



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

MANIFESTAÇÃO

Autos nº 0478318-26.2022.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA. TABELIONATO DE NOTAS. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS. ESCRITURA PÚBLICA DE GARANTIA (CAUÇÃO OU HIPOTECA). ATO COM CONTEÚDO FINANCEIRO. TABELA 1 - ATOS DO TABELIÃO DE NOTAS, ITEM 4, ALÍNEA "B" C/C A NOTA XIII, DA REFERIDA TABELA DO ANEXO DA LEI ESTADUAL Nº 15.424/2004.

Vistos *etc.*

Trata-se de consulta apresentada pelo Tabelião *Eduardo Wagner de Pinho*, do Ofício do 2º Tabelionato do Notas de Timóteo/MG, em que solicita informações sobre a correta forma de cobrança de escrituras públicas de caução, hipoteca ou qualquer outra forma de garantia, durante a tramitação do procedimento de aprovação de parcelamento do solo (loteamento) e antes do registro das matrículas individualizadas dos imóveis a serem dados em garantia. Questiona se seria a forma insculpida no artigo 237-A, §1º, da Lei Federal nº 6.015/1973 ou a constante na NOTA XIII da Tabela I da Lei nº 15.424/2004 (evento nº 9749172).

É, em síntese, o relatório.

A forma de cobrança de escrituras públicas de caução, hipoteca ou qualquer outra forma de garantia já foi objeto de análise por esta e. Casa Correcional nos autos nº 0080417-73.2018.8.13.0000, cujo Parecer nº 2879 (evento nº 1096480), aprovado pela Decisão nº 6272 (evento nº 1204799), passo a transcrever:

"(...)

Da leitura da consulta formulada pelo tabelião ao Diretor do Foro (Evento nº 0997562, fls. 2/3), depreende-se que a empresa Mevra Construtora Ltda manifestou interesse na lavratura da escritura de caução com garantia hipotecária, através da qual seriam dados em garantia 58 lotes individualizados em planilha de loteamento que se encontra em fase de aprovação. Aduz o tabelião, ainda, que conforme orientações anteriores para esse tipo de ato notarial a cobrança dos emolumentos deve observar o número de unidades individuais, mesmo em se tratando de "coisa futura" pois já se encontram individualizados em planilha, inclusive com valor atribuído a cada um, ao passo que o requerente entende que deve ser **um ato sobre o valor da área total objeto da caução** visto que os imóveis dados em garantia não possuem matrículas individualizadas.

O Provimento nº 260/CGJ/2013, assim estabelece:

Art. 155. A escritura pública é o instrumento público notarial dotado de fé pública e força probante plena, em que são acolhidas declarações sobre atos jurídicos ou declarações de vontade inerentes a negócios jurídicos para as quais os participantes devam ou queiram dar essa forma legal.

§ 1º. As escrituras públicas podem referir-se a situações jurídicas com ou sem conteúdo financeiro.

§ 2º. Consideram-se escrituras públicas relativas a situações jurídicas com conteúdo financeiro aquelas cujo objeto tenha repercussão econômica central e imediata, materializando ou sendo parte de negócio jurídico com relevância patrimonial ou econômica, como a transmissão, a aquisição de bens, direitos e valores, a constituição de direitos reais sobre eles ou a sua divisão. (g.n.)

Art. 682. Cada imóvel terá matrícula própria, que será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro, ou, ainda: (g.n.)

(...)

III - para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento, divisão, instituição ou incorporação de condomínio edilício; (g.n.)

Art. 901. Desde que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido apenas com o cronograma de execução das obras, o Ofício de Registro também providenciará, conforme o caso, **o registro da garantia real oferecida nas matrículas dos imóveis ou lotes correspondentes**. (g.n.)

Parágrafo único. A circunstância também será, de forma resumida, averbada na matrícula em que registrado o loteamento ou desmembramento.

