

COBRANÇA DE EMOLUMENTOS EM ESCRITURA COM MAIS DE UM IMÓVEL: COMO AVALIAR (SEM BRIGA E SEM ACHISMO)

Quem já precisou fazer uma escritura e percebeu que o valor dos emolumentos “subiu demais” sabe a sensação: a gente fica sem saber se é normal, se é regra, ou se há algum equívoco no enquadramento do ato.

Neste texto, eu explico como eu analiso esse tipo de cobrança quando a escritura envolve dois ou mais imóveis — de forma simples, objetiva e com base no que realmente importa: a tabela oficial do Estado, as notas integrantes e a fiscalização da Corregedoria.

Aviso de responsabilidade e sigilo: este conteúdo é informativo, não substitui a análise do caso concreto e não revela dados de clientes.

1) EMOLUMENTOS NÃO SÃO “OPINIÃO”: SÃO TABELA OFICIAL

Emolumentos de cartório seguem tabelas públicas, definidas no âmbito estadual e fiscalizadas pelo Poder Judiciário local. O cartório não pode “inventar” critério de cobrança: ele precisa aplicar exatamente o item da tabela e a nota integrante correspondente.

Fontes oficiais e institucionais sobre isso:

- CNJ (explicação geral sobre tabelas e fiscalização):

<https://www.cnj.jus.br/cnj-servico-como-se-define-a-tabela-de-precos-dos-cartorios/>

- Lei 10.169/2000 (diretrizes sobre emolumentos):

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L10169.htm

2) “UMA ESCRITURA” PODE ESCONDER DOIS CENÁRIOS BEM DIFERENTES

Aqui costuma estar o coração do problema.

CENÁRIO A — UM ATO ÚNICO COM VÁRIOS OBJETOS

Você tem um instrumento (uma escritura) que pode ser tratado como um único ato para fins de cobrança, dependendo do que a tabela estadual determina.

CENÁRIO B — VÁRIOS ATOS DENTRO DO MESMO DOCUMENTO

Mesmo havendo um único documento, a tabela pode prever que, se existem atos distintos ali dentro (ou regras específicas por item/bem), a cobrança seja separada.

E é por isso que eu sempre digo: antes de discutir valor, é preciso discutir o enquadramento correto.

3) O QUE EU PEÇO (E RECOMENDO PEDIR) QUANDO A COBRANÇA PARECE ALTA

Sem hostilidade, sem “bater de frente”, com técnica:

1. Discriminação completa da cobrança: qual item da tabela foi aplicado, qual foi a base de cálculo e qual nota integrante justificou eventual multiplicação.

2. A tabela vigente do Estado na data do ato (com as notas integrantes): tabela muda por ano/portaria. Comparar com a tabela errada é um erro comum.

3. Memória de cálculo: isso evita discussão “no escuro”. O número precisa fechar com o texto normativo.

No Rio de Janeiro, por exemplo, o portal extrajudicial do TJRJ centraliza emolumentos e atos normativos:

<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/emolumentos.aspx>

4) UM PRECEDENTE DO STJ QUE AJUDA A ENTENDER A LÓGICA (SEM DISTORÇÕES)

Existe um ponto que o STJ já deixou muito claro em casos de cobrança no âmbito registral: quando a lei prevê que determinado conjunto deve ser tratado como ato único para fins de cobrança, não cabe multiplicar como se cada unidade exigisse uma cobrança autônoma.

Exemplo verificável (PDF oficial do STJ):

- REsp 1.522.874/DF, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze:

<https://www.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ATC?dt=20150622&formato=P&DF&nreg=201500661190&salvar=false&seq=48133996&tipo=51>

Notícia institucional do STJ, no mesmo sentido:

- https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias-antigas/2015/2015-06-25_09-48_Registros-em-cartorio-durante-incorporacao-imobiliaria-devem-ser-cobrados-como-ato-unico.aspx

IMPORTANTE (COM HONESTIDADE TÉCNICA): esse precedente não é, por si só, “a resposta” para todo caso de escritura com vários imóveis. Ele serve como raciocínio jurídico correto: emolumentos seguem texto normativo. Se a regra manda tratar como ato único, cobra-se como ato único. Se a regra manda separar, separa-se — mas sempre nos limites do que a tabela permite.

5) TESES SEGURAS QUE EU USO QUANDO HÁ INDÍCIO DE COBRANÇA INDEVIDA

Dependendo do que a tabela do Estado diz (e do tipo de escritura), algumas teses são recorrentes:

(I) LEGALIDADE ESTRITA E TIPICIDADE

A cobrança deve ser exatamente a prevista na tabela e nas notas integrantes. Se ultrapassar, é passível de revisão e, conforme o caso, restituição do excedente.

(II) ENQUADRAMENTO EQUIVOCADO DO ATO

Às vezes o problema não é o valor, é o “rótulo” aplicado: tratar “um ato com vários objetos” como “vários atos”. Ou ignorar regra de cálculo prevista em nota integrante.

(III) TRANSPARÊNCIA E MOTIVAÇÃO DO CÁLCULO

Se o cartório não consegue explicar, por escrito e com base na tabela, como chegou naquele valor, isso por si só já indica necessidade de revisão.

6) QUANDO NÃO RESOLVE NO BALCÃO: CAMINHO CORRETO E RESPEITOSO

Se, mesmo com a tabela e a planilha, a cobrança continuar sem encaixe normativo, há caminho administrativo: Corregedoria Permanente/CGJ, com documentação e comparação objetiva entre o que foi cobrado, o item correto da tabela e a diferença. Sem espetáculo. Só técnica.

CONCLUSÃO: FIRMEZA COM SERENIDADE

Emolumentos não são “negociação”, nem “achismo”. Também não precisam virar conflito. Na prática, o que resolve é: tabela correta, item correto, cálculo claro.

Se você passou por situação parecida, a análise precisa olhar: Estado e data do ato; tipo de escritura; quantos imóveis/matrículas; e como a cobrança foi multiplicada (por imóvel, por matrícula, por atos internos).

Com esses dados, dá para fazer um parecer objetivo e, se necessário, um requerimento ou representação bem fundamentado — com serenidade e firmeza.

HILÁRIO FRANKLIN, ADVOGADO