancomunhão entre os cônjuges**, levando-nos a crer que o legislador do mencionado Provimento Conjunto filiou-se ao entendimento de que antes da partilha os bens continuam a pertencer a ambos os cônjuges em estado de mancomunhão, sem que nenhum deles possa alienar ou gravar seus direitos e depois [da partilha], caso se estabeleça um quinhão a cada um dos cônjuges, passaria para o regime de condomínio.

Neste prisma, em resposta ao questionamento do consulente, considerando que em caso de separação/divórcio, sem partilha, os bens comuns do casal permanecem em mancomunhão, poder-se-ia afirmar, salvo melhor entendimento, que a escritura de divisão engloba a divisão do patrimônio comum dos ex-cônjuges com fulcro na parte final da NOTA XII, da Tabela 1. Salienta-se, ainda, que se após a separação/divórcio, os

bens do casal permanecerem na proporção de 50% para cada um dos cônjuges em razão da meação, ou, em proporção desigual, mas em comum, e eventualmente quiserem extinguir o condomínio ordinário existente entre eles, também poderão utilizar da escritura de divisão referida na parte final da Nota XII, da Tabela 1, para divisão dos imóveis entre os condôminos.

Esta é a manifestação, *sub censura* que, respeitosamente, se submete à elevada e criteriosa apreciação de Vossa Excelência e, acaso seja a mesma acolhida, sugerimos, com a devida *venia*, a remessa de cópia deste parecer ao MM. Juiz de Direito Diretor do Foro da comarca de Varginha/MG, para conhecimento e subsídio, a teor do disposto no artigo 65, I, da Lei Complementar nº 59, de 2001.

Belo Horizonte-MG, 31 de agosto de 2020.

Arlette Otero Fernández Bornaki

Analista Judiciário - GENOT

¹Súmula 197, do STJ: 2. Tratando-se de divórcio direto, é dispensável a prévia partilha dos bens do casal. Precedente do STJ.

²Mancomunhão é o estado de indivisão patrimonial decorrente do regime de bens. Os bens pertencem a eles de forma igual, sem qualquer distinção ou divisão ou preferência.



Documento assinado eletronicamente por **Arlette Otero Fernandez Bornaki, Técnico Judiciário**, em 02/09/2020, às 10:30, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **4149238** e o código CRC **978DE907**.