

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº 1014116-38.2024.8.26.0071

(675/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS - RECURSO ADMINISTRATIVO EM RECLAMAÇÃO CONTRA COBRANÇA DE EMOLUMENTOS - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DE CASAS ISOLADAS - BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS - VALOR DO TERRENO OU VALOR VENAL, O QUE FOR MAIOR.

Reclamação apresentada por alienante de lote e incorporadora/entidade organizadora/ agente promotora empreendedora e fiadora contra a cobrança de emolumentos realizada pelo Registrador Imobiliário, que usou como base de cálculo o valor do terreno alienado e da construção futura a ser realizada pelo regime de incorporação imobiliária de casas isoladas, nos termos do artigo 68 da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022.

Pretensão do reclamante de que seja utilizado apenas o valor do terreno como base de cálculo dos emolumentos, os quais ostentam a natureza de taxa, tributo, e portanto, estão sujeitos à ocorrência do fato gerador para serem exigidos (artigos 113, §1º e 114 do Código Tributário Nacional).

Oficial de Registro que defende a cobrança, desde logo, dos emolumentos tendo como base de cálculo a somatória dos valores do terreno e da construção futura, haja vista a impossibilidade da aplicação da regra dos condomínios edilícios, em que se prevê a

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

cobrança em duas etapas, nos termos do disposto no item 3 da Tabela II Anexa à Lei nº 11.331/2002.

Sentença que julga a reclamação improcedente.

Base de cálculo correspondente ao valor do terreno, nos termos do item 1 da Tabela II do Ofício de Registro de Imóveis Anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002. Valor da construção futura que não integra a base de cálculo. Incorporação imobiliária de casas isoladas que, à luz do disposto no artigo 68 da Lei 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, não configura condomínio edilício. Vias internas e áreas abrangidas pelo conjunto imobiliário resultante da incorporação que permaneceram sob domínio público. Inaplicável a base de cálculo prevista para o condomínio edilício ou a cobrança em duas etapas para a incorporação em apreço. Não existirá a instituição de condomínio edilício, mas tão somente averbação da acessão quando concluída. A inaplicabilidade da regra atinente ao condomínio edilício não autoriza a cobrança de emolumentos, desde logo, com base na somatória do valor do terreno com a construção futura. Se e quando houver a construção no lote, será averbada e ensejará a cobrança de emolumentos prevista na legislação de regência.

Parecer pelo provimento do recurso administrativo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por BELVEDERE LOTEAMENTOS LTDA. e PACAEMBU BAURU AZEVEDO - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. contra a r. sentença proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP (fls. 214/220) que, nos autos do pedido de providências instaurado a partir de reclamação, reputou correto o cálculo dos emolumentos efetuado pelo delegatário, para o registro dos contratos de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional em empreendimento imobiliário, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações firmados com a Caixa Econômica Federal e os adquirentes (fls. 214/220).

Em seu recurso, a incorporadora/entidade organizadora/ agente promotora empreendedora e fiadora, Pacaembu Azevedo - Empreendimento Imobiliário Ltda e a vendedora, Belvedere Loteamentos Ltda, insistem na assertiva de que o Oficial está realizando a cobrança a maior de emolumentos relativos ao registro dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias de empreendimento realizado nos moldes do art. 68 da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022.

Afirmam que, anteriormente, a base de cálculo somente

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

considerava o valor da compra e venda do terreno, ou, caso este fosse menor, o valor venal do terreno estipulado pelo Município. Contudo, devido à modificação de entendimento da serventia extrajudicial, os emolumentos estão sendo cobrados sobre o valor total do contrato, vale dizer sobre o valor do terreno e também sobre o valor da edificação, majorando-os em quase 70%.

Aduzem que o cálculo dos emolumentos deve seguir a previsão contida no item "1" da Tabela II dos Ofícios de Registro porque: (i) o empreendimento não é condomínio edilício, mas se trata, na verdade, de incorporação de casas isoladas, prevista no art. 68, § 1º, da Lei nº 4.591/64, conforme a redação pela Lei 14.382/2022, razão pela qual incabível a adoção da base de cálculo prevista na Nota Explicativa 3 da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/02 (fls. 233/254); (ii) a transferência é apenas do terreno e não da edificação, sendo, inclusive, aplicáveis as Súmulas 110 e 470 do STF. Pedem, portanto, a reforma integral da r. sentença.

