

A ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL TEM CONTEÚDO FINANCEIRO

*Letícia Franco Maculan Assumpção

Determina o art. 216-A, da Lei nº 6.015/73, com redação dada pelo art. 1.071 da Lei nº 13.105/2015 (que também contém o novo CPC):

Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; (sem grifos no original)

No Congresso do CNB 2015, no qual foram comemorados os 450 anos do Notariado no Brasil, foi publicado o **ENUNCIADO CNB 2015 nº 8, com o seguinte conteúdo: A ata notarial para fins de usucapião tem conteúdo econômico.**

Obviamente a ata notarial tem conteúdo financeiro, posto que é **REQUISITO ESSENCIAL, previsto em lei, para a aquisição da propriedade por meio da usucapião extrajudicial.**

Mas qual a consequência da afirmação de que a ata notarial para fins de usucapião tem conteúdo financeiro?

Para melhor compreender a questão, é necessário analisar a Lei Federal 10.169/2000, que regula o § 2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

Determina a referida Lei Federal, no que interessa ao presente estudo:

Art. 1º Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei.

Parágrafo único. O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados.

Art. 2º Para a fixação do valor dos emolumentos, a Lei dos Estados e do Distrito Federal levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro, atendidas ainda as seguintes regras:

I – os valores dos emolumentos constarão de tabelas e serão expressos em moeda corrente do País;

II – os atos comuns aos vários tipos de serviços notariais e de registro serão remunerados por emolumentos específicos, fixados para cada espécie de ato;

III – os atos específicos de cada serviço serão classificados em:

a) atos relativos a situações jurídicas, sem conteúdo financeiro, cujos emolumentos atenderão às peculiaridades socioeconômicas de cada região;

b) atos relativos a situações jurídicas, com conteúdo financeiro, cujos emolumentos serão 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.

Parágrafo único. Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea b do inciso III deste artigo. (sem grifos no original)

Logo, ao interpretar a legislação estadual referente aos emolumentos, deverão ser observadas as normas acima reproduzidas, pois são NORMAS GERAIS FEDERAIS, que fundamentam todas as leis de emolumentos dos Estados-membros.

E a Lei Federal nº 10.169/2000 estabeleceu critérios para a fixação dos emolumentos, determinando, de forma expressa, que **os atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro terão valores fixos** e **os atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro serão fixados mediante a observância de faixas de valor.**

Vejamos, pois, o que determina a Lei Estadual de MG nº 15.424/2004, que fixa os emolumentos no Estado de Minas Gerais:

ABELA 1 (R\$)

ATOS DO TABELIÃO DE NOTAS	Emolumentos	Taxa de Fiscalização Judiciária	Valor Final ao Usuário
1 - Aprovação de testamento cerrado	200,66	63,11	263,77
2 - Ata notarial	66,85	21,02	87,87
3 - Autenticação de cópia, por folha	3,44	1,07	4,51
4 - Escritura pública (completa, compreendendo certificação ou transcrição de documentos e primeiro traslado):			
a) relativa a situação jurídica sem conteúdo financeiro	22,31	7,02	29,33
b) relativa a situação jurídica com conteúdo financeiro:			
Até 1.400,00	64,04	24,68	88,72
de 1.400,01 até 2.720,00	104,46	40,26	144,72
de 2.720,01 até 5.440,00	151,39	58,33	209,72
de 5.440,01 até 7.000,00	209,58	80,76	290,34
de 7.000,01 até 14.000,00	279,49	107,69	387,18
de 14.000,01 até 28.000,00	361,07	139,14	500,21
de 28.000,01 até 42.000,00	454,17	175,01	629,18
de 42.000,01 até 56.000,00	559,08	215,42	774,50
de 56.000,01 até 70.000,00	675,57	260,32	935,89
de 70.000,01 até 105.000,00	850,26	327,62	1.177,88
de 105.000,01 até 210.000,00	1.022,12	474,94	1.497,06
de 210.000,01 até 420.000,00	1.235,26	684,40	1.919,66
de 420.000,01 até 840.000,00	1.337,83	883,97	2.221,80
de 840.000,01 até 1.680.000,00	1.558,92	1.203,28	2.762,20
de 1.680.000,01 até 3.200.000,00	1.948,61	1.504,07	3.452,68
acima de 3.200.000,00	2.435,84	1.880,15	4.315,99

Ora, como a ata notarial prevista na legislação mineira é em valor fixo, há que se compreender, tendo em vista a determinação da lei federal, que aquela ata notarial é a SEM CONTEÚDO FINANCEIRO.

