(47/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – EMOLUMENTOS – HIPÓTESE EM QUE, POR DECISÃO JUDICIAL, FOI RECONHECIDA A IMPOSSIBLIDADE DE UTILIZAÇÃO DO VALOR VENAL DE REFERÊNCIA PRÓPRIO DO ITBI COMO BASE DE CÁLCULO PARA ESSE TRIBUTO – EMPREGO DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU – IMPOSSIBILIDADE DE EXTENSÃO DE COMANDO JURISDICIONAL PARA AFASTAR IMPOSIÇÃO TRIBUTÁRIA – INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA – PROPOSTA DE UNIFORMIZAÇÃO DE ENTENDIMENTO – DESNECESSIDADE – CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS DEVIDOS A SER REALIZADO EM CADA CASO CONCRETO, CONFORME A RELATIVA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL – PARECER PELA CONFIRMAÇÃO DA RESPOSTA *A QUO* E PELA REJEIÇÃO DA PROPOSTA DE ULTERIOR UNIFORMIZAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital formulou consulta sobre a forma de computar os emolumentos para ato de registro, em sentido estrito, quando há decisão jurisdicional que, tendo determinado o cálculo do imposto de transmissão (ITBI) sobre o valor venal de referência indicado para o imposto predial (IPTU) – e não

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00015888 e o código S01YPW28.

sobre o valor venal de referência estabelecido especificamente para o próprio ITBI –, não dispôs nada, entretanto, sobre a aplicação da dita base de cálculo do IPTU também para o cálculo das taxas do extrajudicial; por outras palavras, questionou o Oficial se deveria estender os efeitos do provimento jurisdicional aos emolumentos, conquanto não houvesse nada de expresso nesse sentido na decisão, a qual, como informado, dispôs somente sobre o adimplemento do ITBI, sem prover sobre as despesas de inscrição no registro de imóveis.

Respondendo a essa consulta, a MM.ª Juíza Corregedora Permanente decidiu que o inciso III do art. 7º da Lei Estadual nº 11.331/02 deve ser interpretado para que se entenda que deve ser empregada, no cômputo dos emolumentos, a base de cálculo considerada pela legislação do Município, ou seja, valor venal de referência do imóvel fixado para a apuração do imposto de transmissão (ITBI), de sorte que a base de cálculo do imposto predial (IPTU), ou qualquer outra, só há de ser utilizada se existir decisão jurisdicional expressa em tal sentido. Ademais, determinou a extração de cópias e encaminhamento a esta Corregedoria Geral da Justiça para uniformizar o entendimento relativo à cobrança de emolumentos, na forma do § 2º do art. 29 da Lei Estadual nº 11.331/2002.

Sobreveio aos autos a manifestação da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP (fls. 60/68).

Opino.

A questão está em saber se, tendo sido reconhecida a impossibilidade de utilização do valor venal de referência específico do ITBI como base de cálculo desse tributo, em casos concretos ou por meio da IRDD 19, deve o mesmo comando judicial ser aplicado, ou não, para a base de cálculo dos emolumentos devidos para ato de registro, em sentido estrito, pelo Oficial de Registro de Imóveis.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00015888 e o código S01YPW28.

Ressalte-se que, tal como bem esclarecido na manifestação da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP, sobre o tema em análise vem-se entendendo, com base na lei, nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e na jurisprudência administrativa deste órgão, que a utilização *"do valor venal de referência como base de cálculo dos emolumentos independe e não tem correlação com o seu uso para a cobrança do ITBI"*.

Constou da referida manifestação, ainda, que *"os Delegatários estão constritos ao princípio da legalidade 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 esse fim por cada um dos entes municipais.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00015888 e o código S01YPW28.

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 submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de confirmar-se a resposta dada à consulta, na instância *a quo,* rejeitando-se, porém, a proposta de ulterior uniformização de entendimento administrativo, com remessa de cópias do presente parecer e da r. decisão que eventualmente o aprovar à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, para ciência e comunicação ao Oficial registrador.

Sub censura.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2023.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (15/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00015888 e o código S01YPW28.

CONCLUSÃO

Em 15 de fevereiro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 2021/15888

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **confirmo** a resposta dada à consulta, na instância *a quo*, mas **rejeito** a proposta de ulterior uniformização de entendimento administrativo.

Oficie-se à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, para ciência e comunicação ao Oficial registrador.

Publique-se.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Digital

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (15/02/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00015888 e o código 85C3K0UF.