(231/2021-E)

TABELIÃO DE NOTAS – Consulta – Base de cálculo para fins de cobrança dos emolumentos – Escrituras públicas de venda e compra de lotes de terreno como ato de encerramento da relação contratual iniciada pela venda exclusiva do terreno ao comprador por meio de compromisso de compra e venda antecedente – Base de cálculo que deve ser considerada apenas sobre o valor do terreno e não sobre o valor da construção – Inteligência do inciso II do art. 7º da Lei Estadual n. º 11.331/2002 – Ratificação parcial da decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente – Tema que não enseja normatização da Corregedoria Geral da Justiça.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de pedido de providências inaugurado a partir de consulta formulada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste, dirigida ao MM. Juiz Corregedor Permanente, acerca da cobrança de custas e emolumentos de ato notarial.

Instado, o Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo, manifestou-se a fls. 29/35.

É o relatório.

Passo a opinar.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (20/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125787 e o código 489WS3TU.

Cuida-se de consulta formulada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Santa Bárbara D'Oeste, nos termos do art. 29 da Lei Estadual n.º 11.331/2002 e item 71 do Capítulo XIII, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Em suma, foram elaborados dois questionamentos:

O primeiro acerca de qual seria a base de cálculo dos emolumentos nas hipóteses em que, na escritura de venda e compra, o comprador alegar que a construção não integra o negócio jurídico porque realizada com recursos próprios após a formalização do contrato.

O segundo sobre como seriam cobrados os emolumentos quando da lavratura de escrituras públicas decorrentes de atos de alienação de imóveis por loteadoras, amparadas pela Lei nº 6.766/1979, em que a venda tenha por objeto apenas e tão somente o lote do terreno, e não a construção dentro deste.

Encaminhada a consulta ao MM. Juiz Corregedor Permanente, por meio da r. decisão copiada a fl. 07/10, entendeu-se que, na primeira hipótese, seria viável a lavratura de escritura pública de venda e compra mencionando que a construção dentro do lote fora feita com recursos próprios de uma das partes e utilizando como base de cálculo apenas o valor do terreno objeto do ato e lançado no carnê de IPTU do ano corrente, acaso devidamente comprovado pelas partes, sendo de responsabilidade do Tabelião de Notas a análise dos documentos comprobatórios.

Sobre o segundo questionamento, envolvendo a alienação de terrenos por loteadoras, decidiu o MM. Juiz Corregedor Permanente no

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (20/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125787 e o código 489WS3TU.

sentido de que a base de cálculo a ser adotada será o valor venal apenas deste, excluindo-se a construção lançada com recursos próprios do comprador.

Com o escopo de proporcionar transparência às partes e eventuais terceiros, recomendou o MM. Juiz Corregedor Permanente que, na própria escritura pública, seja mencionada a construção, aclarando-se, ainda, o motivo pelo qual esta não seria utilizada na base de cálculo.

Por fim, cuidou o MM. Juiz Corregedor Permanente de determinar o encaminhamento da consulta e da r. decisão à Corregedoria Geral da Justiça para reexame e uniformização do entendimento.

De pronto, cumpre consignar que, acerca do primeiro questionamento elaborado pelo Tabelião, não restou clara a existência de compromisso de compra e venda antecedente à lavratura da escritura pública de venda e compra, sendo certo que o MM. Juiz Corregedor Permanente enfrentou a questão partindo da premissa de sua inexistência.

E, neste caso, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, a r. decisão de fl. 07/10 não comporta ratificação e, tampouco, normatização pela Corregedoria Geral da Justiça.

Inviável o enfrentamento genérico da questão. Existindo, na hipótese, dúvida quanto à fixação dos emolumentos, deverá ser formulada pelo Tabelião consulta casual, detalhando-se as circunstâncias envolvidas para oportuna análise do tema.

De outro lado, no que remanesce, a r. decisão de fl. 07/10 merece, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, ratificação.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (20/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125787 e o código 489WS3TU.

A questão subsistente, cinge-se, pois, à base de cálculo para cobrança de emolumentos nos casos em que o compromissário comprador construiu no terreno após a aquisição deste, não fazendo parte do negócio jurídico tal construção.

Questiona, pois, o Tabelião de Notas, qual deve ser a base de cálculo utilizada para a cobrança dos emolumentos, se deve ser considerado apenas o valor do terreno ou se há que se levar em consideração também o valor da construção lançada no carnê de IPTU.

Pois bem.

Consoante dispõe o art. 7º da Lei n.º 11.331/2002:

"Artigo 7ᶜ - 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 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;

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (20/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125787 e o código 489WS3TU.

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 5ᶜ desta lei."

De referido dispositivo legal decorre que, para fins de base de cálculo dos emolumentos, deve prevalecer, se for maior que as outras duas hipóteses dos incisos I e III, o valor tributário do imóvel, constante do último lançamento efetuado pela Municipalidade.

