(175/2023-E)

TABELIÃO DE NOTAS – EMOLUMENTOS – ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL RURAL – HIPÓTESE EM QUE, POR DECISÃO JUDICIAL, FOI ESTABELECIDA A COBRANÇA DOS EMOLUMENTOS NOS TERMOS DO ARTIGO 7º DA LEI Nº 11.331/2002, OBSERVADA, PARA CASO DE SUBAVALIAÇÃO OU PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES INEXATAS, INCORRETAS OU FRAUDULENTAS PELO CONTRIBUINTE, A NORMATIVA DO ART. 52, DO DECRETO ESTADUAL Nº 4.382/2002 – PROPOSTA DE UNIFORMIZAÇÃO DE ENTENDIMENTO – DESNECESSIDADE – CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS DEVIDOS A SER REALIZADO EM CADA CASO CONCRETO – PARECER PELA CONFIRMAÇÃO DA RESPOSTA *A QUO* E PELA REJEIÇÃO DA PROPOSTA DE ULTERIOR UNIFORMIZAÇÃO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro formulou consulta, nos termos do artigo 29, §2º, da Lei Estadual nº 11.331/2002, sobre a base de cálculo à cobrança de emolumentos, para

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (29/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00105046 e o código Y14BON79.

a lavratura de ata notarial de usucapião extrajudicial de imóvel rural, quando o valor venal atribuído ao imóvel for irrisório.

O Oficial de Registro invoca o disposto no artigo 26, inciso I, do Provimento CNJ 65/2017, e, por analogia, os critérios definidos pelo Estado de São Paulo, no artigo 16, inciso I, alínea "b", e parágrafo único do Decreto nº 46.644/02, para concluir que deve ser exigida avaliação específica de mercado para o imóvel objeto da ata notarial na hipótese em que o valor apontado no ITR seja irrisório, afastando-se, ainda, a indicação de valor por declaração das partes, baseada em paradigmas genéricos.

A consulta foi formulada no pedido de providências nº 1038974-17.2022.8.26.0100, no ensejo de situação concreta envolvendo a lavratura da ata notarial de usucapião do imóvel rural com área de 10.781,40m², inserto na transcrição nº 260.360 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, em que o Documento de Informação e Apuração do ITR atribuiu ao imóvel o valor de R$ 0,60.

Ante o valor irrisório atribuído ao imóvel, o Tabelião exigiu, para efeito de determinação da base de cálculo para os emolumentos notariais, fosse apresentada avaliação feita por profissionais da área e que considerasse especificamente o imóvel objeto de usucapião.

No decorrer do pedido de providências, o Colégio Notarial do Brasil manifestou-se, fls. 50/59, concluindo:

> *"(...) como o valor atribuído pelas partes é irrisório, resta apenas aquele que é aceito pelo órgão federal competente, disso é necessária a leitura do art. 52 do Decreto nº 4.382/2002, que elege que as informações sobre preços de terras observarão os critérios legalmente estabelecidos e considerarão levantamentos*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (29/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00105046 e o código Y14BON79.

realizados pelas Secretarias de Agricultura das Unidades Federadas ou dos Municípios, ou seja, o IEA.

Sendo assim, este colegiado entende que a base de cálculo dos emolumentos para os fins da lavratura de Ata Notarial de usucapião objeto deste expediente é o valor do IEA, pois superior ao valor declarado pelas partes, conforme disposto no 'caput' do artigo 7º da Lei nº 11.331/02."

Após a manifestação do Tabelião, concordante com a solução apontada pelo Colégio Notarial do Brasil, e a manifestação da parte interessada pela prevalência do valor que atribuiu ao imóvel, assim como o parecer do Ministério Público pela procedência do questionamento do Oficial, adotando também a manifestação do Colégio Notarial do Brasil, seguiu-se a prolação de sentença, determinando que a cobrança dos emolumentos seja mantida nos termos do artigo 7º da Lei nº 11.331/2002, isto é, pelo maior valor entre a declaração pela parte e as bases de cálculo instituídas pelas entidades credoras, fazendo-se inclusive a atualização do ITR, segundo os critérios legais. 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.

Opino.

Como é de geral sabença, o Provimento nº 65/2017 da Corregedoria Nacional de Justiça estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial no âmbito dos serviços notariais e de registros de imóveis, nos termos do artigo 216-A da Lei de Registros Públicos.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (29/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00105046 e o código Y14BON79.

