TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TABELA III - 2021
ATOS DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LEI ESTADUAL Nº 12.373/2011 - DE 23 DE DEZEMBRO DE 2011, ALTERADA PELA LEI ESTADUAL Nº 14.025/2018, DE 06/12/2018 - ATUALIZADA PELO DECRETO JUDICIÁRIO Nº 918/2020, DE 17/12/2020 - VIGÊNCIA: 01/01/2021

I-Registro (de qualquer contrato imobiliário ou atos decorrentes de mandados judiciais e de cédulas de crédito em geral, exceto de loteamento) e Averbação (de construção, reconstrução, ampliação, sub-rogação de dívidas e de créditos, cessão de crédito, aumento de empréstimo, retirratificação de cédulas de crédito em geral com concessão de crédito adicional, consolidação da propriedade fiduciária), com valor econômico.

FAIXA DE VALORES (R$)				VALOR A PAGAR (R$)	CÓDIGO DO ATO
Até			1.600,00	247,88	07015
De	1.600,01	a	3.200,00	311,82	07035
De	3.200,01	a	8.000,00	375,72	07048
De	8.000,01	a	12.000,00	406,08	07052
De	12.000,01	a	16.000,00	436,98	07056
De	16.000,01	a	24.000,00	498,88	07064
De	24.000,01	a	32.000,00	562,38	07072
De	32.000,01	a	47.000,00	621,18	07080
De	47.000,01	a	63.000,00	684,54	07089
De	63.000,01	a	78.000,00	751,68	07099
De	78.000,01	a	118.000,00	800,58	07100
De	118.000,01	a	160.000,00	866,18	07102
De	160.000,01	a	235.000,00	1.402,20	07110
De	235.000,01	a	350.000,00	2.103,52	07129
De	350.000,01	a	530.000,00	3.159,30	07137
De	530.000,01	a	800.000,00	4.737,76	07145
De	800.000,01	a	1.200.000,00	7.105,48	07153
De	1.200.000,01	a	1.800.000,00	8.526,54	07161
De	1.800.000,01	a	2.700.000,00	11.084,74	07170
De	2.700.000,01	a	4.000.000,00	14.410,16	07188
A partir de	4.000.000,01			18.733,26	07196

DOS DEMAIS ATOS DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATOS	VALOR A PAGAR (R$)	CÓDIGO DO ATO
II - Registro sem valor econômico	126,10	08010
III - Averbação sem valor econômico	75,78	09016
IV - Registro de loteamento urbano ou rural, por gleba ou lote (inclusive notificações e excluídas as despesas de publicação)	25,16	10014
V - Desmembramento ou desdobro, por cada unidade que resultar (já incluída a baixa na matrícula originária)		
a) de imóvel urbano	75,78	10020
b) de imóvel rural	119,08	10030
VI - Registro "verbo ad verbum" sem valor econômico, por página	75,78	11010
VII - Certidões		
a) Certidão positiva de propriedade, com negativa ou positiva de ônus, por proprietário	88,36	13021
b) Certidão de inteiro teor de matrícula, com negativa ou positiva de ônus	88,36	13031
c) Certidão de cadeia sucessória, com negativa ou positiva de ônus, por imóvel, independente do número de matrículas anteriores, no âmbito da mesma Serventia	132,52	13035
d) Demais certidões, sob qualquer forma, com negativa ou positiva de ônus, ou cópia de documento arquivado	88,36	13037
VIII - Prenotação (vide nota I-24)	53,20	13040
IX - Busca, incluída a certidão negativa (vide nota I-19)	17,40	13041
X - Instituição de Condomínio, por unidade autônoma	46,40	13111

