



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

DECISÃO Nº 1417

Autos nº: 0018694-19.2019.8.13.0000

EMENTA: CONSULTA - COMARCA DE CONSELHEIRO PENA - VALOR DO NEGÓCIO JURÍDICO - ART. 10 DA LEI 11.424/2004 - IMPUGNAÇÃO - ART. 103 DO PROVIMENTO Nº 260/CGJ/2013 - COMPLEMENTAÇÃO DE EMOLUMENTOS E TFJ - ARQUIVAMENTO.

Vistos *etc.*

Trata-se de expediente no qual o Juízo da Direção do Foro da Comarca de Conselheiro Pena encaminha consulta formulada pela Oficiala do Registro Civil com atribuição de Notas do Município de Alvarenga sobre a forma de cumprimento da Decisão do MM.Juiz Diretor do Foro à época, em que foi determinado que a Oficial do Registro de Imóveis encaminhe ao Fisco de forma detalhada, todas as declarações de valores, nome dos contribuintes, livro, folhas, data e cartório da lavratura da escritura, especificamente para que cada ente em separado (Municípios de Conselheira Pena, Alvarenga, Tumiritinga, Goiabeira e Município de Cuparaque, bem como outros Municípios não integrantes da Comarca), relativo aos últimos cinco anos, para manifestação quanto à incidência de complementação dos tributos.

Ressaltou que a decisão determinou também que a Oficial encaminhe as declarações para os Tabeliães e os Oficiais com atribuição notarial para fins de recolhimento da TFJ complementar, providência que deverá ser tomada pelas serventias com competência de notas, cujo recolhimento será oportunamente conferido, deverá doravante, ao exigir declaração de valor, também exigir manifestação do fisco competente, antes de proceder a cobrança/registro, bem como encaminhar aos Tabeliães para recolhimento da TFJ complementar, deverá a registradora manter pasta constando as providências para fins de conferência durante a Correição.

Solicitou que seja orientada a registradora de imóveis, os notários e os registradores civis com função notarial, sobre o cumprimento de nota devolutiva com a comunicação da declaração de valor, expedida antes do registro do imóvel, para fins de aditamento/retificação da escritura pública e o respectivo recolhimento da diferença da TFJ e do ITBI/ITCD, bem como em toda a sua extensão e em especial, que seja notificada, o Registro Civil com atribuição notarial de Alvarenga, por meio de nota devolutiva, de todas as novas declarações de valor, para que seja feito o aditamento/retificação da escritura e assim, o recolhimento da TFJ complementar.

É o relatório.

O art. 10 da Lei Estadual nº 15.424/2004, define os critérios de fixação da base de cálculo para a cobrança de emolumentos dos atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro e **com conteúdo financeiro**, como a presente:

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:

I – atos relativos a situações jurídicas sem conteúdo financeiro;

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;

Conforme se depreende da legislação acima exposta, a base de cálculo para cobrança dos emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária pode se originar de várias fontes oficiais. A título de exemplo, citamos o valor do negócio jurídico declarado pelas partes, o valor do último lançamento efetuado pelo Município para fins de IPTU, o valor do bem ou direito objeto do ato notarial ou registral utilizado para fins do recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos (ITBI) ou do imposto sobre transmissão causa mortis e doação de quaisquer bens ou direitos (ITCD), sendo tais valores excludentes entre si, isto é, apenas um deles, o de maior valor, será utilizado para embasar a cobrança de emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária.

Pois bem.

O art. 103 do Provimento nº 260/CGJ/2013, permite a impugnação de valor pelo notário e registradores nos casos do “preço ou valor econômico do bem ou do negócio jurídico inicialmente declarado pelas partes, bem como os demais parâmetros previstos e lei estiverem em flagrante dissonância com seu valor real ou de mercado”, nos seguintes termos:

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. (grifos nossos)

§ 2º. O novo valor declarado ou arbitrado será utilizado tão somente para fins de recolhimento da TFJ e dos emolumentos.

Com efeito, o art. 103 possui relevante importância na atuação do Oficial, na medida em que impõe a verificação de eventuais simulações no preço de negócios jurídicos, o que acabaria por mascarar o verdadeiro valor do imóvel, ensejando diminuição no recolhimento de Taxa de Fiscalização Judiciária aos cofres públicos.

Nesta linha, a Lei Federal nº 8.935/1994 é clara ao impor deveres aos notários e registradores, dentre eles o de fiscalizar o recolhimento de impostos sobre os atos que devem praticar, bem como observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente, *in verbis*:

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

(...)

XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;

(...)

XIV - observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente. (grifos nossos)

Dessarte, verifica-se que tanto o Notário, no momento da lavratura da escritura pública, quanto o Oficial, no instante do registro do título, devem observar o comando insculpido no art. 103 do Provimento nº 260/CGJ/2013, a fim de se alcançar o parâmetro disposto no art. 10 da Lei nº 15.424/2004.

No entanto, lavrada a escritura pública pelo preço inferior ao valor real ou de mercado, o Oficial de registro, constatando a dissonância poderá impugnar o preço e, caso não haja discordância pela parte interessada, poderá proceder ao registro, devendo comunicar tal fato ao cartório de notas competente pela lavratura da escritura pública para se aferir a possibilidade de complementação dos emolumentos e TFJ. Significa dizer: a legislação de regência não determina que a rerratificação da escritura pública com a consequente complementação dos emolumentos seja uma condição para que o ato registral seja realizado no Ofício de Registro de Imóveis.

Além disso, sobreleva anotar que existem casos em que a escritura pública à época de sua confecção observou os parâmetros de valores e os emolumentos foram recolhidos corretamente, sendo certo que o interessado pode ter postergado o registro do título e, neste momento, a realidade fática poderá ter alterado os parâmetros de valores do imóvel, o que impõe a declaração do novo preço e o recolhimento dos respectivos emolumentos.

Assim, verifica-se que as determinações constantes do ofício de nº 55/2017, da lavra do juiz Marco Antônio de Oliveira Roberto, *s.m.j.*, vem sendo cumprida pela Oficial do Registro de Imóveis da Comarca.

Isto posto, em atendimento à consulta formulada, encaminhe-se à Direção do Foro da Comarca de Conselheiro Pena cópia desta manifestação, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para conhecimento.

Servirá como ofício cópia desta decisão, a qual deverá ser lançada no banco de precedentes - "*Coleção Geral*".

Após, arquivem-se com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 07 março de 2019.

Aldina de Carvalho Soares
Juíza Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 07/03/2019, às 17:02, 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 **1916303** e o código CRC **B6D04A52**.