



NOTA DE ORIENTAÇÃO Nº 62/2021

Trata-se de consulta formulada acerca da cobrança de emolumentos em Escritura Pública de Venda e Compra com Cessão de Direitos.

Toda a celeuma cinge-se a respeito de Escritura Pública de Venda e Compra combinada com Cessão de Direito ou Cessão de Crédito, como, por exemplo, determinada Incorporadora aliena um certo imóvel para “X”, este aliena à “Y” e este aliena a “Z”. Neste caso, não há uma padronização perante as serventias, vez que temos uma lacuna normativa sobre o assunto. Deste modo, umas entendem que há mais de um ato e outras entendem que estamos diante da prática de um único ato.

A implicação prática consubstancia-se no fato de que, se estivermos diante de um único ato teremos a incidência de um único emolumento, agora se estivermos diante de dois ou mais atos, teremos a incidência de dois ou mais emolumentos sobre eles.

Desde já importante fixar a premissa de que Contrato de Venda e Compra não é a mesma coisa que Cessão de Direito ou cessão de Crédito, estamos diante de institutos jurídicos diferentes.

Os Notários e Registradores têm como função precípua garantir, através da chancela da fé pública, a segurança e a autenticidade dos atos jurídicos e extrajurídicos, conferindo publicidade, autenticidade, legalidade e eficácia.



Nesse sentido dispõe o artigo 1º da Lei: 8.935/94:

Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Ademais, notários e registradores não são um MERO CHANCELADOR de atos, aqueles são lavradores e estes são qualificadores de títulos. De acordo com o princípio da legalidade, possuem o dever legal de retratar fielmente e com veracidade os assentamentos de registros públicos, pois são dotados de fé pública. Deste modo, tem obrigatoriedade de impedir, ao máximo possível, lesões a interesses de terceiros.

Ainda, o Conselho Nacional de Justiça editou o [Provimento 88/2019](#), o qual dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles a serem adotados pelos notários e registradores visando à prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro, previstos na Lei n. [9.613, de 3 de março de 1998](#).

Ficou estabelecido no Provimento 88/2019 que os Notários e Registradores possuem o dever de observar o citado provimento **na prestação de serviços com os clientes, inclusive quando envolver operação por interpostas pessoas, compreendendo todos os negócios e operações que lhes sejam submetidos.**

A propósito:

Art. 3º Os notários e registradores devem observar as disposições deste Provimento na prestação de serviços ao cliente, inclusive quando envolver operações por interpostas pessoas, compreendendo todos os negócios e operações que lhes sejam submetidos.

Por outro lado, no Pedido de Providência nº 22775-83.2012.811.0041, o douto Juiz Diretor do Foro da Capital de Mato Grosso a

época – Adilson Polegato de Freitas –, teve oportunidade de apreciar a matéria, momento em que decidiu, na hipótese tratada na presente nota de orientação, que nas escrituras públicas de venda e compra e cessão de direito de imóvel é legal a cobrança sobre os dois atos.

O Ministério Público instado a se manifestar no Pedido de Providência nº 22775-83.2012.811.0041, entendeu pela legalidade da cobrança.

As notas explicativas da tabela “A” de emolumentos do Estado de Mato Grosso são no mesmo sentido, vejamos:

07 – ESCRITURA (incluindo o primeiro traslado)

(...)

NOTAS:

(...)

IV) Nas escrituras onde constar mais de um contrato de qualquer natureza, ainda que se refiram às mesmas partes, contar-se-á por inteiro o emolumento de cada ato, podendo, neste caso e na hipótese de permuta, ultrapassar o valor máximo estabelecido neste item.

Em que pese toda a fundamentação exposta, entendemos que nada obsta, de acordo com a autonomia técnico funcional, nas hipóteses em que a incorporadora autorize o Notário lavrar a escritura e o Registrador transferir o imóvel diretamente para “A”, desconsiderando as cessões realizadas por instrumento particular entre as partes que seja lavrado um único ato e sobre ele cobrado um único emolumento.

Entretanto, quando a Incorporadora não emite autorização para que se faça a transferência diretamente a “A”, exigindo que conste toda a cadeia negocial na escritura pública. Nesta situação, teremos a incidência de dois ou mais emolumentos.



Diante dos fundamentos lançados a ANOREG-MT ORIENTA e RECOMENDA que seja efetuada a cobrança de dois ou mais emolumentos quando a escritura pública contiver mais de um contrato, a exemplo da venda e compra com cessões de direitos.

Entendemos que o melhor procedimento a ser adotado é o primeiro, contudo, respeitando a autonomia funcional de cada Notário e Registrador na hipótese da incorporadora autorizar a transferência direta ao último cessionário deverão ser cobrados emolumentos sobre um único ato (Contrato).

Cuiabá-MT, 8 de junho de 2021.

Velenice Dias de Almeida
Presidente Anoreg-MT

Marcelo Farias Machado
Diretor de Notas