E como se cobra a ata com conteúdo financeiro? Da mesma forma que se cobram todas as escrituras com conteúdo financeiro.

A Lei de Emolumentos de MG utilizou o mesmo conceito de escritura pública que consta do Código civil:

Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.

Assim, o Código Civil considera “escritura pública” aquela que é lavrada em notas de tabelião, sendo dotada de fé pública, fazendo prova plena. Trata-se de um conceito de escritura em sentido amplo.

Também na lei mineira a palavra “escritura” foi usada em sentido amplo, como gênero, da qual são espécies: a procuração, a ata notarial sem conteúdo financeiro, a escritura sem conteúdo financeiro e a escritura pública com conteúdo financeiro (que engloba tanto a ata notarial com conteúdo financeiro quanto as escrituras públicas em sentido estrito – ou seja, os negócios jurídicos).

O Código de Normas de Minas Gerais (Provimento nº 260/CGJ-MG) deixa ainda mais claro que a ata notarial para usucapião está compreendida no conceito de escritura pública com conteúdo financeiro, pois assim dispõe:

**CAPÍTULO II
DAS ESCRITURAS PÚBLICAS**

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.

Assim, como se cobra a ata com conteúdo financeiro? Da mesma forma que se cobram todas as escrituras com conteúdo financeiro, ou seja, aplicando-se o item 4, b, da Tabela 1.

E tal conclusão também corresponde à determinação do parágrafo único do art. 1º da Lei Federal nº 10.169/2000, pois o valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados.

A ata notarial para fins de usucapião será tão trabalhosa quanto qualquer outra escritura relativa a situação jurídica com conteúdo financeiro, já que deverá incluir o depoimento pessoal do requerente sobre o tempo de sua posse e de seus antecessores; o depoimento, se possível, dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; o depoimento, se possível, de todos os confrontantes da gleba a localizar, condôminos ou não; a descrição da ocupação após diligência do tabelião ou de seu preposto¹, se houver solicitação respectiva; a menção ao justo título ou a quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel; a menção à planta e memorial descritivo mencionados no inciso II do art. 216-A; a menção às certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; devendo permanecer arquivados no Tabelionato cópias simples de todos os documentos originais que instruirão a ata, **que será juntada ao processo administrativo de usucapião.**

Nesse sentido o ENUNCIADO CNB – 2015 nº 7: *A ata notarial para fins de usucapião extrajudicial, prevista no inciso I do artigo 216-A do Código de Processo Civil, deve conter todas as informações e constatações possíveis para comprovar a existência da posse.*

* Letícia Franco Maculan Assumpção – Graduada em Direito pela UFMG, pós-graduada, mestre e doutoranda em Direito. Oficial do Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Barreiro, em Belo Horizonte, MG. Diretora do Instituto Nacional de Direito e Cultura - INDIC. Professora e co-coordenadora da Pós-Graduação em Direito Notarial e Registral na parceria INDIC-CEDIN. Vice-Presidente do Colégio Registral de Minas Gerais e Diretora do CNB/MG. Autora dos livros Notas e Registros, Casamento e Divórcio em Cartórios Extrajudiciais do Brasil e Usucapião Extrajudicial, além de diversos artigos na área do direito notarial e registral.

¹ Sobre a diligência do tabelião ou seu preposto para verificar a ocupação da área objeto de usucapião, houve manifestação de alguns registradores de imóveis no sentido de que a diligência seria OBRIGATÓRIA para dar segurança jurídica ao ato. Importante ressaltar que tal DILIGÊNCIA somente pode ser realizada por **Tabelião do Município onde está localizada a área**, posto que, nos termos do art. 9º da Lei nº 8.935/94 o tabelião de notas não pode praticar atos fora do Município para o qual recebeu a delegação.

Lei 8.935/94 - Art. 9º O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.

