Parecer

Processo nº 2026/8.26.000007056.2

(345/2026-E)

Registro de Imóveis – Custas e emolumentos – Base de cálculo – Pedido de instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas ou de outro mecanismo administrativo para orientar os Magistrados a não aplicarem o Tema 19 (IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000) à apuração de custas e emolumentos – Alcance do incidente circunscrito à base de cálculo do ITBI, disciplinada por legislação municipal – Impossibilidade de extensão administrativa do comando jurisdicional, por força da estrita legalidade tributária – Matéria já pacificada nos Pareceres nº 364/2021-E e nº 173/2023-E – Descabimento de orientação administrativa vinculante a Magistrados no exercício da jurisdição – Eventuais decisões *extra petita* devem ser impugnadas nos respectivos autos, pelas vias próprias – Parecer pelo não acolhimento do pedido.

Excelentíssima Senhora Corregedora-Geral da Justiça,

Trata-se de expediente instaurado por **Flauzilino Araújo dos Santos**, 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, relatando que, rotineiramente, são impetrados perante órgãos de primeiro grau deste Tribunal de Justiça, principalmente perante as Varas da Fazenda Pública da Comarca da Capital, mandados de segurança que visam ao afastamento da aplicação do Valor Venal de Referência como base de cálculo para o recolhimento do ITBI (e do ITCMD), tendo no polo passivo a Municipalidade de São Paulo.

Sustenta que, no v. acórdão proferido no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19), este Tribunal de Justiça fixou tese no sentido de que o ITBI deve ser calculado tendo como base o valor do negócio jurídico realizado, afastando-se o valor venal de referência adotado pelo Município de São Paulo, e que, na maioria dos casos, os Magistrados de primeiro grau, equivocadamente, estendem a mesma base de cálculo fixada para o ITBI ao cálculo das custas e dos emolumentos extrajudiciais, o que representaria evidente prejuízo a este Tribunal e aos demais entes destinatários das custas e contribuições, no que concerne ao Fundo do Registro Civil, nos termos do art. 19 da Lei Estadual nº 11.331/2002.

Argumenta, ainda, que o cálculo do ITBI é regrado pela legislação municipal, ao passo que o cálculo das custas e dos emolumentos é disciplinado pela Lei Estadual nº 11.331/2002, cujo art. 7º estabelece que a base de cálculo, para os atos ali referidos, será determinada pelo maior valor entre o preço ou valor econômico da transação declarado pelas partes, o valor tributário do imóvel apurado para fins de IPTU ou ITR e a base de cálculo utilizada para o recolhimento do ITBI, e que as decisões judiciais impugnadas não indicariam dispositivo legal, jurisprudência ou doutrina que amparasse a extensão do Tema 19 às custas e aos emolumentos. Pondera, por fim, que os entes destinatários das custas e contribuições não teriam sido chamados a compor os polos passivos dos mandados de segurança mencionados, e requer, ao final, a instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas ou de outro mecanismo legal, regimental ou administrativo, que redunde em orientação aos Magistrados para exclusão da aplicação do Tema 19 ao cálculo das custas e dos emolumentos, bem como das determinações *extra petita*, mantendo-se o cômputo segundo os parâmetros da Lei Estadual nº 11.331/2002.

Por meio da Informação nº 048/MMAL/DICOGE 5.1 (0058886), verificou-se, em consulta aos assentamentos da DICOGE, que foram localizados dois expedientes já arquivados que guardam relação com o assunto tratado nestes autos, a saber, o CPA Digital nº 2020/112062 (Parecer nº 364/2021-E) e o CPA Digital nº 2023/28932 (Parecer nº 173/2023-E).

É o relatório.

Opina-se.

O pedido não comporta acolhimento, devendo ser reafirmado o entendimento já consolidado por esta Corregedoria-Geral da Justiça nos Pareceres nº 364/2021-E e nº 173/2023-E, ambos versando sobre a mesma controvérsia essencial ora reapresentada pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

Com efeito, como assentado no Parecer nº 364/2021-E, o Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 2243516-62.2017.8.26.0000 (Tema 19) tem sua aplicação circunscrita ao art. 7º da Lei Municipal nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, na redação dada pela Lei Municipal nº 14.256, de 29 de dezembro de 2006, do Município de São Paulo, disciplina que rege exclusivamente a base de cálculo do ITBI naquele Município.

O referido incidente, portanto, não se presta a afastar, ampliar ou modificar a base de cálculo das custas e dos emolumentos extrajudiciais, matéria submetida a disciplina própria e distinta, contida no art. 7º da Lei Estadual nº 11.331/2002, segundo o qual o valor da base de cálculo, para os atos ali referidos, será determinado pelo maior entre:

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

Adotar-se entendimento diverso, de modo a estender administrativamente os efeitos do Tema 19 à apuração das custas e dos emolumentos, implicaria, na prática, afastar a incidência do inciso III do art. 7º da Lei Estadual nº 11.331/2002 na esfera administrativa, o que não é viável, seja porque, como já decidido no Parecer nº 173/2023-E, os Delegatários estão constritos ao

princípio da legalidade estrita, seja porque, diante da natureza jurídica tributária dos emolumentos, eventual alteração em sua cobrança somente pode ser veiculada por lei específica, conforme dispõe o art. 150, § 6º, da Constituição Federal, não competindo à esfera administrativa conceder, por analogia ou por extensão de comando jurisdicional, redução de base de cálculo relativa a tributo ou a exação de natureza tributária.

