

**Interessados:** Corregedoria Auxiliar do Extrajudicial da Capital

Rosileide Maria de Santana

**Assunto:** Orientação

### CONCLUSÃO

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife,

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça

**Consulta nº 154/2018 – CGJ**

**Tramitação nº 00335/2018**

**Consulente:** 3º Tabelionato de Notas de Jaboatão dos Guararapes/PE

**Assunto:** Consulta sobre procedimentos cartorários

**Consulta – Lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda com negócios jurídicos sucessivos e autônomos – Inexistência de Pactos Adjetos – Ausência de acessoriedade – Não aplicabilidade do artigo 142 do Código de Normas – Incidência de emolumentos e taxas de modo individualizado**

Consulta formulada pela titular do 3º Cartório de Notas de Jaboatão dos Guararapes, com fundamento no artigo 172, II, do Código de Normas das serventias extrajudiciais de Pernambuco (provimento 20/09), nos termos a seguir:

Em relação à cobrança de Escritura Pública de Compra e Venda com cessão, na qual é feita a venda de um imóvel (A para C), com a cessão (B). O interessado alega que para a referida escritura a forma de cobrança seria de 1 (um) ato, mais ¼ (um quarto) referente ao pacto adjeto, conforme notas explicativas, constante na tabela D, dos Notários – Lei 11.404/06.

Segundo razões do titular da serventia, a nota explicativa é explícita quando esclarece que "... pactos adjetos, suscetíveis de desdobramento em mais de um instrumento, envolvendo as mesmas partes...", o que impossibilitaria a cobrança com base nesse parâmetro, e tão somente a de 2 (dois) atos. Uma vez que se faz a venda do imóvel para uma pessoa, com a cessão de uma outra, acarretando, inclusive, o recolhimento de 02 (dois) ITBI's e 02 laudêmios, uma vez que acontecem duas transmissões.

Na hipótese prevista no item anterior, há aplicação do artigo 142, §1º do Código de Normas?

#### **É o relatório. Opino.**

Paralelamente ao contrato de compra e venda, admite-se a inserção de disposições aditivas a fim de conferir ao pacto original, caráter diverso, de acordo com a vontade das partes, submetido às regras especiais previstas na codificação civil. São conhecidos como pactos adjetos à compra e venda. Ainda que apresentados, em regra, como cláusulas contratuais adicionais à compra e venda, podem ser previstas em instrumento autônomo, ressalvadas as particularidades apresentadas por cada instituto.

Nos termos do artigo 142, §1º do Código de Normas, temos o seguinte:

**Art. 142 . Nos atos notariais, se a escritura contiver, além do pacto principal, pactos adjetos, suscetíveis de desdobramento em mais de um instrumento, envolvendo as mesmas partes, serão cobrados emolumentos sobre o valor do pacto principal e mais ¼ (um quarto) do valor correspondente a cada um dos demais.**

O dispositivo acima é especificamente dirigido a negócios jurídicos adjetos, acessórios. Estes dependem, são vinculados a um negócio central. Seus limites são ditados por um negócio nuclear, que os condiciona.

**Contudo, a hipótese trazida na presente consulta não se amolda ao suporte fático do artigo 142.** O caso específico se volta para quando a escritura contiver mais de um negócio principal, como por exemplo, cinco contratos de compra e venda de imóveis, no qual figurem como vendedor e comprador as mesmas pessoas. Neste caso, cada negócio é autônomo, e sobre cada um deles deverão incidir todas as despesas individualmente. Nada obstante constarem de uma mesma escritura, **não será lícito ao notário aplicar o desconto previsto no artigo 142**, posto que o contrato de compra e venda não apresenta qualquer vínculo de acessoriedade com outro negócio feito em favor de terceiro cessionário. A cessão e a compra e venda são negócios jurídicos autônomos, com relação subjetiva diversa, e geram transmissões distintas.

Quando a escritura contiver vários negócios independentes, como o caso trazido à discussão, sobre cada um destes contratos incidirão emolumentos, TSNR e FERC. Não estará o conjunto de atos sujeitos à cobrança do artigo 142, como se tratasse de um contrato envolvendo um bem principal com disposições acessórias, mas sobre cada um dos negócios individualizados recairá o cálculo das custas e taxas incidentes.

**Respondendo ao questionamento “2”, a cobrança deverá ser feita sobre cada negócio separadamente, de modo autônomo, não se aplicando o artigo 142 do Código de Normas Extrajudiciais do Estado, já que não há pactos adjetos na hipótese, mas contratos independentes, sem vínculos de acessoriedade.**

É o parecer.

Sub censura.

Recife, 16 de março de 2018.

**Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa**

Juiz Corregedor Auxiliar

Serviços Notariais e de Registro da Capital

**Consulta nº 154/2018 – CGJ**

**Tramitação nº 00335/2018**

**Consulente:** 3º Tabelionato de Notas de Jaboatão dos Guararapes/PE

**Assunto:** Consulta sobre procedimentos cartorários

**Consulta – Lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda com negócios jurídicos sucessivos e autônomos – Inexistência de Pactos Adjetos – Ausência de acessoriedade – Não aplicabilidade do artigo 142 do Código de Normas – Incidência de emolumentos e taxas de modo individualizado**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 16 de março de 2018.

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça

**Consulta nº 220/2017 – CGJ**

**Tramitação nº 00225/2017**

**Interessados:** Corregedoria Auxiliar do Extrajudicial da Capital

Cartório do 1º Ofício da Comarca de Serra Talhada

**Consulta – Recolhimento de ITBI – Registro de Escritura Particular**

Consulta formulada pela titular do cartório do 1º Ofício de Serra Talhada, com fundamento no artigo 172, II do Código de Normas extrajudiciais do estado, nos termos a seguir:

**“Solicito esclarecimento de dúvida em relação ao registro de escritura particular que será registrada no livro B. É necessário ou não recolher o ITBI?”.**

Nada mais. Vieram conclusos.