**(402/2021-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – Consulta sobre emolumentos – Doação de unidades prontas em conjunto habitacional, por Prefeitura Municipal à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU – Isenções – No caso específico, incidência apenas do art. 8º da Lei Estadual n. 11.331, de 29 de dezembro de 2002 – Parecer pela reforma parcial da sentença, afastando-se a aplicação do art. 6º da Lei Estadual n. 13.290/2008 ou do item 14.2 da tabela II anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002.**

Vistos etc.

**1.** O MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível de São José dos Campos, Corregedor Permanente do 1º e do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos daquela Comarca, respondendo a consulta (Lei Estadual n. 11.331, de 29 de dezembro de 2002, art. 29; fl. 02/09), proferiu sentença (fl. 11/12) da qual mandou dar parte a esta Corregedoria Geral da Justiça, para uniformização de entendimento (na origem, autos n. 1009000-95.2018.8.26.0577).

Segundo o r. *decisum,* a Prefeitura Municipal de São José do Campos fez doação de unidades integrantes de empreendimento habitacional de interesse social em favor da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU. Diante disso, os Oficiais de Registro de Imóveis da Comarca consultaram se seria aplicável o art. 8º da Lei n. Estadual n. 11.331/2002 (que concede às pessoas políticas e a suas autarquias isenção das parcelas de emolumentos que constituam verbas públicas), bem como perguntaram se, quanto à parte do registrador (ou ao todo, em caso de



O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (11/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125464 e o código 97HY22XS.

resposta negativa à questão anterior), seria incidente o item 14.2 da tabela II anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002 ou o art. 6º da Lei Estadual n. 13.290, de 22 de dezembro de 2008.

Dispôs então a r. sentença que o adimplemento dos emolumentos tem de ser feito pelo interessado, ou seja, a Prefeitura Municipal, à qual, nos termos do art. 490 do Cód. Civil e do negócio jurídico, foi atribuída a despesa de registro; portanto, como a Municipalidade é isenta (Lei Estadual n. 11.331/2002, art. 8º), não há nada que recolher parcelas dos emolumentos destinadas ao Estado, à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado, ao custeio dos atos gratuitos de registro civil e ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça. Menciona que não se pode invocar a decisão dada por esta Corregedoria Geral da Justiça no Processo n. 144.983, pois naquela hipótese a dona e apresentante era a própria CDHU, e neste caso a titular de domínio e interessada é a Prefeitura. Q

uanto à parte destinada aos registradores, incide a Lei Estadual n. 13.290/2008, norma mais ampla que a do item 14.2 da tabela anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002, por compreender todos os atos que envolvam empreendimentos de interesse social, com o que se evita distinções de tratamento.

Em síntese, concluiu a r. sentença:

*(a)* quanto às parcelas de emolumentos que constituem verbas públicas, aplica-se o art. 8º da Lei Estadual n. 11.331/2002; e

*(b)* quando à parcela dos registradores, incide o art. 6º da Lei Estadual n. 13.290/2008.

A Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo – Arisp manifestou-se (fl. 17/28), afirmando, em síntese: *(a)* a doação



O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (11/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125464 e o código 97HY22XS.

foi registrada em favor da CDHU, que não é beneficiária da isenção prevista no art. 8º da Lei Estadual n. 11.331/2002; logo, o valor dos emolumentos tem de ser integral; *(b)* nessa situação específica, a doação foi feita depois da conclusão do empreendimento, após os averbamentos das construções das unidades habitacionais inclusive, de maneira que a espécie não se enquadra no rol taxativo do art. 6º da Lei Estadual n. 13.290/2008; e *(c)* a doação celebrada entre a Municipalidade e a CDHU não é alienação feita a beneficiário de programa habitacional para população de baixa renda, e sim um negócio entre entidades que não estão compreendidas por nenhuma regra especial, razão pela qual se aplica o item 1, e não o item 14.2, da tabela II anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002.

Falou nos autos, a seguir, a CDHU (fl. 31/44), sustentando que faz jus à isenção total, nos termos da Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, ou, quando menos, parcial, segundo a Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.

A Arisp tornou a manifestar-se (fl. 70/78).

