



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
GABINETE DO CORREGEDOR-GERAL DE JUSTIÇA

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS n° 0000446-41.2022.2.00.0815

Requerente: TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE TÍTULOS E OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE SAPÉ - CNS 07.145-6 - TJPB

Requerido : CORREGEDORIA DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAIBA

Vistos.

De uma análise dos autos, registro o parecer apresentado por **Dr. Ely Jorge Trindade, Juiz Corregedor**, Id 1943312, concordando com toda sua exposição e fundamentação, como se depreende a seguir:

Conforme se vê do relato empreendido, o questionamento apresentado pela requerente revela a pretensão de se obter "resposta" desta Corregedoria, isso com o propósito de aferir, se a base de cálculo dos emolumentos para o registro do contrato de compra e venda deve se limitar ao valor do terreno ou ao valor do terreno e da construção.

Instada a se manifestar, a Gerência de Fiscalização Extrajudicial prestou informações nos seguintes termos, Id 1648102:

Em cumprimento ao Despacho retro, informo que o Regimento de Custas Judiciais e Emolumentos Extrajudiciais do Estado da Paraíba encontra-se definido na Lei Estadual n° 5.672/1992 e suas

alterações, não discorrendo expressamente sobre a temática da presente consulta, notadamente se a base de cálculo para o registro do contrato de compra e venda deve se limitar tão somente ao valor do terreno ou ao valor do terreno e da construção.

A Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo, em situação similar, nos autos do Processo n.º 2015/132.861, decidiu da seguinte forma:

"O valor cobrado pela prestação dos serviços notariais e de registro tem natureza tributária - taxa remuneratória. Há várias decisões do Supremo Tribunal Federal neste sentido, como a exarada na Adin 1.378-ES, Rel. Ministro Celso de Mello, j. 30/11/1995.

Em matéria tributária, a interpretação dos dispositivos legais deve ser sistemática e restritiva, e não literal e extensiva, ainda mais quando se faz com o fim de onerar o contribuinte, como no caso em tela.

O inciso II do artigo 7º [da Lei Estadual n.º 11.331/2002], a ser observado na espécie, não diz que a base de cálculo abrange obrigatoriamente o valor lançado para o terreno e o valor lançado para a construção, como tenta fazer crer o Oficial Registrador.

Com efeito, a expressão "valor tributário do imóvel não deve ser interpretada de outro modo senão gênero das espécies "propriedade predial" e "propriedade territorial", mencionados no mesmo inciso II do artigo 7º [da Lei Estadual n.º 11.331/2002], nos seguintes termos: "valor tributário do imóvel... para efeito de cobrança de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana", ou seja, a base de cálculo para fins de tributação é o valor venal do terreno e da construção, pois ambos são considerados "imóvel", mas, à evidência, há necessidade de se confrontar essa regra com o título apresentado para registro e com a matrícula do imóvel, pois, se não há

construção mas apenas o terreno, não há de se falar em tributação sobre o que não existe, vale dizer, "imóvel" é o terreno, excluído o valor venal da construção lançado, cuja tributação pela Municipalidade decorre das informações e documentos arquivados acerca da construção existente, e que não se confunde com os critérios legais estabelecidos para cálculo das custas e emolumentos do registro dos títulos".

Consoante se verifica do excerto da decisão proferida, e que considero pertinente para fins de apreciação da indagação ora questionada, "a base de cálculo para fins de tributação é o valor venal do terreno e da construção, pois ambos são considerados "imóvel", mas, à evidência, há necessidade de se confrontar essa regra com o título apresentado para registro e com a matrícula do imóvel, pois, se não há construção mas apenas o terreno, não há de se falar em tributação sobre o que não existe, vale dizer, "imóvel" é o terreno, excluído o valor venal da construção lançado".

No presente caso, infere-se pelo documento constante no Id 1364724, que o valor pactuado entre as partes, na ordem de R\$ 127.999,75 (cento e vinte e sete mil, novecentos e noventa e nove reais e setenta e cinco centavos), é destinado a aquisição do terreno e construção do imóvel, o qual segundo descrição na letra "D", corresponde a um "LOTE DE TERRAS URBANO Nº 58-A3, DA QUADRA 02, SITUADO NA RUA MARIA DA SOLEDADE, DO LOTEAMENTO EDUARDO AUGUSTO MEIRELES, SAPÉ-PB, CONFORME MATRÍCULA 12.575".

No respectivo contrato, consta ainda a informação de que do total financiado, R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil) corresponderia ao valor de venda e compra do terreno.

Analisando as nuances de fato que permeiam a controvérsia, tem-se que o único bem registrado no Ofício de Registros é o terreno, cujo valor

atribuído foi o montante de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil).

Desta feita, na espécie, a cobrança deve ser feita em relação exclusivamente ao terreno, visto que apenas este é objeto de registro no **Ofício de Registro de Imóveis**.

Diante do exposto, **OPINO** para que a consulta seja respondida no sentido de que a base de cálculo dos emolumentos para o registro do contrato de compra e venda deve se limitar ao valor do terreno, haja vista que apenas este é objeto de registro imobiliário.

Assim, assiste razão ao **Juiz Corregedor**, quando de seu parecer, o qual **ratifico na íntegra**.

Ante o exposto, **HOMOLOGO O PARECER**, subscrito por **Dr. Ely Jorge Trindade, Juiz Corregedor do Grupo II**, **que passa a integrar esta decisão**, **DETERMINO** que se encaminhe cópia da presente decisão à requerente, em resposta à consulta formulada, para **ESCLARECER** que a base de cálculo dos emolumentos para o registro do contrato de compra e venda deve se limitar ao valor do terreno, haja vista que apenas este é objeto de registro imobiliário.

Retifique-se a autuação deste procedimento, para que passe a constar "Consulta Administrativa" como Classe Processual.

Publique-se cópia desta decisão na área de precedentes do sítio eletrônico deste Órgão Censor.

Dê-se ciência à consulente e demais interessados.

Em seguida, archive-se.

Cópia da presente decisão/despacho servirá como ofício a ser encaminhado, através dos meios eletrônicos legais/necessários.

Cumpra-se.

João Pessoa, data e assinatura do registro eletrônico.



Assinado eletronicamente por: **FREDERICO MARTINHO DA NOBREGA COUTINHO**

26/09/2022 18:04:06

<https://corregedoria.pje.jus.br:443/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **2002476**



22092618040631400000001887949