(267/2024-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – CONSULTA – EMOLUMENTOS – HIPÓTESE EM QUE, POR DECISÃO JUDICIAL, FOI RECONHECIDO O VALOR DA TRANSAÇÃO COMO BASE DE CÁLCULO DO ITBI E DOS EMOLUMENTOS – PROPOSTA DE UNIFORMIZAÇÃO DE ENTENDIMENTO – DESNECESSIDADE – CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS DEVIDOS A SER REALIZADO EM CADA CASO CONCRETO, CONFORME A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL – PARECER PELA CONFIRMAÇÃO DA RESPOSTA *A QUO* E PELA REJEIÇÃO DA PROPOSTA DE ULTERIOR UNIFORMIZAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital formulou consulta, nos termos do artigo 29 da Lei Estadual n. 11.331/2002, sobre a base de cálculo de emolumentos para ato de registro em sentido estrito de escritura de venda e compra quando há decisão jurisdicional fixando o valor da transação para tanto (mesma base determinada para cálculo do imposto de transmissão - ITBI), com afastamento do valor de referência.

O Registrador invoca o disposto no artigo 7º da Lei n. 11.331/2002, o qual estabelece que a base de cálculo para os emolumentos será determinada pelo maior valor entre os seguintes parâmetros: "*I - preço*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (22/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00047624 e o código Q42ZEG40.

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".

Nesse sentido, entende que, para aplicação da tabela de custas e emolumentos, o valor da transação deve ser considerado, mas sempre em cotejo com os demais critérios estabelecidos na lei; que a decisão judicial obtida pela parte não afasta a aplicação dos demais critérios previstos em lei, a não ser o valor venal de referência; que, por envolver redução de valores destinados a outras entidades, na forma das tabelas anexas à Lei Estadual n. 11.331/2002, há necessidade de que sejam ouvidas (fls. 14/18).

Em resposta, a MM. Juíza Corregedora Permanente invocou consulta precedente, respondida no dia 03 de fevereiro de 2021 no processo de autos nº 1118112-04.2020.8.26.0100, com a seguinte orientação: "*Destarte, em razão dos precedentes desta Corregedoria Permanente e da possível diversidade de conteúdo das decisões sobre a base de cálculo do ITBI neste Município, respondo a consulta no sentido de que, para os fins do inciso III do Art 7º da Lei 11.331/02, deve ser utilizada a base de cálculo do ITBI prevista na legislação municipal vigente, no caso, o valor venal de referência e que a utilização da base de cálculo utilizada pra fins de IPTU ou outra* ***só deve ser adotada pelo Oficial quando decisão judicial for expressa no sentido de que ela se estende aos emolumentos***".

A Corregedora Permanente concluiu que, como a parte interessada obteve decisão judicial fixando o valor da transação como base

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (22/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00047624 e o código Q42ZEG40.

de cálculo tanto do imposto a ser recolhido quanto dos emolumentos, não há o que a ser esclarecido, com encaminhamento do expediente a esta Corregedoria Geral da Justiça para uniformização do entendimento nos termos do artigo 29, §2º, da Lei Estadual nº 11.331/2002 (fls. 182/187).

É o relatório.

A consulta é bastante semelhante àquelas formuladas e já apreciadas nos Processos CG nº 2021/15888 e 2023/28932, em que houve decisão judicial fixando a base de cálculo para pagamento do ITBI.

Há, porém, diferença. No presente caso, há decisão judicial fixando a base de cálculo não apenas para cálculo do tributo, mas também para a cobrança dos emolumentos, de modo a afastar qualquer dúvida e ainda que haja destinação de parte dos valores a serem recolhidos a terceiros, na forma da lei.

De fato, como se verifica da decisão proferida no mandado de segurança de autos n. 1080037-32.2023.8.26.0053, 12ª Vara da Fazenda Pública da Capital, liminar foi concedida "*para que o recolhimento do ITBI **e dos emolumentos** na operação descrita na inicial seja feito **utilizando-se como base de cálculo o valor da efetiva transação**, atualizado, afastando-se o valor venal de referência*" (destaques nossos - fls. 145/146).

Pela similitude entre as consultas, é de ser aplicada a mesma solução, confirmando-se a resposta dada pela Corregedoria Permanente, mas com rejeição da proposta de uniformização de entendimento administrativo.

Como já bem decidido no precedente (destaques nossos):

"*Constou da referida manifestação, ainda, que "os Delegatários estão constritos ao princípio da legalidade*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (22/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00047624 e o código Q42ZEG40.

estrita" e, citando anterior decisão a respeito do tema, enfatizou que "diante da natureza jurídica tributária dos emolumentos, certo é que eventual alteração em sua cobrança somente poderá ser veiculada através de lei específica, conforme disposição expressa do artigo 150, §6º, da Constituição Federal (...). Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição (...)". Ainda, lembrou que ao delegatário não "cabe descontar valores ou reconhecer, por analogia, eventual inconstitucionalidade de lei ou artigo que altere o modo ou forma de cobrança, em sua prática diária (...)". Nesse cenário, claro está que, como indicou a decisão 'a quo', a consulta se resolve por seus próprios termos, uma vez que, ***estando-se aqui no campo da legalidade estrita, não cabe a ninguém, na esfera administrativa, ampliar ou estender os efeitos de provimento jurisdicional que, determinando certa base de cálculo para o imposto de transmissão (ITBI), não dispôs nada, no entanto, sobre o cômputo dos emolumentos. Ademais, os provimentos jurisdicionais são de interpretação estrita, e de 'nihilo nihil fit'****: à míngua de decisão expressa, continuam os Oficiais adstritos ao valor venal de referência próprio do ITBI, indicado para*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (22/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00047624 e o código Q42ZEG40.

esse fim por cada um dos entes municipais. No mais, e para além disso, não há nada que esclarecer nesta consulta: como a base de cálculo do ITBI pode variar – e varia – conforme a legislação de cada Município, não há razão para ulterior regulação para todo o Estado de São Paulo, competindo aos Oficiais de Registro de Imóveis realizar o cálculo dos emolumentos devidos em cada caso concreto".

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de se confirmar a resposta dada à consulta pelo primeiro grau, rejeitando-se, porém, a proposta de ulterior uniformização de entendimento administrativo, com remessa de cópia deste parecer e da r. decisão que eventualmente o aprovar à MM. Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registo de Imóveis da Capital para ciência e comunicação ao Registrador.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LUCIANA CARONE NUCCI EUGENIO MAHUAD (22/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00047624 e o código Q42ZEG40.

Em 22 de abril de 2024, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Leticia Osorio Maia Gomide, Escrevente Técnico Judiciário, Gab 3.1, subscrevi.

Proc. n. 2024/00047624

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MMª. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **confirmo** a resposta dada à consulta pelo juízo de primeiro grau, mas **rejeito** a proposta de ulterior uniformização de entendimento administrativo.

Dê-se ciência do resultado à MMª. Juíza Corregedora Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, inclusive para comunicação ao Registrador. A presente decisão serve com ofício.

Oportunamente, ao arquivo.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (22/04/24).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2024/00047624 e o código 4OCG70J7.