(Parecer nº 288 / 2020 – E)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – CNJ – Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Imposição aos registradores imobiliários do dever de exigir a comprovação do recolhimento do imposto de transmissão de bem imóvel-ITBI para registro da transferência da titularidade do domínio - Precedentes jurisprudenciais – Ausência de ilegalidade.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de pedido de providências instaurado pela Corregedoria Nacional de Justiça em desfavor do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em virtude de reclamação formulada por *Ivo Gobatto* e *Sonia Maria da Silva* contra o Corregedor Geral da Justiça.

Alegam os reclamantes, em síntese, que as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos termos do recente Provimento nº 56/2019, continuam a exigir o prévio pagamento do imposto devido pela transmissão da propriedade como condição ao efetivo registro imobiliário, contrariando, dessa forma, decisões proferidas pelo Supremo Tribunal Federal e pelo Órgão Especial do

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (13/07/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00062084 e o código MFN6F724.

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Aduzem que há precedentes jurisprudenciais no sentido de que não se pode exigir prova do pagamento de imposto de transmissão de imóvel entre vivos antes que seja registrado no cartório competente o ato de transferência da propriedade, por ser este o fato gerador do tributo. Entendem, assim, que as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo deveriam ser atualizadas em consonância com os precedentes jurisprudenciais em que reconhecida a inconstitucionalidade das leis municipais que exigem a prova do pagamento do imposto de transmissão da propriedade para efetivação do registro imobiliário e com o disposto nos arts. 659 e 662 do Código de Processo Civil.

Nos termos da r. decisão copiada a fl. 04/06, o Excelentíssimo Senhor Corregedor Nacional de Justiça solicitou a manifestação desta Corregedoria Geral da Justiça a respeito.

Opino.

Versam os autos sobre as disposições das normas administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo que, atualizadas pelo Provimento nº 56/2019, continuam a impor aos registradores imobiliários o dever de exigir a comprovação do recolhimento do imposto de transmissão de bem imóvel - ITBI para registro da transferência da titularidade do domínio junto à serventia predial.

Sobre o tema, assim dispõem as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, Tomo II, Capítulo XX, item 117 e subitem 117.1:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (13/07/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00062084 e o código MFN6F724.

117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.

117.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.

De seu turno, o art. 289 da Lei n° 6.015/73 é expresso ao indicar que é dever do registrador fiscalizar o pagamento dos tributos incidentes:

"Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício."

E a omissão do titular da delegação pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo, nos exatos termos do art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional-CTN:

Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (13/07/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00062084 e o código MFN6F724.

pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...)

VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;"

No que pertine ao imposto de transmissão de bem imóvel - ITBI, tema objeto da reclamação, o art. 35 do Código Tributário Nacional c.c. o art. 156, inciso II, da Constituição Federal estabelecem que seu fato gerador é a transmissão "*inter vivos*", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, competindo aos Municípios legislar a respeito de sua instituição.

Em tal contexto, sustentam os reclamantes que as Normas de Serviço da Corregedoria Geral estariam desrespeitando o princípio da legalidade. Assim o fazem, no entanto, a partir de uma equivocada interpretação de precedentes jurisprudenciais, inclusive dos Tribunais Superiores, no sentido de que a transmissão do imóvel, para fins de caracterização do fato gerador do imposto, somente se realiza com a transferência da propriedade do Registro de Imóveis.

Importa ressaltar, nesse ponto, que nos precedentes mencionados pelos reclamantes a controvérsia estabelecida diz

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (13/07/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00062084 e o código MFN6F724.

respeito à incidência do imposto de transmissão de bem imóvel - ITBI no compromisso de compra e venda, ou na cessão dos direitos decorrentes deste compromisso. Considerando, porém, que a mera promessa não transfere o domínio, mas apenas os direitos à aquisição do bem, é possível concluir que a hipótese tratada nestes autos é totalmente diversa.

E diferentemente do que sustentam os reclamantes, uma vez protocolizado o título compete ao registrador, em observância ao disposto na Lei de Registros Públicos, fazer seu exame, qualificação e devolução, com exigências ou registro, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data em que ingressou na serventia, ou de 10 (dez) dias, se o título for apresentado em documento eletrônico estruturado em XML (*Extensible Markup Language*), com especificações definidas por portaria da Corregedoria Geral da Justiça (NSCGJ, Capítulo XX, item 41 e subitem 41.1).

