

Pedido de Providências nº 426/2019 - CGJ

Tramitação nº 0431/2019

Consulente: Mário Arcoverde

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

Assunto: Consulta sobre a base de cálculo para emolumentos de escritura e registro de imóveis.

CONSULTA

Trata-se de Consulta formulada por Mario Arcoverde sobre a base de cálculo dos emolumentos de escritura e registro de imóveis.

Formula a seguinte pergunta: **“diante do provimento do TJPE, os emolumentos devem ser calculados com base na avaliação fiscal, nesse caso essa avaliação fiscal é o valor venal do imóvel ou a avaliação de ITBI?”**.

É o relatório. Em síntese.

A tabela de custas e emolumentos do TJPE foi instituída por intermédio da Lei nº 11.404/96 e corrigida monetariamente por ato do Chefe do Poder Judiciário. A Tabela 'D' trata dos atos dos Tabeliães de Notas, ao passo que a Tabela 'E' concerne aos atos dos Oficiais de Registros de Imóveis.

Nas notas explicativas da Tabela “D”, consta que o cálculo dos emolumentos incidirá sobre o valor da avaliação judicial ou fiscal, e, na sua falta, o declarado pelas partes.

Portanto, **o valor venal do imóvel não deixa de ser um valor fiscal**, vez que se trata de um valor fixado pela Fazenda. Concerne, porém, a um valor estimado para o imóvel em condições normais de mercado. Ao revés, a base de cálculo do ITBI diz respeito ao **valor real** da alienação/do mercado, razão pela qual é ele o basilar para incidir os encargos que derivarem da transmissão onerosa do bem imóvel, incluindo os emolumentos e as custas notariais, já que é o valor do imóvel nas condições atuais.

Nesse sentido, segue julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"EMENTA: PROCESSO CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ENUNCIADO ADMINISTRATIVO Nº 3/STJ. TRIBUTÁRIO. ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL. APURAÇÃO DISSOCIADA DO VALOR APURADO PELA MUNICIPALIDADE PARA COBRANÇA DE IPTU. POSSIBILIDADE.

AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A **jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que a base de cálculo do ITBI é o valor real da venda do imóvel ou de mercado, o qual não se identifica necessariamente com a base de cálculo do IPTU.**

2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1191604/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/05/2018, DJe 24/05/2018)". (grifos nossos)

É o parecer, sob censura.

Recife, 17 de julho de 2019.

Carlos Damião Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar dos Serviços Notariais e de Registro da Capital

Pedido de Providências nº 426/2019 - CGJ

Tramitação nº 0431/2019

Consulente: Mário Arcoverde

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

Assunto: Consulta sobre a base de cálculo para emolumentos de escritura e registro de imóveis.

CONCLUSÃO

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 30 de julho de 2019.

Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos

Corregedor Geral da Justiça

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CORREGEDORIA AUXILIAR DO EXTRAJUDICIAL DA CAPITAL

Pedido de Providências nº 388/2019 - CGJ

Tramitação nº 393/2019

Consultante: Luís Eduardo Cavalcanti Antunes – Secretário Executivo de Administração do Estado de Pernambuco.

Interessado: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ

Assunto: Consulta sobre a possibilidade de normatização de procedimentos relativos à regularização de imóveis estaduais.

CONSULTA

Cuida-se de Consulta formulada por Luís Eduardo Cavalcanti Antunes – Secretário Executivo de Administração do Estado de Pernambuco, através do Ofício nº 421/2019, no qual o Consultante indaga a respeito da normatização de procedimentos visando atender à seguinte pauta:

- a) Uniformização dos procedimentos dos cartórios para registro de imóveis públicos no âmbito do art. 195-B, da Lei nº 6015, de 31 de dezembro de 1973;
- b) Prazo para emissão de certidões;
- c) Prioridade nos processos de imóveis públicos;

Solicita, por fim, a relação dos e-mails institucionais dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis do Estado de Pernambuco.

Vista à ARIPE, que apresentou parecer às fls. 17/18.

É o relatório. Em síntese.

A Consulta subdivide-se em quatro temas, quais sejam, (1) prazo das certidões; (2) relação dos e-mails institucionais dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis de Pernambuco; (3) prioridade nos processos que envolvam imóveis públicos; e (4) uniformização dos procedimentos para registro dos imóveis públicos.

No que tange ao prazo das certidões (1), destaque-se que a Procuradoria Jurídica do Estado de Pernambuco detém acesso à Central dos Serviços de Registro Eletrônicos de Imóveis – CRI/PE. Ressalte-se que a certidão digital é emitida e disponibilizada no máximo nas 48 (quarenta e oito) horas seguintes à solicitação – contadas em dias úteis – e ficará disponível para download pelo requerente, no sistema, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias (art. 1.058-G do Código de Normas).

Com relação à solicitação de e-mail (2), sabe-se que o Conselho Nacional de Justiça possui em seu sítio eletrônico campo denominado “Justiça Aberta”, em que é possível consultar dados das serventias extrajudiciais, dentre os quais: endereço, telefone e e-mails dos Ofícios de Notas e Registro do Estado.

Relativamente à prioridade nos processos que envolvam imóveis públicos (3), entendo que tal pleito não encontra amparo legal, de modo que, conceder dita preferência fere a máxima que preza pela igualdade no tratamento dos usuários do serviço público. Impende registrar, ademais, que a Lei nº 6.015/73 defende a obediência ao número de ordem do título no Livro de Protocolo, o qual se dará conforme a sequência rigorosa de apresentação. Logo, criar uma prioridade que vai de encontro à regra legislativa, sem que a própria lei preveja essa exceção, não possui guarida na ordem jurídica brasileira.

Por fim, no que tange à uniformização dos procedimentos cartorários para registro de imóveis públicos no âmbito do art. 195-B da Lei 6015/73 (4), revela-se um pleito que demanda maior análise. Consoante parecer da ARIPE (fls. 17/18): “*A redação do art. 195-B demonstra um esforço de facilitação do registro dos imóveis urbanos dos entes federativos e merece uma normatização quanto aos seus detalhes operacionais. Seria ideal oportunizar tanto ao Estado de Pernambuco, quanto aos registradores de imóveis, a apresentação das dificuldades, dúvidas e sugestões existentes quanto à implementação prática do dispositivo*”. Entendo apropriada a sugestão da ARIPE para criar um Grupo