Por sua vez, assim prescreve a mencionada Nota XIII, constante na Tabela 1 - Atos do Tabelião de Notas, do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, *ex vi*:

Nota XIII – Quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia, não lhes tendo sido individualmente atribuído o valor, a base de cálculo para cobrança de emolumentos será o valor do negócio jurídico atribuído ou estimado, dividido pelo número de bens ofertados, sendo feita a cobrança por imóvel. Grifo nosso.

Da leitura dos dispositivos supramencionados denota-se tratar-se **a escritura de caução com garantia hipotecária de ato com conteúdo financeiro** (art. 155, § 2º do Código de Normas). Vislumbra-se, também, que no Ofício de Registro de Imóveis respectivo, após o registro do loteamento, **deverá ser obrigatoriamente aberta uma matrícula para cada lote ou unidade de uso exclusivo**, bem como que no registro do loteamento requerido apenas com o cronograma de execução das obras, **o registro da garantia real deverá ser efetuado nas matrículas dos lotes correspondentes**. Logo, no presente caso, a garantia real deverá ser registrada à margem da matrícula dos 58 lotes oferecidos em garantia, sendo certo que na matrícula em que foi registrado o loteamento (matrícula-mãe) deverá ser averbada, de forma resumida, a garantia real.

Assim, s.m.j., não merece acolhida a alegação de que a escritura de caução com garantia hipotecária deverá ser cotada como ato único pelo fato de os lotes oferecidos em garantia não possuírem matrículas individualizadas pois os imóveis oferecidos em garantia deverão ser discriminados para posterior registro junto ao Ofício Registral correspondente.

Desse modo, a cotação dos emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária para lavratura do referido ato, ser efetuada com enquadramento na Tabela 1 - Atos do Tabelião de Notas, item 4, alínea "b" c/c a Nota XIII, da referida tabela do anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004, **com as alterações introduzidas pela Lei 22.796/2017"**.

(autos SEI nº 0080417-73.2018.8.13.0000)

A escritura pública de garantia (caução ou hipoteca) é lavrada enquanto o imóvel é uma gleba, com matrícula única, apresentada juntamente com os documentos necessários ao registro do loteamento, sendo certo que no momento da lavratura os futuros imóveis não possuem matrícula própria e não podem ser considerados como imóveis individualizados para fins de cobrança de emolumentos.

Acerca da cobrança, a escritura pública de garantia (caução ou hipoteca) é classificada como ato com conteúdo financeiro, de modo que a cotação dos emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária -TFJ para lavratura do referido ato, ser efetuada com enquadramento na Tabela 1 - Atos do Tabelião de Notas, item 4, alínea "b" c/c a Nota XIII, da referida tabela do anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004.

[\[Provimento Conjunto nº 93/2020\]](#)

Art. 182. A escritura pública é o instrumento público notarial dotado de fé pública e força probante plena, em que são acolhidas declarações sobre atos jurídicos ou declarações de vontade inerentes a negócios jurídicos para as quais os participantes devam ou queiram dar essa forma legal.

§ 1º As escrituras públicas podem referir-se a situações jurídicas com ou sem conteúdo financeiro.

§ 2º Consideram-se escrituras públicas relativas a situações jurídicas com conteúdo financeiro aquelas cujo objeto tenha repercussão econômica central e imediata, materializando ou sendo parte de negócio jurídico com relevância patrimonial ou econômica, como a transmissão, a aquisição de bens, direitos e valores, a constituição de direitos reais sobre eles ou sua divisão.

(...).

(sem grifos no original)

[\[Lei nº 15.424/2004\]](#)

Art. 10 – Os atos específicos de cada serviço notarial ou de registro, para cobrança de valores, nos termos das tabelas constantes no Anexo desta Lei, são classificados em:

I – atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro;

II – atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro e valores fixos, ou fixados mediante a observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro.

(...)

§ 3º – Para fins de enquadramento nas tabelas, relativamente aos atos classificados no inciso II do *caput* deste artigo, **serão considerados como parâmetros os seguintes valores, prevalecendo o que for maior, observado o disposto no § 4º deste artigo:**

(...)