XI - Convenção de Condomínio, incluídas as averbações de notícia do registro		
- Até 5 unidades	232,58	13120
- De 6 a 10 unidades	464,08	13122
- De 11 a 20 unidades	696,14	13124
- De 21 a 50 unidades	928,20	13126
- De 51 a 100 unidades	1.856,44	13128
Acima de 100 unidades	3.248,74	13130
XII - Notificação ou intimação extrajudicial, por pessoa e endereço, excluídas as despesas postais ou de deslocamento e incluídas averbação e certidão.	62,90	13200
XIII - Abertura de matrícula a requerimento do interessado, nas hipóteses de incorporação ou instituição de condomínio, loteamento, desmembramento e desdobro, por matrícula (vide notas I-20 e I-30)	17,40	13210
XIV - Averbação de georreferenciamento	232,04	13230
XV - Averbação de retificação de áreas	232,04	13232
XVI - Consulta eletrônica de matrícula pela Central de Registro de Imóveis	11,60	13235
XVII - Abertura de procedimento de usucapião administrativo, sem prejuízo de outros atos demandados e das taxas do registro	464,08	13240

NOTAS EXPLICATIVAS DA TABELA III

I – COBRANÇAS DE TAXAS

1) Considerar-se-á registro com valor econômico aquele referente a qualquer contrato imobiliário e as cédulas de crédito em geral, excetuando-se os loteamentos.

2) Havendo mais de um registro ou averbação no mesmo título apresentado, as taxas serão cobradas separadamente.

3) As taxas serão calculadas com base nos seguintes parâmetros, prevalecendo o que for maior:

a) preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes;

b) para os atos de transmissão, valor lançado para o respectivo imposto da Fazenda Pública competente (municipal ou Estadual) e, para os demais atos, o valor fiscal do último lançamento do IPTU para imóveis urbanos ou o valor da última avaliação do imóvel rural aceito pelo órgão federal competente;

c) avaliação judicial, nos casos exigidos por lei.

Transcorrido o exercício financeiro em que tenha havido a formalização do título, contrato ou negócio, ou do lançamento do imposto de transmissão, caberá a atualização dos valores para cálculo das taxas com base em índice estabelecido pela Presidência do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia.

4) Caso não estejam fixados os valores individuais nos negócios envolvendo mais de um imóvel, efetuar-se-á a divisão do valor total pelo número de imóveis transacionados.

5) Nos registros de imóveis oriundos de inventário, serão considerados para fins de cobrança das taxas o plano ideal de partilha, com base no valor de cada bem, excluída a parte meeira, quando houver.

6) Os mandados de penhora, arresto, sequestro e citações reais ou pessoais, reipersecutórias, relativos a imóveis, devem ter as taxas pagas antecipadamente com base no valor da causa, dividido pelo número total de imóveis onerados, limitado ao valor de cada imóvel.

7) As taxas sobre o registro de hipotecas e de alienações fiduciárias terão como base o valor da dívida, dividido pelo número total de imóveis dados em garantia, limitado ao valor de cada imóvel.

8) As cédulas de crédito com garantia e previsão legal de registro no Livro 3 (Registro Auxiliar) do cartório imobiliário da circunscrição de cada bem dado em garantia, terão as taxas cobradas como base no valor da cédula, dividido pelo número de cartórios envolvidos no negócio, sem prejuízo do registro da garantia no Livro 2 (Registro Geral).

9) A prorrogação de vencimento de cédulas de crédito deverá ser considerada averbação sem valor econômico, bem como a averbação de prorrogação da garantia real.

10) As averbações no Livro 3 (auxiliar) relativas à renegociação ou prorrogação de dívidas vinculadas a cédulas de crédito deverão ser consideradas sem valor econômico, salvo nos casos de concessão de novo crédito, sem prejuízo das taxas para o registro da garantia imobiliária, inclusive novo grau de hipoteca.

11) As averbações de retirratificação de contratos com aumento de valor do seu objeto terão as taxas calculadas, tão somente, sobre o valor acrescido.

12) As taxas para o registro de contratos de locação de imóveis com cláusula de vigência, ou de arrendamento, serão apuradas com base no somatório dos alugueres ou rendimentos dos 12 (doze) primeiros meses ou do total de meses, nos casos de contrato com prazo inferior a um ano. A averbação apenas para fins de exercício do direito de preferência será considerada atos sem valor econômico.

13) A reserva de usufruto será considerada ato sem valor econômico, e a instituição, com valor econômico. A renúncia da reserva de usufruto será considerada ato sem valor econômico e a renúncia da instituição de usufruto com valor econômico, devendo ser apurada com base na nota III-10 desta Tabela. As demais hipóteses de extinção de usufruto serão consideradas atos sem valor econômico.

