DECISÃO Nº 6737

Autos nº 0085797-43.2019.8.13.0000

EMENTA: COMARCA D RESPLENDOR. CONSULTA. REGISTRO DE IMÓVEIS. EXIGÊNCIA DE ARO (AVISO DE REGULARIZAÇÃO DE OBRA) OU DISO (DECLARAÇÃO E INFORMAÇÕES SOBRE A OBRA), DOCUMENTOS EMITIDOS PELA RECEITA FEDERAL, PARA FINS DE CÁLCULO DE EMOLUMENTOS. FISCALIZAÇÃO DO VALOR DECLARADO PELAS PARTES COM BASE NOS REFERIDOS DOCUMENTOS. ESCLARECIMENTOS. LEI ESTADUAL Nº 15.424/2004, ART. 10, §3º. PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013, ART. 103. LEI Nº. 6015/73, ARTIGO 289. LEI Nº. 8935/94, ART. 30, XI. PROVIMENTO Nº. 260/CGJ/2013, ART. 19, XI . ARQUIVAMENTO.

Vistos *etc*.

Trata-se de expediente encaminhado pelo MM.º Juiz Diretor do Foro de Resplendor, *Dr. Diego Duarte Bertoldi*, solicitando esclarecimentos acerca de consulta formulada pelo Oficial do Registro de Imóveis da Comarca, *Flávio Lúcio Lopes,* em que solicita orientação acerca da possibilidade de se exigir da parte interessada, nos procedimentos de averbação de construção, baixa de construção e habite-se, o ARO (Aviso de Regularização de Obra) ou DISO (Declaração e Informações sobre a Obra), documentos emitidos pela Receita Federal, para fins de cálculo de emolumentos, bem como sobre a possibilidade de se fiscalizar *"se o valor declarado pelas partes, de forma apartada, é compatível àquele descrito no ARO ou no DISO, já que é elencado na Lei 8935/1994, dentro do rol de deveres dos notários e registradores, a fiscalização tributária dos atos que tramitam nas diversas espécies de serventias existentes"* (evento nº 2497347).

É o relatório.

Decido.

(I) Da possibilidade de utilização do ARO (Aviso de Regularização de Obra) ou DISO (Declaração e Informações sobre a Obra) para fins de cálculo de emolumentos

A Lei Estadual nº 15.424/2004, que *"dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, o recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e a compensação dos atos sujeitos à gratuidade estabelecida em lei federal e dá outras providências",* regulamenta, em seu artigo 10, §3º, os parâmetros para fins de enquadramento nas tabelas de emolumentos, *verbis*:

Art. 10. Os atos específicos de cada serviço notarial ou de registro, para cobrança de valores, nos termos das tabelas constantes no Anexo desta Lei, são classificados em:

[...]

II - atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro e valores fixos, ou fixados mediante a observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais enquadrar-se-á o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro.

[...]

§3º Para fins de enquadramento nas tabelas, relativamente aos atos classificados no inciso II do caput deste artigo, serão considerados como parâmetros os seguintes valores, **prevalecendo o que for maior**, observado o disposto no § 4º deste artigo:

I - preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes;

II - valor do imóvel estabelecido no último lançamento efetuado pelo Município, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, ou pelo órgão federal competente, para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade territorial rural;

III - o valor do bem ou direito objeto do ato notarial ou registral utilizado para fins do recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, ou do imposto sobre transmissão causa mortis e doação de quaisquer bens ou direitos;

[...]

(sem grifo no original)

O Provimento nº 260/CGJ/2013, por sua vez, assim estabelece:

Art. 103. O ato notarial ou registral relativo a situação jurídica com conteúdo financeiro será praticado com base nos **parâmetros constantes no art. 10, § 3º, da Lei estadual nº 15.424/2004, prevalecendo o que for maior.**

§ 1º Se o preço ou valor econômico do bem ou do negócio jurídico inicialmente declarado pelas partes, bem como os demais parâmetros previstos em lei, estiverem em flagrante dissonância com seu valor real ou de mercado, será previamente observado o seguinte:

I - o tabelião ou oficial de registro, na qualidade de agente arrecadador de taxas, esclarecerá o usuário sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou negócio;

II - sendo acolhida a recomendação, o ato será praticado com base no novo valor declarado, que constará do corpo do ato;

III - não sendo acolhida a recomendação, poderá ser instaurado procedimento administrativo de arbitramento de valor, perante o diretor do foro, adotado o procedimento previsto nos arts.124 a 135 deste Provimento.