Especificamente sobre a cobrança de emolumentos pela lavratura da ata notarial de usucapião, o inciso I do artigo 26 do provimento referido assim dispõe:

> *"Art. 26. Enquanto não for editada, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, legislação específica acerca da fixação de emolumentos para o procedimento da usucapião extrajudicial, serão adotadas as seguintes regras:*
>
> *I – no tabelionato de notas, a ata notarial será considerada ato de conteúdo econômico, devendo-se tomar por base para a cobrança de emolumentos o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado;"*

No Estado de São Paulo, não se pode olvidar da existência da Lei nº 11.331/2002, que dispõe sobre os emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, em face das disposições da Lei Federal nº 10.619/2000.

Mencionada lei estadual determina que nas escrituras com valor econômico sejam observados os parâmetros fixados nos incisos I a III do artigo 7º, prevalecendo o que for maior, como base de cálculo para a apuração dos emolumentos. Confira-se:

> *"Artigo 7º - O valor da base de cálculo a ser considerado para fins de enquadramento nas tabelas de que trata o artigo 4º, relativamente aos atos classificados na alínea "b" do inciso III do artigo 5º, ambos desta lei, será determinado pelos parâmetros a seguir, prevalecendo o que for maior:*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (29/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00105046 e o código Y14BON79.

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.

Parágrafo único - Nos casos em que, por força de lei, devam ser utilizados valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, estes serão os valores considerados para os fins do disposto na alínea "b" do inciso III do artigo 5º desta lei."

Havendo lei estadual sobre a base de cálculo dos emolumentos na lavratura de ata notarial envolvendo a transmissão de imóvel rural, ao Oficial só resta sua observância, até porque está constrito ao princípio da legalidade estrita diante da natureza jurídica tributária dos emolumentos, o que demanda lei específica para eventual alteração em sua cobrança, *ex vi* do disposto no artigo 150, §6º, da Constituição Federal.

A apuração do valor tributário do imóvel para fins de cobrança do ITR, por sua vez, segue o disposto na Lei nº 9.393/1996, regulamentada pelo Decreto nº 4.382/2002.

E como o Colégio Notarial do Brasil pontuou, no que foi aceito pela r. sentença, "o contribuinte não possui liberdade para estipular o valor a ser utilizado como base de cálculo do imposto, pelo

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (29/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00105046 e o código Y14BON79.

contrário, o *quantum* a ser lançado corresponde ao resultado de requisitos objetivos, devidamente normatizados".

A r. sentença também analisou a legislação sobre o imposto sobre a propriedade territorial rural e concluiu que:

> *"Nos casos em que há subavaliação ou prestação de informações inexatas, incorretas ou fraudulentas pelo contribuinte, a normativa que incide sobre a matéria dá a solução: o lançamento do imposto deve ser feito de ofício pela Secretaria da Receita Federal, que obterá a base de cálculo a partir dos preços de terras conforme apurado pelas Secretarias de Agricultura dos Estados ou Municípios, nos termos do art. 52, do Decreto nº 4.382/2002.*
>
> *Logo, uma vez estabelecido o efetivo valor fiscal do bem, sendo ele maior que o valor declarado pela parte, será aquele utilizado como base de cálculo para a cobrança dos emolumentos, em conformidade com a já citada Lei de Custas e com o próprio Provimento 65 do CNJ."*

Em síntese, a legislação estabelece o parâmetro que deve prevalecer para a base de cálculo dos emolumentos na lavratura da ata notarial de usucapião de imóvel rural, havendo apenas que ser interpretada perante o caso concreto, sem qualquer necessidade de normatização à luz do disposto no artigo 29 da Lei nº 11.331/2002.

Como já decidido nos autos de anterior consulta, envolvendo outro tributo (Processo nº 2021/15888):

> *"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,*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (29/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00105046 e o código Y14BON79.

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."

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 ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, para ciência e comunicação ao delegatário.

Sub censura.

São Paulo, 26 de maio de 2023.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (29/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00105046 e o código Y14BON79.

CONCLUSÃO

Em 26 de maio de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Danilo Batista Gil, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. n.º 2022/105046

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 ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, para ciência e comunicação ao delegatário.

Publique-se.

São Paulo, 26 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 (29/05/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00105046 e o código R0O7U79Q.