14) As taxas devidas serão as vigentes na data da prática do ato, devendo ser suplementadas quando necessário.

15) Havendo garantias a serem registradas no cartório imobiliario e no de títulos e documentos, as taxas serão cobradas com base no valor da dívida, dividido pelo número de registros necessários em todos os cartórios envolvidos.

16) A extinção de condomínio será considerada ato sem valor econômico, sem prejuízo das taxas do item I no caso de excedente de quota-parte, transação, cessão ou doação.

17) Serão consideradas ato com valor econômico as transmissões de propriedade imobiliária resultantes da fusão, cisão ou incorporação de sociedade em geral.

18) As taxas pendentes referentes ao registro de penhora, efetivada em execução fiscal, serão pagas quando da realização do registro da arrematação ou da adjudicação do imóvel, pelos valores vigentes à época do pagamento. Caso a Fazenda Pública não tenha sido vencida na execução fiscal, o devedor que deu causa à penhora deverá efetuar o pagamento das taxas pendentes quando for solicitado o cancelamento.

19) Sendo positiva a busca, as taxas deverão ser suplementadas para o fornecimento da certidão pretendida. No caso de desinteresse da parte na emissão da certidão positiva deverá ser emitido termo de busca para fins de selagem.

20) Não serão devidas taxas previstas no Item XIII desta Tabela quando a abertura da matrícula for realizada por força do primeiro registro do contrato de transmissão.

21) O termo de mediação ou de conciliação, quando identificada a sua repercussão econômica, terão as taxas cobradas como ato com valor econômico, com base no Item I desta Tabela. Quando tal repercussão não puder ser identificada, serão sem valor econômico, cobradas com base no Item II desta Tabela, sem prejuízo das demais despesas.

22) Na hipótese de portabilidade de crédito, a averbação será considerada como ato sem valor econômico.

23) As taxas para o registro das cédulas pignoratícias no Livro 3 (auxiliar) devem ser apuradas com base no valor da cédula, já incluídos os respectivos penhores.

24) O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados. Se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.

25) A substituição de garantia pignoratícia por outra da mesma natureza, o seu reforço, ou o seu cancelamento serão considerados averbações sem valor declarado, desde que não seja concedido um novo crédito. Havendo substituição ou reforço de garantia dessa cédula na forma hipotecária, as taxas de registro no Livro 2 serão cobradas pelo item I com 40% de desconto, desde que não seja concedido novo crédito. Uma vez havendo quebra de safra, o registro hipotecário previsto nesta nota será cobrado como ato sem valor econômico, desde que não seja concedido um novo crédito.

26) A imissão provisória na posse será cobrada como registro sem valor econômico e sua cessão com valor econômico.

27) As taxas para o registro dos contratos de arrendamento para fins de exploração de energia eólica, ou averbação de seus aditivos, serão cobrados sobre os valores remuneratórios líquidos e certos neles previstos quando do seu registro ou averbação.

28) As taxas para averbação de construção, reconstrução e ampliação serão calculadas com base no valor declarado ou no valor da obra ou da respectiva ampliação a ser averbada, conforme avaliação da Fazenda Municipal, prevalecendo o maior. As taxas não serão inferiores ao previsto na primeira faixa do item I.

29) Os registros que, por determinação legal, tiverem de ser realizados em comarcas ou circunscrições limítrofes, terão o valor do negócio dividido pelo número de cartórios envolvidos, para fins de cálculo das respectivas taxas.

30) A abertura de matrícula, a requerimento do interessado, decorrente de desmembramento territorial da circunscrição, sem que haja a prática de atos de registro ou averbação, bem como nos casos de georreferenciamento, será cobrada com base no item III desta Tabela.

II - PROCEDIMENTOS CARTORÁRIOS

1) O recolhimento das taxas devidas pelos serviços far-se-á pelo Contribuinte, por meio de Documento de Arrecadação Judicial e Extrajudicial (DAJE), em agente arrecadador da rede credenciada.

2) O recolhimento das taxas deverá ser anterior à prática do ato cartorário.

3) Cada unidade cartorária deverá afixar as tabelas de taxas e de despesas do seu respectivo ofício em local visível ao público.