Manifestou-se ainda a Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo – Anoreg/SP (fl. 98/100), sustentando que a isenção se interpreta restritivamente e, pois, não se pode ampliar por analogia ou interpretação extensiva; o art. 6º da Lei Estadual n. 13.290/2008, prevê a redução de 75% somente no caso de aquisição de terreno pelo empreendedor, o que não é a hipótese em discussão, onde se analisa negócio relativo a unidades condominiais prontas; não incide, tampouco, o item 14.2 da tabela II anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002. De outro lado, aplica-se a isenção prevista no art. 8º dessa mesma Lei Estadual n. 11.331/2002, pois se trata de doação em que se estipulou que as despesas de registro recairiam sobre o Município de São José dos Campos.



O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (11/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125464 e o código 97HY22XS.

É o relatório.

*Opino.*

**2.** Cuida-se, *in casu,* da doação de unidades prontas em conjuntos habitacionais, pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (fl. 02, 11 e 31), e a questão cinge-se a saber quais isenções sejam aplicáveis a tal hipótese.

Evidentemente, a obtenção da resposta tem de partir do pressuposto legal de que as isenções se interpretam literalmente e não podem ser ampliadas por analogia ou interpretação extensiva (Cód. Tributário Nacional, art. 111). Além disso, o problema tem de ser examinado por dois aspectos, isto é, quanto à receita que caiba ao Oficial e, por outro lado, quanto aos montantes destinados a outras entidades (Lei Estadual n. 11.331/2002, art. 19).

Ora, com fundamento nessas premissas, vê-se que, na hipótese, incide a regra prevista no art. 8º da Lei Estadual n. 11.331/2002, porque, na doação estipulada, as despesas de registro ficaram a cargo do Município, que é um dos beneficiários da isenção ali concedida, *verbis:*

> Artigo 8º – A União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios, e as respectivas autarquias, são isentos do pagamento das parcelas dos emolumentos destinadas ao Estado, à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado, ao custeio dos atos gratuitos de registro civil e ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça.



O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (11/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125464 e o código 97HY22XS.

Contudo, não se pode cogitar da incidência das regras previstas no art. 6º da Lei Estadual n. 13.290/2008: afinal, a redução ali prevista diz respeito (a interpretação literal é clara) a "a aquisição do terreno pelo empreendedor, retificação, registro de parcelamento do solo, incorporação, averbação da construção, instituição de condomínio ou parcelamento do solo", ou seja, de nenhuma forma compreende "doação de unidade pronta em conjunto habitacional".

Além disso, tampouco se aplica o item 14.2 da tabela II anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002. Esse dispositivo abrange o "registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais, em empreendimento habitacional de interesse social, promovidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo", o que evidentemente também não se dá no caso em discussão, que envolve, repita-se, o registro de uma doação feita pela Prefeitura Municipal à CDHU.

Em suma, a r. sentença tem de ser mantida, como lançada, quando reconheceu a incidência, na hipótese, do art. 8º da Lei Estadual n. 11.331/2002, mas há de ser cassada no ponto em que deu por aplicável o art. 6º da Lei Estadual n. 13.290/2008.

Observe-se, finalmente, que toda a discussão aqui travada concerniu a um negócio jurídico muito específico, de modo que esta decisão não serve como padronização para todo o Estado.

**3.** Do exposto, o parecer que se apresenta a Vossa Excelência é no sentido de reconhecer, no caso específico, a incidência da isenção prevista no art. 8º da Lei Estadual n. 11.331/2002, afastada, no mais, a



O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (11/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125464 e o código 97HY22XS.

aplicação do art. 6º da Lei Estadual n. 13.290/2008 ou do item 14.2 da tabela II anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002.

São Paulo, 4 de novembro de 2021.

**Josué Modesto Passos**
Juiz Assessor da Corregedoria
(assinado digitalmente)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (11/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125464 e o código 97HY22XS.

## CONCLUSÃO

Em 08 de novembro de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria por seus fundamentos, que adoto.

Dê-se ciência do parecer e desta decisão ao MM. Juízo Corregedor Permanente, bem como à Associação dos Registradores Imobiliários do Estado de São Paulo – Arisp e à Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo – Anoreg/SP.

São Paulo, 08 de novembro de 2021.

**RICARDO ANAFE**
Corregedor Geral da Justiça
(assinado digitalmente)



O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (11/11/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00125464 e o código A09JY75H.