IV – o resultado da divisão do valor do contrato pelo número de imóveis, nos registros e escrituras de direitos reais de garantia, quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia, estejam ou não situados na mesma circunscrição imobiliária, tenham ou não igual valor;

(...).

(sem grifos no original)

| TABELA 1 (R\$) | | | |
|---|-------------|---------------------------------|------------------------|
| ATOS DO TABELIÃO DE NOTAS | Emolumentos | Taxa de Fiscalização Judiciária | Valor Final ao Usuário |
| 4 - Escritura pública (completa, compreendendo certificação ou transcrição de documento e primeiro traslado): | | | |
| b) Relativa a situação jurídica com conteúdo financeiro: | | | |
| até 1.400,00 | 89,40 | 34,45 | 123,85 |
| (...) | (...) | (...) | (...) |
| acima de 3.200.000,00 | 3.400,41 | 2.624,67 | 6.025,08 |
| Nota XIII - Quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia, não lhes tendo sido individualmente atribuído o valor, a base de cálculo para cobrança de emolumentos será o valor do negócio jurídico atribuído ou estimado, dividido pelo número de bens ofertados, sendo feita a cobrança por imóvel. | | | |

Anoto que, nos termos do artigo 777 do Provimento Conjunto nº 93/2020, a gleba somente será transformada em várias unidades independentes após o registro do loteamento, momento em que cada imóvel contará com matrícula própria, em atenção ao princípio da unicidade da matrícula. Noutra giro, o registro da garantia real deverá ser registrada na matrícula dos imóveis ou lotes correspondentes ao loteamento requerido apenas com o cronograma de execução das obras, devendo a circunstância ser averbada, de forma resumida, na matrícula em que foi registrado o loteamento, consoante determina o artigo 1.004 'caput' e parágrafo único, do Provimento Conjunto nº 93/2020.

[[Provimento Conjunto nº 93/2020](#)]

Art. 777. **Cada imóvel terá matrícula própria, que deverá ser aberta** por ocasião do primeiro registro, **ou, ainda:**

I - quando se tratar de averbação que deva ser feita no livro de transcrição das transmissões e neste não houver espaço, à margem da qual será anotada a abertura da matrícula;

II - nos casos de fusão de matrículas ou unificação de imóveis;

III - **para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento**, desmembramento, divisão,

instituição ou incorporação de condomínio edilício, condomínio de lotes, condomínio urbano simples, loteamento de acesso controlado, direito de laje ou regularização fundiária;

IV - nos casos de inserção ou alteração de medidas perimetrais, de que resulte ou não alteração de área, nos termos do art. 9º, § 5º, do Decreto nº 4.449, de 2002

Art. 1.004. Desde que o registro do loteamento ou desmembramento seja requerido com o cronograma de execução das obras, **o Ofício de Registro também providenciará, conforme o caso, o registro da garantia real oferecida nas matrículas dos imóveis ou lotes correspondentes.**

Parágrafo único. **A circunstância também será, de forma resumida, averbada na matrícula em que registrado o loteamento ou desmembramento.**

Ainda que os títulos sejam apresentados concomitantemente no serviço registral, a escritura pública de garantia (caução ou hipoteca) somente será registrada nas matrículas dos imóveis oferecidos em garantia, após o registro do loteamento requerido apenas com o cronograma de execução das obras, ou seja, após a existência jurídica dos imóveis dados em garantia.

Diante do exposto, oficie-se ao consulente para conhecimento e adoção das providências cabíveis.

Após, archive-se os autos com as cautelas de praxe.

Cópia da presente servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes - Coleção Tabelação de Notas.

Belo Horizonte/MG, na data da assinatura eletrônica infra.

Marcelo Rodrigues Fioravante

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunto dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 06/07/2022, às 14:30, 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 **9782130** e o código CRC **98A24440**.