Em sua manifestação de fls. 198/203, o Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Bauru, aduziu que: (i) se trata, de fato, de nova forma de incorporação imobiliária, a qual tem como característica central o desenvolvimento de bairros planejados sem que seja constituído o condomínio edilício ao final, mediante a alienação de lotes urbanos com o acréscimo da construção das unidades habitacionais isoladas, prevista no artigo 68 da Lei nº 4.591/1964, com redação dada pela Lei 14.382/2022; (ii) não há que se falar em "cobrança a maior de emolumentos", eis que, no caso, não haverá os atos registrais subsequentes de instituição, especificação e atribuição de condomínio, porque não haverá condomínio edilício, o que ensejaria a cobrança emolumentar em duas etapas, nos termos do item 3 das Notas explicativas integrantes da Tabela II - Dos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

Ofícios de Registro de Imóveis (art. 4º da Lei Estadual nº 11.331, de 26/12/2002); (iii) neste caso em específico, tendo em vista que o empreendimento como um todo foi hipotecado à Caixa Econômica Federal por meio de "Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças...", a referida construção das unidades habitacionais autônomas e isoladas passa a ser intrinsecamente de responsabilidade da construtora, parte inerente ao negócio jurídico complexo celebrado; (iv) como já houve a conclusão do negócio jurídico com o adquirente (título para efeitos de registro de imóveis), deve mesmo ser considerado como base de cálculo da taxa emolumentar o preço total do negócio jurídico complexo entabulado entre as partes, e não apenas o preço do terreno, nos termos do artigo 7º e seus incisos da Lei nº 11.331/2002; (v) o valor do negócio jurídico foi usado, inclusive, para fins de apuração da base de cálculo do ITBI municipal; (vi) inaplicáveis as Súmulas 110 e 470 do E. STF invocadas porque não tratam do negócio jurídico entabulado *in casu*, mas, sim, de negócios jurídicos de venda e compra de terreno "simples", nos quais o próprio adquirente constrói sua casa; (vii) se mantido o entendimento pretérito estar-se-ia concedendo isenção tributária onde não há, tendo em vista a natureza de taxa (tributo) da verba emolumentar.

Após manifestação do Ministério Público pela improcedência da reclamação (fls. 210/213), seguiu-se a prolação da r. sentença pela Corregedoria Permanente daquela serventia (fls. 214/220), que julgou improcedente o pedido consubstanciado na reclamação.

A Douta Procuradoria Geral de Justiça ofertou parecer pelo provimento do recurso, na medida em que considera que inexiste a ocorrência da construção de imóvel, cuja efetivação se dará futuramente. Observa, ainda, que, a prevalecer o entendimento da r. sentença, se

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

anteciparia adimplemento de emolumento sem o devido respaldo normativo, eis que na hipótese não há previsão legal específica para sua cobrança (fls. 277/284).

O Oficial manifestou-se a fl. 286, colacionando precedente do C. STJ (fls. 287/300) e as recorrentes, por sua vez, ofertaram os memoriais de fls. 305/309.

Os autos foram redistribuídos à essa Corregedoria por meio da decisão monocrática de fls. 310/311.

É o relatório.

Opino.

Inicialmente, é de se reconhecer a legitimidade das recorrentes para a reclamação apresentada contra a cobrança dos emolumentos pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, nos termos do artigo 30, §2º, da Lei nº 11.331/2002, porque configurado seu interesse, na espécie.

A regularização quanto à transferência dos imóveis transacionados é, a um só turno, de interesse dos alienantes e também dos adquirentes. Enquanto não regularizada a transferência do imóvel no fólio real, o alienante permanece como seu proprietário, o que não é de seu interesse, não é do interesse do adquirente, nem de interesse geral.

Além disso, como o recurso destacou, *"a não regularização do registro imobiliário (...) afeta diretamente a esfera de direito das recorrentes"*, que, no caso, são a alienante dos lotes e a incorporadora das casas isoladas a serem neles construídas.

Superada a questão, o recurso interposto contra a decisão

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

da Corregedoria Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, merece provimento.

