



Número: **0000178-75.2022.2.00.0818**

Classe: **CONSULTA ADMINISTRATIVA**

Órgão julgador colegiado: **Corregedoria Geral de Justiça do PI**

Órgão julgador: **Vice-corregedoria Geral de Justiça do Estado do Piauí**

Última distribuição : **01/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Custas / Emolumentos**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFICIO UNICO DE REGENERACAO (CONSULENTE)			
TJPI - VICE-CORREGEDORIA (CONSULTADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
1976181	30/09/2022 09:46	Decisão	Decisão

PODER JUDICIÁRIO

VICE-CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ

Praça Desembargador Edgard Nogueira, s/n – Bairro Cabral – Centro Cívico – CEP 64.000-830
Teresina-PI

CONSULTA ADMINISTRATIVA (1680) 0000178-75.2022.2.00.0818

CONSULENTE: SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFICIO UNICO DE REGENERACAO

CONSULTADO: TJPI - VICE-CORREGEDORIA

DECISÃO

Ementa: Consulta. Exigência de fiscalização do recolhimento do ITBI para lavratura de escritura pública. Impossibilidade. Fato gerador do ITBI. Transferência efetivada da propriedade. Registro Imobiliário. Impossibilidade de exigência do imposto em momento anterior. Desnecessidade de revogação e/ou alteração do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notarias e de Registro do Estado do Piauí-PI. Interpretação e aplicação em consonância com a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal em sede de repercussão geral.

I) INTRODUÇÃO

Trata-se de **CONSULTA** formulada pelo tabelião interino da **SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE REGENERAÇÃO-PI**, na qual requer esclarecimentos acerca da exigência e fiscalização por parte dos tabeliões quanto ao pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, para a lavratura de atos notariais, bem como se os dispositivos contidos no Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notarias e de Registro do Estado do Piauí-PI, Provimento 17/2013 da CGJ/TJPI, art. 135, X e art. 137, XI; art. 889 e outros ainda se encontram vigentes, pois, segundo alega o consulente estariam em confronto com a decisão do Supremo Tribunal Federal, com repercussão geral, em sede de Emb. Decl. rec. ext. agr. 1.294.969/STF.

Em sede de Despacho Nº 47110/2022 - PJPI/CGJ/VICCEGJ/GABVICOR (3315599), a Fazenda Pública Municipal de Teresina, através da Procuradoria Geral do Município, fora instada a se manifestar , tendo em vista que a matéria implica diretamente na arrecadação municipal, bem como fora também dada ciência à Associação Piauiense de Municípios-APPM, para, havendo interesse, manifestar-se.

Todavia, não houve manifestação, conforme se constata em certidão proferida em sede de id nº 3403629.

É o que importa relatar.

II) FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, cumpre ressaltar que o fato gerador para a incidência do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI se verifica no momento em que ocorre a efetiva transferência da propriedade imobiliária, a qual se opera com o registro imobiliário, nos termos do art. 1.245 do Código Civil de 2002, sendo descabida a exigência tributária sobre bens que não foram efetivamente transmitidos, em virtude da ausência de registro do título translativo no Registro de Imóveis.



Neste sentido a jurisprudência se manifestou:

*EMENTA: DIREITO TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. ITBI. FATO GERADOR: REGISTRO DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO ALINHADO COM A JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. PRECEDENTES. 1. **Nos termos da jurisprudência da Corte, o fato gerador do ITBI somente ocorre com a transferência efetiva da propriedade no cartório de registro de imóveis.** Precedentes. 2. Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, fica majorado em 25% o valor da verba honorária fixada anteriormente, observados os limites legais do art. 85, §§ 2º e 3º, do CPC/2015. 3. Agravo interno a que se nega provimento, com aplicação da multa prevista no art. 1.021, §4º, do CPC/2015. (ARE 934091 AgR, Relator(a): ROBERTO BARROSO, Primeira Turma, julgado em 18/11/2016, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-258 DIVULG 02-12-2016 PUBLIC 05-12-2016)*

*REEXAME NECESSÁRIO - MANDADO DE SEGURANÇA - IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI) - FATO GERADOR - TRANSMISSÃO ONEROSA DO IMÓVEL QUE SE PERFAZ COM O REGISTRO DO TÍTULO TRANSLATIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS - **EXIGÊNCIA DO TRIBUTO QUANDO DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA - IMPOSSIBILIDADE** - MULTA INDEVIDA - DIREITO LÍQUIDO E CERTO VIOLADO - SEGURANÇA CONCEDIDA - SENTENÇA MANTIDA. (TJPR - 3ª C. Cível - RN - 1635997-0 - Castro - Rel.: Desembargador Marcos S. Galliano Daros - Unânime - J. 20.06.2017)*

