



CIRCULAR N. 146 , 14 de Julho de 2014

CARTA DE ARREMATÇÃO. COBRANÇA DE EMOLUMENTOS E DO FRJ. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATÇÃO.Autos n. 0011627-50.2013.8.24.0600.

Encaminho ao Registro de Imóveis do Estado, fotocópias do parecer (fls. 23-26) e da decisão (fls. 27) exarados nos autos acima mencionados, bem como do teor do parecer técnico da Assessoria de Custas e Emolumentos de fls. 5-13 e do parecer do Fundo de Reparelhamento da Justiça – FRJ de fls. 20-22, para conhecimento

Desembargador Ricardo Orofino da Luz Fontes
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



Autos nº 0011627-50.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências
Requerente: Jorge Gislon de Menezes

Pedido de providências. Carta de arrematação. Cobrança de emolumentos e do FRJ. Base de Cálculo. Valor da arrematação. Expedição de circular. Arquivamento dos autos.

Excelentíssimo Senhor Vice-Corregedor-Geral da Justiça,

Trata-se de expediente encaminhado por Jorge Gislon de Menezes, solicitando a este órgão regulador que expeça orientação no sentido de determinar “aos ofícios de registro de imóveis para se abstenham de adotar, quando do registro de carta de arrematação, o valor da avaliação como base de cálculo para o recolhimento dos emolumentos e do FRJ, e passem a adotar o valor da arrematação”.

Alega o requerente, em síntese, que, como a base de cálculo do ITBI é o valor da arrematação, para o ato de registro da carta de arrematação os emolumentos e o FRJ não poderiam ser calculados com base no valor da avaliação.

A Assessoria de Custas e Emolumentos, no parecer técnico de fls. 05/13, concluiu que, diante da ausência de previsão legal expressa para o ato específico de registro da carta de arrematação no Regimento de Custas e Emolumentos, a base de cálculo para cobrança de emolumentos deve ser o preço pago pelo imóvel adquirido em hasta pública.

Instada a se manifestar, a Assessoria do Fundo de Reparcelamento da Justiça – FRJ, seguindo o mesmo posicionamento, asseverou às fls. 20/21 que se o negócio jurídico é a arrematação, a base de cálculo para a cobrança de FRJ deve ser o da própria arrematação, sob pena de infringir a regra prevista no § 1º do art. 1º da Resolução n. 04/2004 do



Conselho da Magistratura.

À fl. 22, o então Presidente do Conselho do Fundo de Reaparelhamento da Justiça –FRJ, Des. Monteiro Rocha, acolheu o parecer de fls. 20/21.

É o relatório necessário.

Sabe-se que o registro da arrematação é efetuado com a apresentação de título translativo de domínio consubstanciado na carta de arrematação, que, nos termos do art. 703 do Código de Processo Civil, deverá conter:

- I – a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros;
- II – cópia do auto de arrematação;
- III – a prova da quitação do imposto de transmissão.

Por sua vez, no auto de arrematação – que integra a carta-, constarão “as condições pelas quais foi alienado o bem” (art. 693, parágrafo único, CPC), incluindo-se, por evidente, o valor da arrematação do bem.

Observa-se que, como deve constar na carta de arrematação o valor pelo qual o imóvel foi arrematado, o valor venal do imóvel a ser considerado para o cálculo dos impostos e taxas é justamente o da arrematação.

Concluída a praça e arrematado o bem, o valor atribuído a ele por estimativa (valor da avaliação) é substituído pelo valor venal que se concretiza no preço pago. Assim, o que era mera especulação de quanto valeria o imóvel passou a tornar-se realidade com o preço efetivamente pago a ele (valor da arrematação).

Nessa mesma linha de entendimento, a Assessoria do FRJ já proclamou que a base de cálculo do FRJ nos atos de registro de carta de arrematação é o valor da própria arrematação, por entender que “o negócio é o da própria arrematação, independente do valor de mercado (avaliação) atribuído ao bem imóvel adquirido por leilão ou hasta pública” (fl. 20).

Ademais, embora o Regimento de Custas e Emolumentos não tenha regulamentado de forma expressa a base de cálculo dos emolumentos para o ato de registro da carta de arrematação, em relação às custas judiciais adotou como critério para o cálculo o valor da arrematação, senão vejamos:



Tabela IX

Atos do Depositário

(...)