Os emolumentos notariais e registrais possuem natureza jurídica de taxa (artigo 145, inciso II, da Constituição Federal) conforme ensina a melhor doutrina:

> *"(...) perante a realidade instituída pelo direito positivo atual, parece-me indiscutível a tese segundo a qual a remuneração dos serviços notariais e de registro, também denominada emolumentos, apresenta natureza específica de taxa. O presente tributo se caracteriza por apresentar, na hipótese da norma, a descrição de um fato revelador de atividade estatal (prestação de serviços notariais e de registros públicos), direta e especificamente dirigida ao contribuinte; além disso, a análise de sua base de cálculo exibe a medida da intensidade da participação do Estado, confirmando tratar-se da espécie taxa..."* (Carvalho, Paulo de Barros. Natureza jurídica e constitucionalidade dos valores exigidos a título de remuneração dos serviços notariais e de registro. Parecer exarado na data de 05.06.2007, a pedido do Sindicato dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo - SINOREG).

Outro não é o entendimento jurisprudencial a respeito, eis que é pacífico o entendimento no Supremo Tribunal Federal de que os emolumentos são espécies tributárias, classificando-se como taxas, de competência legislativa estadual para fins de fixação - ADI 1.378/ES, rel. Min. Dias Toffoli; ADI 2.21 l/AM, rel. Min. Gilmar Mendes, ADI 1.709/MT, rel.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

Min. Maurício Corrêa; ADI-MC 1.772/MG, rel. Min. Carlos Velloso; ADI 1.624/MG, rel. Min. Carlos Velloso.

Nos termos do artigo 113, §1º, do Código Tributário Nacional, *"a obrigação tributária principal surge com a ocorrência do fato gerador, que tem por objeto o pagamento de tributo ou penalidade pecuniária e extingue-se juntamente com o crédito dela decorrente"*. E o artigo 114 do mesmo código define como fato gerador da obrigação principal *"a situação definida em lei como necessária e suficiente à sua ocorrência".*

Então, ante a natureza tributária dos emolumentos, apenas por lei é que se pode estabelecer o seu fato gerador.

O fato gerador dos emolumentos é a prestação de serviços públicos notariais e de registro previstos no artigo 236 da Constituição Federal, que, no Estado de São Paulo, são regulados pela Lei Estadual nº 11.331/2002, a qual estipula tabela própria para cobrança.

Para fins de enquadramento na referida tabela, a lei determina a apuração do custo efetivo do serviço prestado, estabelecendo os seguintes parâmetros:

> *"Art. 7º - O valor da base de cálculo a ser considerado para fins de enquadramento nas tabelas de que trata o artigo 4º, relativamente aos atos classificados na alínea "b" do inciso III do artigo 5º, ambos desta lei, será determinado pelos parâmetros a seguir, prevalecendo o que for maior:*
>
> *I - preço ou valor econômico da transação ou do negócio jurídico declarado pelas partes;*
>
> *II - valor tributário do imóvel, estabelecido no último*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

lançamento efetuado pela Prefeitura Municipal, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou o valor da avaliação do imóvel rural aceito pelo órgão federal competente, considerando o valor da terra nua, as acessões e as benfeitorias;

III - base de cálculo utilizada para o recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" de bens imóveis.

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 do artigo 5º desta lei."

O ponto controvertido está em saber qual a base de cálculo para a cobrança dos emolumentos para registro do "contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações" referente a imóveis integrantes de empreendimento de incorporação imobiliária de casas isoladas, nos termos do artigo 68 da Lei nº 4.591/1964, conforme a redação data pela Lei nº 14.382/2022.

Os recorrentes defendem que o valor do terreno é a base de cálculo dos emolumentos, mas o Oficial e a MMª Juíza Corregedora Permanente consideram que o valor do terreno somado ao valor da construção futura é que deve servir de base de cálculo à cobrança dos emolumentos.

Para bem entender a questão posta, convém transcrever o artigo 68 da Lei nº 4.591/1964, com a redação que lhe deu a Lei nº

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

14.382/2022:

"Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º O memorial de incorporação do empreendimento indicará a metragem de cada lote e da área de construção de cada casa, dispensada a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j, l e n do ***caput*** *do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)*

§ 3º A incorporação será registrada na matrícula de origem em que tiver sido registrado o parcelamento, na qual serão também assentados o respectivo termo de afetação de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

§ 4º Após o registro do memorial de incorporação, e até a emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário, as averbações e os registros correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Trata-se de nova modalidade de incorporação imobiliária, como, aliás, o Oficial e a MMª Juíza Corregedora Permanente mencionam, dizendo ambos que *"tem como característica central, o desenvolvimento de bairros planejados, sem que seja constituído o condomínio edilício ao final, mediante a alienação de lotes urbanos, com o acréscimo da construção das unidades habitacionais isoladas, ou seja, sem a formação de condomínio edilício"* (fls. 198 e 216).