(TJ-PR - REEX: 16359970 PR 1635997-0 (Acórdão), Relator: Desembargador Marcos S. Galliano Daros, Data de Julgamento: 20/06/2017, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2061 04/07/2017)

*APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. DIREITO TRIBUTÁRIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL. TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL. PROVA PERICIAL. PEDIDO PROCEDENTE EM PARTE PARA DECLARAR EXCESSIVO O VALOR COBRADO PELA RÉ A TÍTULO DE ITBI E ADEQUAR A BASE DE CÁLCULO AO VALOR VENAL APURADO DE ACORDO COM O LAUDO PERICIAL, QUE DEVERÁ SER ATUALIZADO MONETARIAMENTE ATÉ A DATA DA REALIZAÇÃO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DO BEM. APELAÇÃO DA PARTE RÉ. 1. O fato gerador do imposto de transmissão de bens imóveis ocorre com o registro da escritura no Registro Geral de Imóveis, quando da efetivação da transferência da propriedade imobiliária, nos moldes do art. 1.245 do Código Civil. 2. **Sem a efetivação da transmissão do imóvel mediante o registro do título no RGI, inexistente fato gerador a cobrança de ITBI.** 3. A prova pericial constatou que o imóvel está "em mau estado de conservação, sem uso há mais de 14 (quatorze) anos e com grande incidência de infiltrações de águas pluviais e vários danos causados por depredações". 4. Chegou-se ao valor estimado de venda do imóvel de R\$ 18.430.000,00. 5. A parte autora se desincumbiu do seu ônus probatório, comprovando que o valor fixado pelo fisco municipal é excessivo em total desalinho com o valor praticado no mercado, na forma do artigo 373, I, do CPC. 6. Honorários advocatícios de 2% sobre o valor da causa, na forma do art. 85, § 3º, V c/c o § 4º, III do NCPC. 7. Majoração dos honorários. 8. CONHECIDO E DESPROVIDO O RECURSO DE APELAÇÃO E PROVIDO O RECURSO ADESIVO.*

(TJ-RJ - APL: 00635807420158190001, Relator: Des(a). JOÃO BATISTA DAMASCENO, Data de Julgamento: 09/02/2022, VIGÉSIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/02/2022)

Nesta toada, fica sedimentado o entendimento de que a o fato gerador do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI somente se efetiva com a transferência da efetiva propriedade imobiliária, a qual se opera com o registro imobiliário, sendo descabida exigência tributária sobre bens que não foram transmitidos de direito, uma vez que o título não fora submetido ao registro perante a serventia extrajudicial competente.



Ademais, questiona o consulente acerca de possíveis ilegalidades contidas no Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado do Piauí-PI. Todavia, não merecem prosperar os questionamentos em epígrafe, à medida que as disposições normativas não se encontram eivadas de qualquer ilegalidade, encontrando-se em perfeita consonância com os ditames constitucionais e legais, senão vejamos.

O consulente alega que o art. 104, inciso VII, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado obriga os tabeliães a manterem o comprovante do recolhimento do ITBI arquivados na serventia. Por oportuno, cita-se o referido dispositivo normativo:

Art. 104. Os Cartórios de Notas deverão manter arquivos para:

VII – uma via do comprovante de recolhimento do imposto de transmissão e certidão de homologação do correto recolhimento, quando houver.

A partir da leitura do presente dispositivo, denota-se que a necessidade de se manter arquivada via de comprovante de recolhimento de imposto de transmissão, seria apenas QUANDO HOUVER necessidade de recolhimento do tributo, o qual, no caso do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade (registro imobiliário), sendo descabida exigência tributária sobre bens que não foram efetivamente transmitidos.

Logo, se não fora lavrado qualquer ato de registro imobiliário, não há que se cogitar de incidência do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e, por conseguinte, não é necessário ao tabelião arquivar o comprovante de recolhimento do imposto municipal, pois ainda não verificado o seu fato gerador, não sendo o contribuinte, por outro lado, obrigado a antecipar o recolhimento da exação tributária.

