**(173/2023-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – EMOLUMENTOS – HIPÓTESE EM QUE, POR DECISÃO JUDICIAL, FOI RECONHECIDO O VALOR DA TRANSAÇÃO COMO BASE DE CÁLCULO DO ITBI – 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 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital formulou consulta, nos termos do artigo 29, da Lei Estadual nº 11.331/2002, sobre a base de cálculo à cobrança de emolumentos, para ato de registro, em sentido estrito, quando há decisão jurisdicional fixando o valor da transação como base de cálculo do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (25/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00028932 e o código IN88A9L1.

O Oficial de Registro invoca o disposto no artigo 7º, da Lei 11.331/2002, o qual estabelece que o valor da base de cálculo para os emolumentos será determinado pelo maior valor dentre os seguintes parâmetros: "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".

Nesse sentido, entende que se aplicaria como base de cálculo o valor da transação ou aquela decorrente do pagamento do ITBI, caso fossem maiores do que o valor venal para fins de pagamento do IPTU.

Em resposta à consulta, a MM.ª Juíza Corregedora Permanente invocou consulta precedente, respondida no dia 03 de fevereiro de 2021, nos autos do processo 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".** No tocante ao caso em julgamento, a r. sentença concluiu que a parte interessada obteve sentença concessiva de segurança apenas para fixar o valor da transação como base de cálculo

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (25/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00028932 e o código IN88A9L1.

do imposto a ser recolhido, o que não vincula o Registrador para o estabelecimento da base de cálculo para os emolumentos. No mais, determinou a extração de cópias e encaminhamento a esta Corregedoria Geral da Justiça, para uniformizar o entendimento relativo à cobrança de emolumentos, nos termos do artigo 29, §2º, da Lei Estadual nº 11.331/2002.

Sobreveio aos autos a manifestação da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP (fls. 540/541), instruída com cópias extraídas do processo nº 1118112-04.2020.8.26.0100, assim como do processo SAJADM 2021/15888, inclusive do parecer proferido pela Assessoria desta Corregedoria Geral da Justiça e da decisão respectiva, da lavra de Vossa Excelência (fls. 542/555).

***Opino.***

A consulta é bastante semelhante àquela formulada e já apreciada nos autos do processo SAJADM nº 2021/15888, haja vista que em ambas as situações há decisão judicial fixando a base de cálculo para a cobrança do ITBI, mas não para a cobrança de emolumentos.

A diferença entre as consultas está na base de cálculo fixada para a cobrança do ITBI. No caso referido, fixou-se o valor venal de referência indicado para o IPTU como base de cálculo do ITBI e, na hipótese vertente, a decisão judicial fixou o valor da transação como base de cálculo para o ITBI.

Lá e cá, as decisões judiciais não trataram da base de cálculo para os emolumentos, e nos dois casos o Oficial aduz que há disciplina própria para tanto, consubstanciada no artigo 7º, da Lei 11.331/2002.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (25/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00028932 e o código IN88A9L1.

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

Como bem decidido no precedente:

*"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,*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (25/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00028932 e o código IN88A9L1.

*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.*

*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 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, para ciência e comunicação ao Oficial registrador.

*Sub censura.*

São Paulo, 24 de maio de 2023.

**CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**
Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça
Assinatura digital

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (25/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00028932 e o código IN88A9L1.

CONCLUSÃO

Em 24 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Manoel Rosa, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. n.º 2023/28932**

**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 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, para ciência e comunicação ao Oficial registrador.

Publique-se.

São Paulo, 24 de maio 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 (25/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2023/00028932 e o código 7Q00QB7T.