1ª As percentagens desta Tabela serão cobradas **sobre o valor verificado na arrematação, adjudicação**, ou na falta desses meios, sobre a cotação oficial ou laudo de avaliação, mas, em nenhum caso, tais percentagens poderão incidir sobre valor superior final apurado no processo. (grifo nosso)

(...)

Tabela XII

Atos dos Porteiros dos Auditórios

Pregão de praça ou leilão de bens – 0,3 % (zero vírgula por cento), **sobre o preço da arrematação, adjudicação ou remição**, com o mínimo de 5 (cinco) URCs. (grifo nosso)

O Superior Tribunal de Justiça já proclamou que ***nas hipóteses de alienação judicial do imóvel, seu valor venal corresponde ao valor pelo qual foi arrematado em hasta pública, inclusive para fins de cálculo do ITBI*** (AgRg no REsp 1.317.793/MG, Rel. Min. Sérgio Kukina, 1ª Turma, j. em 22/10/13).

Assim, por se tratar de imóvel que foi adquirido em leilão ou em hasta pública, a base de cálculo para os emolumentos no registro da carta de arrematação deve ser justamente o valor do imóvel arrematado, pois o valor da avaliação não é mais considerado.

A Assessoria de Custas e Emolumentos deste egrégio Tribunal destacou que “por força da omissão do Regimento de Custas e Emolumentos, na hipótese de arrematação judicial, recorre-se, para a fixação da base de cálculo para emolumentos, aos mesmos critérios que fixam a base de cálculo do ITBI, que para tanto considera o valor da arrematação” (fl. 10).

De outro vértice, o novo Código de Normas desta Corregedoria estabelece, no inciso III do art. 682, que deverá conter no registro de título judicial “o valor da causa, da dívida ou da avaliação do bem, que servirão para o cálculo dos emolumentos e da taxa do Fundo de Reaparelhamento da Justiça (FRJ)”.

Cabe ressaltar, no entanto, que as hipóteses acima descritas são meramente exemplificativas, na medida em que não estão previstos todos os



valores a serem atribuídos aos títulos judiciais para incidência do cálculo dos emolumentos e da taxa do Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ.

Dessa forma, a interpretação a ser dado ao referido dispositivo não pode ser restritiva no intuito de condicionar a base de cálculo dos emolumentos dos títulos judiciais ao “valor da causa, da dívida ou da avaliação”, pois, no caso de alienação de imóvel em hasta pública, esses parâmetros não expressam a exatidão do valor que balizou a transferência patrimonial.

Ante o exposto, opina-se:

- I – pelo acolhimento integral do parecer técnico de fls. 05/13;
- II – pelo encaminhamento ao requerente de cópia: a) deste parecer e da respectiva decisão; b) do parecer exarado pela Assessoria de Custas e Emolumentos (fls. 05/13) e c) do parecer do Fundo de Reaparelhamento da Justiça - FRJ (fls. 20/21) e da decisão de acolhimento de fl. 22;
- III – pelo envio de circular às serventias de registro de imóveis deste Estado, com cópia dos documentos indicados no item II;
- IV- pelo arquivamento dos autos.

À consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 25 de junho de 2014.

Luiz Henrique Bonatelli
Juiz-Corregedor



Autos nº 0011627-50.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Jorge Gislon de Menezes

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer lavrado pelo Juiz-Corregedor Dr. Luiz Henrique Bonatelli fls. 23/26.
2. Expeça-se circular cientificando todas as serventias de registro de imóveis sobre o teor do parecer técnico da Assessoria de Custas e Emolumentos de fls. 05/13 e do parecer do Fundo de Reparilhamento da Justiça – FRJ de fls. 20/21 e da decisão de fl. 22.
3. Esta decisão e o respectivo parecer servirão como ofício ao requerente.
4. Após, arquivem-se os autos.

Florianópolis (SC), 11 de julho de 2014.

Desembargador **Ricardo Orofino da Luz Fontes**
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



PARECER TÉCNICO

Autos n. 0011627-50.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Jorge Gislon de Menezes

Excelentíssima Senhora Juíza-Corregedora,

Jorge Gislon de Menezes insurge-se contra a prática registral que adota como base de cálculo para cobrança de emolumentos devidos para o ato de registro o valor de avaliação e não o da arrematação do bem adquirido em hasta pública.