Desta maneira, não se vislumbra qualquer inconstitucionalidade ou ilegalidade na disposição normativa supramencionada, sendo perfeitamente possível a sua interpretação e aplicação em consonância com a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal em sede de repercussão geral.

Entende ainda o consulente, que, de acordo com o art. 135, X, e com o art. 137, XI, do Código de Normas, os tabeliães teriam a obrigação de verificar, fiscalizar e exigir, antes da lavratura de atos notariais, o devido recolhimento do ITBI. Eis o teor dos mencionados dispositivos normativos:

Art. 135. O tabelião, antes da lavratura de quaisquer atos deverá:

(...)

X – verificar se o imposto de transmissão devido pelo ato notarial foi devidamente recolhido e se houve homologação do valor correto pela Fazenda Estadual, quando necessário;

Parágrafo único. Quando indicar no ato notarial os elementos necessários para a identificação das certidões cuja apresentação é obrigatória, o tabelião está desobrigado de seu arquivamento.

Art. 137. As escrituras relativas a imóveis e direitos a eles relativos devem conter, ainda:

(...)

XI - indicação do valor atribuído pela Fazenda e do valor do recolhimento do imposto de transmissão, ou da imunidade ou isenção, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura;



Em igual sentido, verifica-se que compete ao tabelião a verificação do recolhimento do ITBI, APENAS QUANDO NECESSÁRIO, de modo que, se o fato gerador do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI só ocorre com a efetiva transferência da propriedade, a qual se dá com o registro imobiliário, não cabe a exigência do referido tributo quando da lavratura de escritura pública, momento em que não configurado o fato gerador do imposto municipal.

Assim, não se vislumbra, a partir da leitura dos dispositivos legais apresentados, qualquer ilegalidade capaz de ensejar a revogação dos dispositivos normativos questionados.

Trata-se, enfim, de situações em que ainda não se operou a incidência tributária, pois a mera lavratura de escritura pública, sem o registro imobiliário, não configura fato gerador do ITBI. Por óbvio, não cabe ao tabelião fazer referida exigência, haja vista que o fato apto a ensejar a hipótese de incidência ainda não se verificou no mundo jurídico.

Todavia, caso o usuário apresente junto ao tabelionato de notas o comprovante de recolhimento do referido tributo, antecipando voluntariamente o seu pagamento, tal fato deverá ser consignado pelo tabelião na escritura pública lavrada, ainda que se trate de uma faculdade do contribuinte a antecipação do recolhimento do imposto municipal.

Ressalte-se, por oportuno, que a escritura pública é dotada de fé pública e faz prova plena, nos termos do art. 215 do Código Civil pátrio. Portanto, **na eventualidade de já constar do teor da escritura a informação de que um dado tributo fora recolhido - com a devida menção à quitação passada pela fazenda pública - não mais é exigível que se prove tal pagamento por outros meios**, notadamente pela reapresentação dos mesmos documentos já citados no teor da escritura pública (tal como guias de recolhimento, comprovantes bancários, certidões ou termos de quitação), **sob pena de se negar fé ao documento lavrado pelo tabelião de notas e de impor descabida burocratização aos atos e negócios jurídicos**. Em tais situações, deve então o registrador abster-se de exigir documentos avulsos à escritura pública para fins de comprovação de recolhimento tributário, adotando a própria escritura como meio de prova de tal pagamento.

III) DISPOSITIVO

Diante do exposto, responde-se à presente consulta nos seguintes termos:

1) o fato gerador do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI se concretiza no momento em que ocorre a transferência efetiva da propriedade, a qual opera com o registro imobiliário, de modo que é indevida a exigência do referido tributo quando da lavratura de escritura pública.

2) é desnecessária qualquer revogação e/ou alteração do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notarias e de Registro do Estado do Piauí-PI, à medida que é perfeitamente possível a sua interpretação e aplicação em consonância com a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal em sede de repercussão geral.

3) na eventualidade de já constar do teor da escritura a informação de que um dado tributo fora recolhido - com a devida menção à quitação passada pela fazenda pública - não mais é exigível que se prove tal pagamento por outros meios, devendo o registrador adotar a própria escritura como meio de prova do recolhimento tributário.

Notifique-se a parte consulente do teor da decisão.



Expeça-se ofício-circular a todas as serventias extrajudiciais com competência de notas e de registro de imóveis (inclusive as serventias de ofício único), com cópia do inteiro teor desta decisão, para conhecimento e adoção das providências necessárias.

Teresina-PI, data registrada no sistema.

Des. JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí

