



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

MANIFESTAÇÃO

Autos nº 0412112-30.2022.8.13.0000

Vistos, *etc.*

Trata-se de consulta apresentada pela Diretora do Foro da Comarca de Paraguaçu, MM^a Juíza de Direito *Paula Ozi Silva Rosalin de Oliveira*, em solicita orientação sobre a forma de atuação das serventias extrajudiciais, quando da fiscalização do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, no sentido de cumprir integralmente o que fora decidido no Recurso Especial nº 1.937.821, pelo egrégio Superior Tribunal de Justiça, ou permanecer atuando nos termos do Provimento Conjunto nº 93/2020.

Instado a prestar informações (evento nº 9428032), o Excelentíssimo Prefeito *Gabriel Pereira de Moraes Filho*, do Município de Paraguaçu, informou que *"os interessados apresentam a guia de informações para emissão do ITBI, contendo a qualificação do adquirente e do transmitente, além das informações concernentes ao imóvel e o valor da negociação. Juntamente com referida guia, o informante apresenta Certidão de Inteiro Teor emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, para demonstrar o titular/proprietário do imóvel, além das características do próprio bem"*. Aponta que *"no Município de Paraguaçu a alíquota aplicada é de 2% (dois por cento)"*. Encaminha cópia da Lei Municipal nº 986, de 28 de dezembro de 1988 (evento nº 9902494).

Este, o necessário relatório.

A competência para instituir o *Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis* (ITBI), 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 é dos Municípios, nos termos do artigo 156, II, da Constituição da República,.

[[CRFB/1988](#)]

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - 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;

(...).

Dispõe a Lei Municipal nº 986, de 28 de dezembro de 1988, que "*institui no município de Paraguaçu, o imposto de transmissão de bens imóveis inter-vivos e de direitos a eles relativos e da outras providências*":

Art. 1º O imposto da competência dos municípios, sobre a transmissão inter-vivos de bens imóveis e de direitos a eles relativos (ITBI inter-vivos) incide:

I - Sobre a transmissão onerosa da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física;

II - Sobre a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, excetuados os direitos reais de garantia e as servidões;

III - Sobre a cessão de direitos relativos à aquisição dos bens referidos nos incisos anteriores;

IV - Sobre a cessão dos direitos de pose sobre imóveis;

V - Sobre o compromisso de compra e venda de imóveis ou de direitos a eles relativos.

(evento nº 9902494)

A suso transcrita legislação municipal vai de encontro à jurisprudência dominante do E. Supremo Tribunal Federal, que no Recurso Extraordinário com Agravo (ARE) nº 1.294.969/SP (Tema nº 1124), reafirmou o entendimento que o fato gerador do *Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis* (ITBI) ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro.

RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO. PRECEDENTES. MULTIPLICIDADE DE RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. CONTROVÉRSIA CONSTITUCIONAL DOTADA DE REPERCUSSÃO GERAL. REAFIRMAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DESPROVIDO.

(ARE 1294969 RG, Relator(a): MINISTRO PRESIDENTE, Tribunal Pleno, julgado em 11/02/2021, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-031 DIVULG 18-02-2021 PUBLIC 19-02-2021)

O referido recurso foi interposto pelo Município de São Paulo contra decisão do e. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que considerou ilegal a cobrança do ITBI tendo como fato gerador a cessão de direitos decorrentes de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre particulares. O E. Supremo Tribunal Federal entendeu indevida a incidência do ITBI, no que se refere ao compromisso de compra e venda de imóvel, bem como na cessão de crédito referente a imóvel, antes do devido registro no *Ofício de Registro de Imóveis*.

Todavia, não há notícias nos autos, da existência de questionamento judicial sobre a legalidade e/ou aplicabilidade do artigo 1º da Lei Municipal nº 986, de 28 de dezembro de 1988, de modo que o notário ou registrador, enquanto não revisada a legislação tributária municipal, por segurança funcional, deverão requerer a apresentação de comprovante de

regularidade do imposto de transmissão, nos termos do Provimento Conjunto nº 93/2020, ou suscitar dúvida sobre o tema.

[[Provimento Conjunto nº 93/2020](#)]

Art. 187. São requisitos documentais inerentes à regularidade de escritura pública que implique transferência de domínio ou de direitos relativamente a imóvel, bem assim como constituição de ônus reais:

I - apresentação de comprovante de pagamento do imposto de transmissão, havendo incidência, salvo quando a lei autorizar o recolhimento após a lavratura, fazendo-se, nesse caso, expressa menção ao respectivo dispositivo legal;

(...).

Art. 204. É dever do tabelião de notas orientar a parte interessada a proceder à averbação do georreferenciamento no Ofício de Registro de Imóveis anteriormente à lavratura da escritura pública nos casos exigidos em lei, constando a advertência na escritura pública.

§ 1º Para a lavratura da escritura, o tabelião de notas deverá conferir se as áreas resultantes são compatíveis com as áreas originais, bem como se restará caracterizada transmissão de parte ideal, a ser formalizada previamente com recolhimento de Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos - ITBI ou ITCD, conforme a transmissão seja onerosa ou gratuita.

(...).

Art. 296. Considera-se procuração em causa própria o instrumento que autoriza o procurador a transferir bens para si mesmo, desde que, além dos requisitos para qualquer procuração, constem do referido ato:

(...)

VI - quitação do imposto de transmissão, quando a lei o exigir.

Art. 885. Para o registro de títulos judiciais, com exceção do recolhimento do imposto de transmissão, quando devido, o oficial de registro não fará qualquer exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública.

Art. 958. Para efeito de registro, o título que instrumentaliza a transferência de direito real de aquisição sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia e as respectivas obrigações será registrado na matrícula imobiliária, com anuência do credor, cabendo ao oficial de registro observar a regularidade do recolhimento do imposto de transmissão respectivo.

Art. 1.051. Para o registro da compra e venda ou permuta de vagas acessórias entre as unidades autônomas de um edifício, torna-se necessária a apresentação dos seguintes documentos:

I - título aquisitivo com recolhimento de ITBI;

(...).

Posto isso, oficie-se a Diretora do Foro da Comarca de Paraguaçu, MMª Juíza de Direito *Paula Ozi Silva Rosalin de Oliveira*, com cópia da presente manifestação, como mero subsídio, sem caráter vinculativo, para solução da suscitação de dúvida sujeita à sua apreciação.

Oficie-se, ainda, à Procuradoria Municipal de Paraguaçu, para conhecimento.

Após, archive-se o feito com as cautelas de praxe.

Cópia da presente manifestação servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes - Geral.

Belo Horizonte/MG, na data da assinatura eletrônica.

Simone Saraiva de Abreu Abras

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Simone Saraiva de Abreu Abras, Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 26/07/2022, às 19:27, 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 **9915697** e o código CRC **C4C6B5D0**.