Veja-se que o art. 1.246 do Código Civil dispõe que o registro é eficaz desde o momento em que se apresenta o título ao Oficial de Registro, e este ao prenotar no protocolo. Daí porque, neste processo de qualificação, deve o registrador promover o exame exaustivo de qualificação que se destina a afastar do registro os títulos que não preenchem os requisitos legais para sua inscrição.

Acrescente-se que a natureza administrativa do presente procedimento não é adequada para a declaração da não exigibilidade do tributo em razão de inconstitucionalidade da legislação que o instituiu.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (13/07/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00062084 e o código MFN6F724.

Assim é porque não houve declaração de inconstitucionalidade por meio de controle concentrado realizado pelo órgão jurisdicional competente. As declarações de inconstitucionalidade por meio de controle difuso, realizadas em ações esparsas, não têm a abrangência pretendida pelos reclamantes porque o alcance da coisa julgada é limitado às partes entre as quais é dada a sentença, na forma do art. 506 do Código de Processo Civil:

> *"Art. 506. A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros".*

Diante disso, a declaração de inconstitucionalidade, ou ilegalidade, da legislação municipal deverá ser buscada por meio de ação própria, na esfera jurisdicional, de que participe o Município que instituiu o imposto, eis que é parte legítima para figurar no polo passivo daquele feito.

E muito embora não se trate de matéria unânime na jurisprudência de nossos Tribunais, os precedentes mais recentes do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, competente para o julgamento das apelações interpostas em processos de dúvida neste Estado, são no sentido de que, por se tratar de órgão administrativo, não é cabível a declaração de inconstitucionalidade de normas municipais para afastar, nessas hipóteses, a incidência do ITBI:

> *"Registro de Imóveis – Dúvida julgada procedente, impedindo-se o registro de Escritura*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (13/07/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00062084 e o código MFN6F724.

Pública de venda e compra, englobando cessão – Ausência de recolhimento de imposto – ITBI que é devido pela cessão e pela venda e compra - Impossibilidade de reconhecimento de inconstitucionalidade e de decadência ou prescrição pela via administrativa - Recurso desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1123982-06.2015.8.26.0100; Relator: Pereira Calças; Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Foro Central Cível - 1ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 17/10/2016; Data de Registro: 7/11/2016).

Enquanto vigente lei municipal que imponha ao contribuinte o dever de recolhimento do imposto de transmissão "*inter vivos*" para efetivação do registro de transferência de propriedade, compete ao delegatário verificar o recolhimento, na forma do art. 30, inciso XI, da Lei n° 8.935/94, o que, importa lembrar, não se confunde com a conferência da exatidão do valor.

Por essas razões, havendo lei local criando a hipótese de incidência aqui tratada, não cabe à Corregedoria Geral da Justiça rever a norma administrativa existente para, como pretendem os reclamantes, isentar o Oficial de Registro de cumprir seus deveres legais, no que concerne a sua obrigação de proceder a qualificação exaustiva do título e, assim, fiscalizar e exigir a comprovação de quitação do ITBI. A matéria deverá ser discutida, se o caso, no campo jurisdicional.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (13/07/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00062084 e o código MFN6F724.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de encaminhar cópia deste parecer, dos documentos nele referidos e da r. decisão que eventualmente o aprovar à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça, em atendimento à solicitação formulada no Pedido de Providências nº 0003697-58.2020.2.00.0000, em conformidade com a r. decisão reproduzida a fl. 04/06.

Sub censura.

São Paulo, 09 de julho de 2020.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (13/07/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00062084 e o código MFN6F724.

CONCLUSÃO

Em 13 de julho de 2020, 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 Geral da Justiça, por seus fundamentos, que adoto.

Remetam-se à Egrégia Corregedoria Nacional de Justiça cópias do parecer, dos documentos nele referidos e da presente decisão, em atendimento à solicitação formulada.

São Paulo, 13 de julho de 2020.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça
(Assinatura Eletrônica)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (13/07/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2020/00062084 e o código I6X739SE.