

NOTA DE ORIENTAÇÃO Nº 77/2023

Trata-se de nota de orientação sobre a natureza econômica ou não das Escrituras Públicas de Cessão de Direitos Possessórios e respectivo pagamento dos emolumentos.

Trata-se de consulta formulada pela tabeliã de Colnisa, relatando que alguns notários têm noticiado que o Intermat solicita das partes interessadas a lavratura de escritura de cessão de direitos possessórios para instruir processos administrativos. Ao fazê-lo, orientam tais pessoas a apresentarem minuta da escritura de cessão redigida pelo próprio órgão de terra, constando nesta que a escritura seria sem valor declarado.

Aduz a consulente que esse procedimento tem causado conflitos e insurgência por parte dessas pessoas, uma vez que quando chegam no cartório de notas e lhes é informado o valor dos emolumentos não concordam. Afirmam que já lhes fora dito pelos servidores do aludido órgão que seria uma escritura sem valor declarado.

A Consulente solicitou orientação da ANOREG-MT acerca da cobrança de emolumentos quando o objeto da escritura for a cessão de direitos possessórios.

A solicitação foi encaminhada ao diretor de notas da associação, o qual se manifestou no sentido de que se trata de ato com conteúdo econômico, sugerindo para a cobrança de emolumentos: “... *Pode ser utilizado como base de cálculo dos emolumentos o valor atribuído pelas partes, o valor do ITR, IPTU, tabela FIPE, valor atribuído pela SEFAZ, etc..., conforme a espécie do bem e utilizando-se dos parâmetros estabelecidos em nossa tabela de emolumentos*”.

É a síntese necessária.

A propósito, com objetivo somente de demonstrar o encaixe da fundamentação ao dispositivo normativo, ilustrando a situação, colaciono a redação do artigo 1.196 do Código Civil Brasileiro. Confira-se:

“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

Depreende-se da norma civil que a posse é o exercício de fato de um dos poderes inerentes ao domínio ou propriedade, ou seja, o uso, ou a fruição, ou o proveito de um ou mais dos direitos de propriedade.

Ademais, a posse é bem autônomo e, indubiosamente de valor econômico. Neste sentido, há entendimento doutrinário consolidado. Veja-se:

“Enunciado n. 492, CEJ: A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela”.

No mesmo sentido, é o Provimento n. 65/2017 da lavra do Conselho Nacional de Justiça, nos termos do artigo 26, I. Confira-se:

Art. 26 (...)

I – No tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado.

Ademais, via de regra, o possuidor ao exercer a posse trabalha na área e os frutos, produtos e benfeitorias agregam valor à aludida posse. Portanto, não há como concluir que o bem jurídico “posse” seja desprovido de valor econômico.

Enfim, quando se está lavrando uma Escritura Pública de Cessão de Direitos Possessórios deve-se enquadrá-la, sempre, como ato notarial de conteúdo



econômico. Caso as partes não declararem o valor da cessão, o tabelião de notas poderá utilizar como parâmetro para a cobrança dos emolumentos o mesmo critério utilizado para as atas notariais para fins da usucapião, ou seja, o valor venal dos impostos incidentes.

Ante as razões expostas, a Anoreg/MT ORIENTA e RECOMENDA aos tabeliães de notas que ao lavrarem escritura declaratória ou de cessão de direitos possessórios, enquadrem-nas como ato notarial de conteúdo econômico, cobrando os emolumentos incidentes.

Cuiabá/MT, 13 de julho de 2023.

Raoni Teixeira dos Santos
OAB/MT 15.468

Velenice Dias de Almeida