Nesse contexto, à míngua de decisão judicial expressa que determine, de forma inequívoca, a extensão de seus efeitos ao cômputo dos emolumentos, continuam os Oficiais de Registro de Imóveis adstritos aos critérios do art. 7º da Lei Estadual nº 11.331/2002, cujo valor, em cada caso concreto, deve observar a base de cálculo do ITBI prevista na legislação municipal vigente, tal como já assentado no Parecer nº 173/2023-E.

Quanto ao pedido específico de instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, cumpre observar que se trata de instituto processual disciplinado pelos arts. 976 e seguintes do Código de Processo Civil, cuja instauração pressupõe a existência de processo em curso no qual se discuta a mesma questão unicamente de direito, sendo da competência do órgão jurisdicional colegiado indicado no Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, e não desta Corregedoria-Geral da Justiça, a qual não compete, em sede administrativa, dar início a incidente de natureza processual.

No que concerne ao pedido subsidiário de expedição de orientação administrativa genérica dirigida aos Magistrados de primeiro grau, para que se abstenham de aplicar o Tema 19 ao cômputo das custas e dos emolumentos e de proferir determinações *extra petita* nesse sentido, tampouco merece acolhida.

É que a atividade correicional desta Corregedoria-Geral, no que se refere à fiscalização e à orientação normativa, volta-se à disciplina dos serviços notariais e de registro, prestados pelos Delegatários, não alcançando o exercício da função jurisdicional pelos Magistrados nos processos contenciosos sob sua condução, sob pena de comprometimento da independência funcional que lhes é assegurada. Eventual equívoco, cometido em decisão judicial concreta, ao estender os efeitos do Tema 19 à apuração das custas e dos emolumentos, ainda que de forma *extra petita*, há de ser impugnado pelas vias processuais próprias, nos respectivos autos, mediante recurso ou outro meio de impugnação cabível.

Também não compete a esta Corregedoria-Geral da Justiça, em sede administrativa, examinar a regularidade da composição dos polos passivos dos mandados de segurança mencionados pelo requerente, no que se refere à eventual ausência dos entes destinatários das custas e das contribuições, por se tratar de matéria de legitimidade passiva processual, a ser suscitada, se o caso, nos próprios autos judiciais, pelos meios processuais cabíveis.

Assim sendo, reafirma-se o entendimento já consolidado nos Pareceres nº 364/2021-E e nº 173/2023-E, no sentido de que a base de cálculo das custas e dos emolumentos devidos pelos atos de registro de imóveis observa os critérios do art. 7º da Lei Estadual nº 11.331/2002, apurados, em cada caso concreto, conforme a legislação municipal aplicável à base de cálculo do ITBI, não podendo o Tema 19 (IRDR nº 2243516-62.2017.8.26.0000) ser estendido, na esfera administrativa, ao cômputo de custas e emolumentos, salvo se a respectiva decisão judicial, proferida no processo em que o Oficial atue, determinar expressamente tal extensão, hipótese em que caberá ao Oficial dar cumprimento à ordem judicial específica, sem prejuízo da adoção, por ele próprio, das medidas processuais cabíveis para impugná-la, caso entenda pertinente.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao

elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de não acolhimento do pedido de instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas ou de expedição de orientação administrativa genérica aos Magistrados de primeiro grau, reafirmando-se o entendimento consolidado nos Pareceres nº 364/2021-E e nº 173/2023-E.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

JOSUÉ MODESTO PASSOS

Juiz Assessor da Corregedoria-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Documento assinado eletronicamente por **Josue Modesto Passos**, **Juiz Assessor da Corregedoria**, em 13/08/2026, às 19:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tjsp.jus.br/processos/verifica.php informando o código verificador **0065311** e o código CRC **DD51B943**.

Decisão

Processo nº 2026/8.26.000007056.2

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor desta Corregedoria-Geral da Justiça, por seus fundamentos, ora adotados, e não acolho o pedido de instauração de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas ou de expedição de orientação administrativa genérica aos Magistrados de primeiro grau, reafirmando-se o entendimento consolidado nos Pareceres nº 364/2021-E e nº 173/2023-E.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Documento assinado eletronicamente por **Silvia Rocha**, **Corregedora-Geral de Justiça**, em 13/08/2026, às 16:16, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tjsp.jus.br/processos/verifica.php informando o código verificador **0065360** e o código CRC **CBBDD376**.