Dizendo de modo mais simples, se trata de incorporação imobiliária que não resultará em condomínio edilício. Isso porque as casas e serem construídas não serão unidades autônomas, com frações ideais de terreno onde se assentam as acessões. Apenas e tão somente, concluída a construção, será esta averbada na matrícula, sem a instituição de condomínio edilício.

Não se trata também de condomínio de lotes (art. 1.358-A do Código Civil) pela simples e boa razão que os lotes vendidos não constituem unidades autônomas, mas se encontram situados em loteamentos regidos pela L. 6;766/79.

De fato, a inovação legislativa trouxe a incorporação imobiliária de casas isoladas mediante a alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, ainda que sem área comum, e sem que o

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

conjunto imobiliário dela resultante se sujeite ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público.

Vê-se, portanto, que, por força do disposto no artigo 68 da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei nº 14.382/2022, a incorporação imobiliária de casas isoladas em lotes urbanos não se sujeitará ao regime do condomínio edilício, tanto que as vias e áreas abrangidas pelo conjunto imobiliário resultante dessa espécie de incorporação imobiliária permanecerão sob domínio público.

Em sendo assim, não há lugar para a cobrança dos emolumentos nos termos do que estabelece a Nota Explicativa 3 da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2022, que se refere ao condomínio edilício e está assim redigida:

> *"3. Com respeito à aquisição de frações ideais de terreno vinculadas a futuras unidades autônomas, no regime de incorporação, a cobrança de emolumentos será feita em duas etapas. Quando do registro de alienações de frações ideais do terreno, os emolumentos serão calculados sobre o valor da fração ideal do terreno, constante da escritura ou seu valor venal correspondente, o que for maior. Efetivada a instituição de condomínio especial, sem prejuízo dos emolumentos devidos por este ato, serão cobrados emolumentos referentes a cada unidade autônoma, considerando o valor derivado da edificação realizada ou do negócio jurídico celebrado, o que for maior."*

Com efeito, o Oficial está correto quando menciona que, na espécie, não haverá atos registrais subsequentes de instituição,

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

especificação e atribuição de condomínio, já que, ao final, não existirá condomínio edilício, e, portanto, não se admite a cobrança de emolumentos em duas etapas prevista na mencionada Nota Explicativa 3.

De outra parte, não se justifica seja cobrado, desde logo, ou seja, antes da realização da construção nos lotes alienados, o valor dos emolumentos com base no valor do terreno vendido e da futura construção avençada. Para tanto, não há previsão legal, e o simples fato de não se aplicar a regra atinente aos condomínios edilícios não permite a conclusão a que chegaram o Oficial e a MMª Juíza Corregedora Permanente de que a base dos emolumentos deve corresponder à somatória dos valores do terreno alienado e da construção prometida no lote.

Como toda venda de lote, integrante ou não de incorporação imobiliária de casas isoladas, o valor da alienação do imóvel é a base de cálculo do tributo, simples assim.

Na verdade, a compra e venda, como contrato translativo, cujo título servirá para transmissão do domínio no registro imobiliário, se limita ao lote de terreno.

Existe um contrato conexo de empreitada, com o objetivo de construção de uma acessão, de cunho exclusivamente obrigacional.

Essa a razão pela qual os emolumentos tem como base de cálculo a compra e venda do terreno, mas não a obrigação de fazer do contrato de empreitada, do qual não resultará uma unidade autônoma, mas tão somente uma acessão a ser averbada oportunamente na matrícula já descerrada.

Aliás, as unidades autônomas ainda não existem e nem existirão fisicamente nem juridicamente, eis que, de fato, sequer foram

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

construídas. Quando e se concluída a construção, será esta averbada na matrícula, como qualquer edificação.

Assim sendo, a alegação do Oficial de que a conexão dos contratos de compra e venda e empreitada determinam a base de cálculo da cobrança dos emolumentos não pode ser acolhida, tendo em vista que a venda, por ora, é somente do lote de terreno.