O reclamante defende que este procedimento é equivocado e cita decisão do STJ que define como base de cálculo, para fins de recolhimento do ITBI, o valor da arrematação.

Segundo ele, os registradores alegam que a impugnada prática é fundada em orientação da Corregedoria-Geral da Justiça.

Destaca, ainda, que o "valor efetivo de mercado dos bens penhorados é estabelecido por ocasião da hasta pública", ocasião em que comparecem vários licitantes.

Fundamenta sua pretensão em acórdão do TRT da 12ª Região, cuja decisão foi prolatada pelo Desembargador José Ernesto Manzi, na qual fica evidente que é equivocado fixar valor idêntico ao de mercado para os bens levados à leilão.

Justifica, o reclamante, a coibição deste Órgão à práticas de conluio no mercado de imóveis (compra e venda) entre o comprador e o vendedor ao declararem valores inferiores ao valor real de mercado no intuito de pagar menos impostos.

Contudo, sustenta que isso não se verifica nos leilões judiciais, uma vez que os mesmos são públicos e revestidos de legalidade, sujeitos à homologação pelo Poder Judiciário.

Por fim, requer a este Órgão que determine aos titulares dos Ofícios de Registro de Imóveis "para que se abstenham de adotar, quando do registro de carta de arrematação, o valor da avaliação como base de cálculo para o recolhimento dos emolumentos e do FRJ, e passem a adotar o valor da arrematação".

Por determinação de Vossa Excelência, os autos foram remetidos a esta Assessoria para a devida análise.

É o relatório.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça
Assessoria de Custas e Emolumentos

fls. 6

Consigne-se, desde logo, que a esta Assessoria compete fazer a análise no tocante à cobrança de emolumentos, eximindo-se, portanto, de proceder à apreciação da demanda em relação ao recolhimento do valor relativo ao Fundo de Reparcelamento da Justiça visto que o assunto é da competência da respectiva Assessoria.

Sobre o assunto "**arrematação**" extrai-se da Revista de Processo, Ano 26, n. 104, outubro-dezembro de 2001 - Publicação Oficial do IBDP - Instituto Brasileiro de Direito Processual, que:

[...] é realmente um ato estatal imperativo mediante o qual, pelo seu próprio poder, o Estado-juiz transfere o bem do patrimônio do devedor para o do adquirente. [...]

Negando com veemência a natureza jurídica contratual da arrematação, ensina o mestre (referido no comentário) tratar-se de "**ato unilateral do órgão judicial que, no exercício de sua função, transfere a título oneroso o direito do executado para outrem (ato de transferência coativa); é tipicamente ato processual, ato executório.** Sua eficácia, porém, é condicionada ao ato também unilateral de um particular, que representa a aceitação da transferência por parte do adquirente: é o lanço do licitante, ou o pedido de adjudicação do exequente. Os dois atos são heterogêneos e distintos e não se fundem para dar lugar a único ato bilateral, apenas um condiciona o outro, e os efeitos são produzidos unicamente pelo ato do órgão judicial. [...]

Se por um lado não existe contrato a ser considerado na arrematação, por outro não há como negar que o lanço (e o conseqüente remate) proposto pelo arrematante é ato de vontade. [...]

De todo modo, se há consenso de que a arrematação consiste em ato executivo, à luz da teoria geral do processo e considerando a relação jurídico-processual executiva, resta saber em que contexto se inserem os licitantes e o próprio arrematante.

[...] arrematação é forma de transferência judicial de bens do executado, realizada através de procedimento licitatório e impulsionada pela força coercitiva estatal, com a finalidade instrumental de satisfazer o direito do exequente tutelado em juízo. [...]

Por fim, questão interessante e de grande utilidade prática reside na aferição da natureza jurídica da carta de arrematação. **Sustenta Pontes de Miranda que, "contra a carta de arrematação, que é sentença,** pode ser exercida a ação rescisória. [...]

Na verdade, **trata-se de ato jurídico homologatório,** [...] (sem grifos no original). (Texto escrito por Maurício Giannico. Editora Revista dos Tribunais. São Paulo. Pág. 44/48).