§ 2º O novo valor declarado ou arbitrado será utilizado tão somente

para fins de recolhimento da TFJ e dos emolumentos.

(sem grifo no original)

Nestes moldes, por inexistência de previsão legal, não há possibilidade de se exigir o ARO (Aviso de Regularização de Obra) ou DISO (Declaração e Informações sobre a Obra), para fins de cálculo de emolumentos, devendo os Oficiais de Registro de Imóveis, para enquadramento do ato de averbação de construção, baixa e habite-se na tabela de emolumentos, se aterem aos parâmetros previstos nos incisos I a III do §3º do artigo 10 da Lei nº 15.424/2004, prevalecendo, em todo caso, o de maior valor.

(II) Da possibilidade de se fiscalizar se o valor declarado pelas partes *é compatível àquele descrito no ARO ou no DISO*

Conforme previsto no artigo 289 da Lei nº. 6015/73, no artigo 30, XI da Lei nº. 8935/94 e no artigo 19, XI do Provimento nº. 260/CGJ/2013, os Registradores devem fiscalizar o pagamento dos impostos relativos aos atos de sua competência.

> Art. 289. No exercício de suas funções, **cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos** devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício. (sem grifo no original)
>
> Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:
>
> XI - **fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar**; (sem grifo no original)
>
> Art. 19. São deveres dos tabeliães e dos oficiais de registro:
>
> XI - **fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devam praticar**; (sem grifo no original)

Ademais, a ausência de fiscalização pode implicar responsabilização do oficial pelo pagamento do tributo devido e não recolhido no ato praticado em sua presença, nos termos do art. 134, VI do Código Tributário Nacional.

> Art. 134. Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, **respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis**:
>
> [...]
>
> VI - **os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício**; (sem grifo no original)

Neste sentido entende-se que é dever do oficial fiscalizar ***o recolhimento*** dos impostos incidentes sobre os atos que venha a praticar.

Walter Ceneviva, ao tratar desta questão, assim dispõe:

> **"Não é tarefa do serventuário apontar irregularidade fiscal estranha ao título apresentado.** Verificará, porém, se o imposto correspondente está quitado, mediante certidão expedida pelo órgão competente. Nos casos de isenção e de não-incidência, também exigirá certidão que os indique. **Exibido o documento fiscal, conferirá o imposto recolhido, recusando o registro se o recolhimento tributário foi abaixo do valor venal determinado pelo fisco**." (Lei de Registros Públicos Comentada – 16ª Edição/2005 – p. 627) (sem grifo no original)

Assim, embora não seja competência do oficial realizar fiscalização pormenorizada do título apresentado, caso verifique a existência de divergência circunstancial entre o valor declarado pelas partes e o venal do imóvel, poderá, nos termos do artigo 103 do Provimento nº 260/CGJ/2013, emitir nota devolutiva, informando acerca da discordância relativa ao valor recolhido, a fim de que o usuário possa regularizar esta ocorrência e sanar as incongruências apuradas, bem como, se for o caso, instaurar procedimento administrativo de arbitramento de valor.

Isto posto, em atendimento à consulta formulada e como forma de subsídio à solução desta questão, encaminhe-se ofício à Direção do Foro da Comarca de Resplendor, para conhecimento.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Lance-se a presente decisão no banco de precedentes.

Belo Horizonte, 03 de setembro de 2019.

Aldina de Carvalho Soares

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro

Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares**, **Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 03/09/2019, às 16:01, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade informando o código verificador **2592445** e o código CRC **D43EA289**.