A construção futura caracteriza-se como uma obrigação de fazer e, em sendo assim, somente quando e, se edificada, será objeto de averbação e da cobrança de emolumentos correspondentes.

A asserção do oficial de que o valor do negócio jurídico foi usado, inclusive, para fins de apuração da base de cálculo do ITBI municipal não socorre a cobrança nos moldes que aplica.

Nos termos das Súmulas 110 e 470 do STF, o valor da futura construção não pode ser utilizado como base de cálculo da cobrança do ITBI, o que, inclusive, tem sido confirmado por decisões recentes deste Tribunal de Justiça de São Paulo:

> *"AGRAVO DE INSTRUMENTO – Mandado de Segurança Preventivo – ITBI – Pedido de liminar para que a autoridade impetrada autorize a emissão das guias para recolhimento do ITBI tendo como base apenas o valor correspondente à aquisição da fração ideal do terreno Indeferimento - Insurgência da agravante – Cabimento - Aplicação das Súmulas 110 e 470 do STF - Probabilidade do direito e perigo de dano demonstrados - Presentes os requisitos do art. 300 do CPC para a concessão da liminar - Decisão reformada - Recurso provido"* (TJSP; Agravo de Instrumento 2061-10.2024.8.26.0000; Relatora: Adriana

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

Carvalho; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 22/04/2024).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO Execução fiscal ITBI Município de São Paulo - Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, determinando o prosseguimento da execução fiscal – ITBI - Aquisição de fração ideal do terreno (0,4348%) - Imóvel adquirido na planta - A base de cálculo do tributo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos à época da transação - Nos termos da Súmula 110 do STF, o ITBI não incide sobre a construção futura, mas sobre o que tiver sido construído ao tempo da alienação do terreno - Base de cálculo do ITBI que deve ser o valor da fração ideal do terreno adquirido - Cobrança que não pode considerar a edificação realizada posteriormente à aquisição do bem, ainda que anterior à transmissão da propriedade no Cartório Registro de Imóveis - Decisão reformada - Recurso provido" (TJSP; Agravo de Instrumento 2330711-75.2023.8.26.0000; Relator: Raul De Felice; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Data do Julgamento: 06/02/2024).

Se o valor da construção futura não será base de cálculo do ITBI, também não será base de cálculo dos emolumentos caso a cobrança se dê com fundamento no inciso III do artigo 7º, da Lei nº 11.331/2002.

A possibilidade da aplicação da analogia tampouco prevalece, na medida em que não há omissão na previsão de cobrança dos emolumentos à hipótese.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

Pertinente transcrever trecho proferido no Processo 241/1984 dessa Corregedoria julgado em 31/12/1984, Data DJ: 31/12/1984 tendo como Relator Narciso Orlandi Neto que elucida a questão:

> *"3. Quando se discute a aplicação da Tabela de Custas a analogia só pode ser invocada quando haja omissão, isto é, quando não tenha sido prevista cobrança para determinado ato. Figure-se a hipótese de ser alterada a Lei de Registros Públicos para criação de novo ato: a anotação na matrícula do imóvel urbano de seu potencial construtivo. Para cobrança dessa anotação, que não seria nem registro, nem averbação, não haveria previsão da Tabela de Custas. Seria lícito o uso da analogia para determinar a cobrança por um dos critérios existentes na Tabela. In casu a questão é outra. Existe previsão na Tabela para as averbações e não há limite para o cálculo. Parece evidente que ninguém pode estabelecer por analogia, um teto no valor a ser cobrado."*

Então, considerada a regra geral de incidência do valor do terreno para a cobrança do valor dos emolumentos, na espécie, deve observar a previsão contida no item "1" da Tabela II dos Ofícios de Registro, Anexa à Lei Estadual nº 11.331/2002.

Ante o exposto, o parecer que apresento à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de dar provimento ao recurso, julgando-se a reclamação procedente para o fim de afastar a cobrança dos emolumentos com base na somatória do valor do terreno alienado e da futura construção prometida, aplicando-se a base de cálculo equivalente ao valor transacionado do terreno ou no seu valor tributário, aquele que for

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.

maior.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI

Juíza Assessora da Corregedoria

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1142DD3.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 29 de outubro de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Letícia Osório Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1014116-38.2024.8.26.0071

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, dou provimento ao recurso administrativo.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1014116-38.2024.8.26.0071 e o código 1183EA8.