



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
Gabinete da Corregedoria-Geral da Justiça

Processo Administrativo nº : 0007283-07.2022.8.01.0000
Local : Rio Branco
Unidade : GACOG
Requerente : Vara de Registros Públicos, Órfãos e Sucessões e de Cartas Precatórias Cíveis da Comarca de Rio Branco
Requerido : Tribunal de Justiça do Estado do Acre
Assunto : Suscitação de Dúvida

DECISÃO

1. Trata-se de expediente - OF. Nº 4433/RBREG00, datado de 22 de setembro de 2022 (id nº 1293199), subscrito pelo Juiz de Direito Edinaldo Muniz dos Santos, encaminhando a esta Corregedoria Geral da Justiça sentença proferida nos autos SAJ nºs 0500025-80.2022.8.01.0001 e 0500026-65.2022.8.01.0001, instaurados para apreciar suscitação de dúvidas.

O ato decisório julgou *“improcedentes os dois procedimentos de dúvida que estão em mesa nesta audiência pública (Processo 0500025-80.2022.8.01.0001 e 0500026-65.2022.8.01.0001), dos usuários interessados Paulo Orivaldo Schimitt e Raimunda Vieira da Conceição Oliveira.”* (id nº 1293201).

Encaminhado o feito à Gerência de Fiscalização Extrajudicial - GEFEX para as providências esculpidas no art. 924, incisos I e II do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais, sobreveio a Informação de id nº 1296880, *vejamos*:

"3. Da análise do decidido na Sentença, a Gerência de Fiscalização Extrajudicial – GEFEX, acompanha o entendimento do Juiz de Direito, **sugerindo a unificação do entendimento**, expedindo-se Recomendação para todas as Serventias Extrajudiciais do Estado do Acre, conforme sugestão abaixo:

‘O art. 9º e 10, da Lei nº 1.805/2006, deverá ser interpretado de forma estrita, restando vedada a aplicação do item 6.3 das Notas Explicativas Gerais das tabelas anexas, da Lei 1805/2006, evitando a mensuração de valores diversos aos apresentados nos documentos para registro do título, valores estes, que não estão previstos nos artigos citados. Não concordando com o valor do bem, o titular do serviço extrajudicial poderá impugná-lo por meio de requerimento escrito dirigido ao juiz corregedor permanente, nos termos do § 3º, do art. 9º, da Lei 1805/2006.’

4. Certifico ainda, que em cumprimento ao disposto no art. 924, I, do Provimento COGER nº 10/2016, a GEFEX está ciente do Despacho nº 27480/2022 (ID 1293671), ficando uma cópia arquivada em pasta própria."

2. É o relatório. Decido.

Verifica-se dos autos SAJ nºs 0500025-80.2022.8.01.0001 e 0500026-65.2022.8.01.0001 que a Delegatária do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca de Rio, Drª. Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira, suscitou dúvida quanto a base de cálculo para a cobrança de emolumentos relativos a prática de ato referente a transmissão de propriedade.

A Titular da Serventia em questão, ao recepcionar os documentos que subsidiavam o registro

de Carta de Adjudicação, verificou a ausência de averbação de edificação, ao passo que procedeu com o mencionado ato levando em consideração o Custo Unitário Básico de Construção (CUB) como subsídio ao valor econômico da construção.

In casu, a questão possui como plano de fundo a análise dos requisitos estabelecidos nos arts. 9º e 10, da Lei nº 1.805/06, que *dispõe sobre a fixação de emolumentos devidos pelos atos praticados pelos serviços notariais e de registros e dá outras providências*.

Os dispositivos legais ora analisados dispõem que **nos atos de transmissão de bens imóveis praticados pelos registradores**, com valor declarado ou com expressão econômica mensurável, é considerado, para efeito de cobrança dos emolumentos, o maior valor apurado entre o declarado pelas partes no negócio e o valor venal atribuído pelo órgão fiscal competente, vejamos:

“DA AFERIÇÃO E COBRANÇA DOS EMOLUMENTOS

(...)

Art. 10. Considerar-se-á como base de cálculo para fins de enquadramento nas tabelas que tratem da transmissão de bens imóveis a qualquer título, prevalecendo o que for maior:

I - o valor econômico da transação ou do negócio jurídico declarado pelas partes;

II - o valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos ou Causa Mortis; e

III - o valor tributário do imóvel para efeito de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano lançado pelo Município ou o valor da avaliação do imóvel rural aceito pelo órgão federal competente, considerando o valor da terra nua de seus acessórios e das benfeitorias.

Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput deste artigo, serão considerados como base de cálculo os valores decorrentes de avaliação judicial ou fiscal, quando dispuser a lei.”