No que concerne à interpretação da expressão "*valor tributário do imóvel*", relevante destacar trecho do Parecer n.º 440/2015-E de lavra da, à época, Juíza Assessora da Corregedoria, Dra. Ana Luiza Villa Nova, aprovado pelo então Corregedor Geral da Justiça, Des. José Carlos Gonçalves Xavier de Aquino:

"A expressão "valor tributário do imóvel" não deve ser interpretada de outro modo senão gênero das espécies "propriedade predial" e "propriedade territorial", mencionados no mesmo inciso II do artigo 7º, nos seguintes termos: "valor tributário do imóvel... para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana", ou seja, a base de cálculo para fins de tributação é o valor venal do terreno e da construção, pois ambos são considerados "imóvel", mas,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (20/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125787 e o código 489WS3TU.

à evidência, há necessidade de se confrontar essa regra com o título apresentado para registro e com a matrícula do imóvel, pois, se não há construção mas apenas o terreno, não há de se falar em tributação sobre o que não existe, vale dizer, "imóvel" é o terreno, excluído o valor venal da construção lançado, cuja tributação pela Municipalidade decorre das informações e documentos arquivados acerca da construção existente, e que não se confunde com os critérios legais estabelecidos para cálculo das custas e emolumentos do registro dos títulos.".

O inciso II do artigo 7º não diz que a base de cálculo abrange obrigatoriamente o valor lançado para o terreno e o valor lançado para a construção.

No caso telado, a outorga de escritura pública, como ato de encerramento da relação contratual iniciada pela venda exclusiva do terreno ao comprador por meio de compromisso de compra e venda antecedente, que lançou sobre o bem as acessões, caracterizando-se, nos dizeres de Orlando Gomes[1], *"como ato devido que expressa o cumprimento da obrigação já assumida no primeiro contrato",* implica na exclusão da base de cálculo do valor da construção, devendo os emolumentos serem cobrados apenas sobre o valor do lote de terreno compromissado à venda.

Ora, se o compromisso de venda e compra antecedente não abrangeu a construção, certo é que a outorga deve se limitar ao que

[1] (*Direitos Reais, p. 456)*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (20/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125787 e o código 489WS3TU.

constou do título originário e, consequentemente, a tributação será referente somente ao terreno.

No ponto, vale destacar trecho do parecer de lavra do então MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, nos autos do Processo n.º 2009/1560, datado de 02/09/2009, aprovado pelo, à época, Corregedor Geral da Justiça, Desembargador Luiz Elias Tâmbara, que em seu bojo enfrenta a questão telada:

> *"Posteriormente, conforme está incontroverso, foi constatado que o valor venal total incluía o de construção não averbada, a qual não era objeto da escritura oferecida a registro, que versava apenas sobre o terreno. Então, o registrador, mediante discriminação dos valores venais correspondentes a tais itens, calculou o valor definitivo dos emolumentos e restituiu à apresentante o que sobejava (R$413,40).*
>
> *Não é absurdo pensar em que, à primeira vista, imaginasse o Oficial, diante de Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel expedida pela Municipalidade (fls. 21), que devesse prevalecer o valor venal ensejador da base de cálculo do IPTU, ali apontada (pois, em regra, havendo construção, sabe-se que deve a parte interessada promover sua averbação, afigurando-se compreensível supor que houvesse correspondência entre aquilo a que concernente o valor venal considerado pela Prefeitura para lançamento e aquilo a que se referiu o*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (20/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125787 e o código 489WS3TU.

negócio representado pela escritura). Porém, constatado o equívoco, houve a devida correção, com a pronta devolução do excedente."

É, nesta senda, também, a lógica constante da Súmula 470 do C. Supremo Tribunal Federal:

"O imposto de transmissão "inter vivos" não incide sobre a construção, ou parte dela, realizada, inequivocamente, pelo promitente comprador, mas sobre o valor do que tiver sido construído antes da promessa de venda".

A despeito do acima consignado, contudo, desnecessária normatização do ponto pela Corregedoria Geral da Justiça, porquanto não recorrente.

Ante o exposto, o parecer que submeto à elevada consideração de Vossa Excelência é no sentido de ratificar em parte a r. decisão de fl. 07/10, de lavra do MM. Juiz Corregedor Permanente, apenas no que tange à base de cálculo dos emolumentos das escrituras de venda e compra, abarcadas ou não pela Lei nº 6.766/79, como ato de encerramento da relação contratual iniciada pela venda exclusiva do terreno ao comprador por meio de compromisso de compra e venda antecedente e, no mais, indeferir o pedido de normatização formulado.

Sub censura.

São Paulo, 14 de julho de 2021.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (20/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125787 e o código 489WS3TU.

CONCLUSÃO

Em 19 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria, por seus fundamentos, que adoto, para ratificar em parte a r. decisão de fl. 07/10, de lavra do MM. Juiz Corregedor Permanente, apenas no que tange à base de cálculo dos emolumentos das escrituras de venda e compra, abarcadas ou não pela Lei nº 6.766/79, como ato de encerramento da relação contratual iniciada pela venda exclusiva do terreno ao comprador por meio de compromisso de compra e venda antecedente e, no mais, indeferir o pedido de normatização formulado.

Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente, comunicando-se.

São Paulo, 19 de julho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinatura Eletrônica)

2020-125787- Ανάφη

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (19/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125787 e o código BN279MZ0.