4) Os valores expressos nas escrituras, contratos e títulos deverão estar em moeda corrente nacional. No caso de necessidade de conversão cambial, esta será realizada com base na cotação oficial da respectiva moeda, na data em que for requerida a prática do ato.

5) No registro de contratos de compra e venda, Cédulas de Produto Rural ou similares, com promessa ou garantia de entrega de produtos, a base de cálculo das taxas será obtida pela multiplicação da quantidade presente no título pelo valor monetário da unidade básica na data da prenotação, obtido por cotação oficial.

6) Considerar-se-á uma só unidade autônoma a unidade habitacional e a vaga de garagem a ela vinculada, desde que não seja atribuída a esta fração ideal específica de terreno e respectivo valor.

7) Serão cobradas taxas pelo registro individualizado de cada imóvel autônomo antes de realizada a fusão, na hipótese de imóveis contíguos.

III - ISENÇÕES, REDUÇÕES E GRATUIDADES

1) Estão isentos de pagamento de custas, emolumentos e da taxa de fiscalização a União, o Estado, o Distrito Federal, o Município e suas respectivas autarquias e fundações, assim como o Ministério Público e Defensorias Públicas, independentemente de autorização, exclusivo aos atos de seus interesses, devendo, contudo, recolher os valores relativos às despesas das diligências.

2) As isenções previstas na nota explicativa III -1 não se estendem às entidades de direito privado e aos conselhos de fiscalização de classes profissionais, excetuando-se a Ordem dos Advogados do Brasil.

3) Não serão cobradas taxas ao Contribuinte para reconstituição ou retificação de ato cartorário em decorrência de erro funcional.

4) Os atos extrajudiciais decorrentes de mandados ou sentenças judiciais expedidos sob o manto da Justiça Gratuita estarão dispensados de taxas.

5) As isenções, reduções e gratuidades pertinentes ao registro imobiliário previstas em Lei Federal, serão recepcionadas por esta Lei.

6) Não serão devidas taxas para retificações de numeração do imóvel no logradouro, de sua inscrição municipal e de mudança na nomenclatura do respectivo logradouro, quando baseadas em documentos oficiais que comprovem as alterações *ex officio* do órgão público competente.

7) As taxas para os registros das cédulas de crédito no Livro 3 serão reduzidas em 40% (quarenta por cento), não inferiores ao previsto na primeira faixa do item I. Esta redução também se aplica às averbações com valor econômico no Livro 3.

8) No registro "*verbo ad verbum*", havendo valor econômico decorrente de negócio ou transação, as taxas serão reduzidas em 50% (cinquenta por cento), não inferiores ao previsto na primeira faixa do item I.

9) As taxas para o registro de compromisso ou promessa de compra e venda, bem como de sua cessão de direitos serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento), não inferiores ao previsto na primeira faixa do Item I.

10) Serão devidas 50% (cinquenta por cento) das taxas do Item I desta Tabela na renúncia da instituição de usufruto, não inferiores ao previsto na primeira faixa do item I.

11) Será vedada a concessão de isenção, redução ou gratuidade de taxas não fundamentadas na legislação ou a título de assistência judiciária gratuita quando os atos não decorrerem de processo judicial ordinário, sob pena de responsabilização pessoal tributária da respectiva autoridade.

12) As demais isenções, reduções e gratuidades de taxas somente poderão ser reconhecidas mediante autorização expressa do Juízo competente, observada a legislação pertinente.

13) As taxas para averbação de georreferenciamento decorrentes de programas de interesse social de imóveis cujo somatório da área não exceda a quatro módulos fiscais serão reduzidas em 40% (quarenta por cento).

IV - RESPONSABILIDADE DO DELEGATÁRIO OU DO SUBSTITUTO

1) Os titulares de cartórios serão responsáveis solidariamente ou por substituição pelas taxas não recolhidas ou recolhidas a menor, na forma do Código Tributário do Estado da Bahia.

2) A cobrança indevida ou excessiva de custas, taxas e emolumentos sujeitarão o infrator, sem prejuízos de outras sanções legais e disciplinares, à restituição em dobro dos emolumentos cobrados em excesso ou indevidamente, atualizados com base nos mesmos critérios aplicáveis aos créditos tributários do Estado.