Assim, a legislação prevê três hipóteses de aferição do valor a ser considerado na prática do ato registral, quais sejam, **a) o valor econômico declarado pelas partes; b) o valor do ITCMD atribuído ao imóvel; e c) o valor tributário constante do IPTU.**

Na petição encaminhada ao Juiz Corregedor Permanente que suscita a dúvida em questão, a Oficiala Registradora aduziu que:

“Neste contexto, considerando-se os valores fiscais, para fins de cálculo do IPTU R\$ 94.293,81 (noventa e quatro mil duzentos e noventa e três reais e oitenta e um centavos), conforme bci anexo; para fins de cálculo do ITBI R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), conforme laudo anexo; e **considerando o valor do cub, do mês janeiro/2022 - R\$ 1.705,02 (um mil setecentos e cinco reais e dois centavos), conforme publicado no site do IBGE <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7242> (tabela anexa), que multiplicado pela metragem do imóvel 264,56 m², conforme bci), ensejou no valor total de R\$ 451.080,09 (quatrocentos e cinquenta e um mil e oitenta reais e nove centavos), este, foi o valor considerando de base de cálculo, para fins de emolumentos cartorários.”**

Em suma, a despeito de constar expressamente os valores alusivos ao IPTU, na ordem de R\$ 94.293,81 (noventa e quatro mil, duzentos e noventa e três reais e oitenta e um centavos) e ITBI, fixado em R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a Oficiala Registradora entendeu pela aplicabilidade do Custo Unitário Básico de Construção (CUB) para estabelecer o valor dos emolumentos a serem pagos pelo usuário, que elevou o cálculo ao quantitativo de **R\$ 451.080,09 (quatrocentos e cinquenta e um mil e oitenta reais e nove centavos).**

Ressalte-se que o valor do CUB foi utilizado para mensuração dos emolumentos quando do registro de Carta de Adjudicação, ato registral previsto no art. 876, do Código de Processo Civil, que concede a posse e propriedade a alguém, gerando, portanto, a transmissão de bem imóvel.

Ou seja, desconsiderou, de forma inequívoca, a previsão expressa constante no art. 10, incisos I, II e III, da Lei nº 1.805/06, resultando na criação de critério não estabelecido em lei para mensuração

de valores a serem pagos a títulos de emolumentos relativos a transmissão do imóvel.

É permitida a utilização do CUB como parâmetro de mensuração dos emolumentos quando o ato se restringe a averbação de edificação, consoante Notas Explicativas Gerais constantes na Tabela – I, da Lei nº 1.805/2014, *in verbis*:

“6.3 Tratando-se de averbação de construção, deverão ser observados, ainda, os valores por metro quadrado divulgados em revistas especializadas de entidades da construção civil ou pelo valor praticado pelo mercado local, o que for maior;”

Entretanto, para os atos de transmissão de bem imóvel, os critérios são aqueles esculpidos no art. 10, da Lei nº 1.805/06, não sendo permitido a criação de critério não estabelecido em lei, sob pena de ofensa inequívoca ao princípio da legalidade.

A propósito, o titular do serviço extrajudicial possui competência para, não concordando com o valor declarado pela parte, impugná-lo por meio de requerimento escrito dirigido ao Juiz Corregedor Permanente, consoante art. 9º, § 2º, da Lei nº 1.805/06, *verbis*:

“§ 2º Não concordando com o valor declarado pela parte, por estar em desacordo com o previsto nesta lei ou por estar em flagrante dissonância com o valor real ou de mercado do bem ou negócio jurídico, o titular do serviço poderá impugná-lo por meio de requerimento escrito dirigido ao juiz competente.”

Cabe enfatizar que o procedimento adotado, à revelia da legislação vigente e baseado em interpretação equivocada e não amparada da norma legal, só não resultou no incremento da receita da Serventia, na medida em que elevou os emolumentos a serem pagos pelo usuário, porque esse apresentou requerimento questionando os valores constantes no orçamento apresentado.

3. Ante todo o exposto, acolho a sugestão formulada pela GEFEX e determino a expedição de **recomendação** a todos os Delegatários(as) e Interinos(as), com seguinte teor:

“Os arts. 9º e 10, da Lei nº 1805/2006, devem ser interpretados de forma estrita, restando vedada a aplicação do item 6.3 das Notas Explicativas Gerais das tabelas anexas à referida lei, para a prática de atos de transmissão de propriedade de bem imóvel. Não concordando com o valor do bem, o titular do serviço extrajudicial poderá impugná-lo por meio de requerimento escrito dirigido ao Juiz Corregedor Permanente, nos termos do § 3º, do art. 9º, da Lei 1805/2006.”

4. Dê-se ciência à Gerência de Normas e Jurisprudência deste Tribunal para devida atualização no site institucional, a todos os(as) Delegatários(as) e Interinos(as) das Serventias Extrajudiciais do Estado do Acre, aos Juizes(as) Corregedores(as) Permanentes deste Poder Judiciário e, por fim, a Gerência de Fiscalização Extrajudicial - GEFEX deste Órgão Censor.

5. Após a publicação do ato normativo e inexistindo outras providências a serem adotadas no âmbito desta Corregedoria, **encerrem-se** os autos.

Data e assinatura eletrônicas.

Desembargador Elcio Mendes
Corregedor-Geral da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Elcio Sabo Mendes Junior, Corregedor(a) Geral da Justiça**, em 05/10/2022, às 17:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjac.jus.br/verifica> informando o código verificador **1298886** e o código CRC **AEE3E8FB**.