O termo "**arrematação**" assim é conceituado por Maria Helena

Diniz:

Endereço: Rua Alvaro Mullen da Silveira, 208, 10º Andar - Torre I - Tribunal de Justiça, Centro - CEP 88020-901, Fone: (48) 3287-2762, Florianópolis-SC - E-mail: cgj@tjsc.jus.br



[...] Ato do processo de execução por quantia certa contra devedor solvente, cujos bens serão vendidos em leilão ou hasta pública, determinados pelo magistrado. Em outras palavras, **é o ato executório processual de venda ou compra em leilão ou hasta pública pelo melhor lance. Constitui o ato culminante da expropriação forçada, por ser a transferência pelo Estado a um terceiro interveniente (arrematante) dos bens penhorados, uma vez que ofereceu o melhor lance.** A arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante ou, no prazo de até 15 dias, mediante caução. A arrematação poderá ser tornada sem efeito, p. ex., por vício de nulidade, pelo não pagamento do preço, pela falta de prestação de caução, pela prova da existência de ônus real ou de gravame não mencionado no edital, pelo requerimento do arrematante, na hipótese de embargos à arrematação, pela oferta de preço vil etc. Não se confunde com a adjudicação, que é a translaticidade da propriedade daqueles bens ao exequente.

ARREMATÇÃO DE IMÓVEL. Direito Processual Civil. **Ato pelo qual se adquire a propriedade de um imóvel mediante oferta do maior lance em hasta pública.** Se o arrematante tiver interesse poderá adquirir o imóvel em prestações, desde que apresente, por escrito, sua proposta, **nunca inferior à avaliação**, com oferta de pelo menos 30% à vista, sendo o restante garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel. (Dicionário Jurídico. 3ª edição revista, atualizada e aumentada. São Paulo: Saraiva, 2008. Pág. 301/302)

Trata-se, pois, de ato expropriatório, resultante de processo licitatório em hasta pública, cujo imóvel é alienado judicialmente pelo melhor lance. Partindo-se dessa premissa tem-se que a formalização desse ato em nada se identifica com a compra e venda de imóvel.

Na formalização de contrato de compra e venda o preço é determinado pelo vendedor e aceito pelo comprador, segundo as regras de mercado, com variações de preço segundo a oferta e a demanda.

O mesmo não se verifica na arrematação, cujo preço é fixado pelo melhor lance e homologado pelo juiz do processo, que substitui aos titulares dos interesses em conflito. Portanto, o ato estatal imperativo que transfere o bem do devedor para o arrematante não se insere no contexto da compra e venda.

Ademais, sobre o ato em comento, em corroboração, reputa-se importante citar decisão do TRT da 12ª Região, cuja ementa é a seguinte:

ARREMATÇÃO. VALOR DO LANÇO. HOMOLOGAÇÃO. Não se pode buscar que, no lance para aquisição de bem penhorado, se fixe valor idêntico ao cobrado no mercado, principalmente porque, o



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça
Assessoria de Custas e Emolumentos

fls. 8

mercado acresce várias vantagens que não podem ser estabelecidas na praça judicial, dentre elas a certeza de entrega (o leilão poderá ser anulado), a rapidez na entrega (devem ser aguardados os prazos recursais), a depreciação natural (agravada pelo tempo da tramitação do processo), a vontade de agradar do fornecedor (que na coerção é inexistente). **Com tantas desvantagens, é natural que o valor da arrematação considere estes fatores, que não podem ser desprezados pelo Judiciário, porquanto constituem a realidade que o próprio direito visa regular.** (Processo: Nº 01318-2006-052-12-00-5 Juiz José Ernesto Manzi - Publicado no TRTSC/DOE em 31-05-2013). (sem grifos no original)

Por força do caráter judicial da arrematação que consiste em uma alienação pública, submetida ao crivo do Poder Judiciário, com maior fidelidade ela reflete o valor venal do imóvel, que consoante o disposto no art. 38 do Código Tributário Nacional, determina a base de cálculo para a incidência do imposto de transmissão, atendendo, dessa forma, aos princípios constitucionais limitadores do poder de tributar, em especial, o princípio da legalidade, da capacidade contributiva, bem como da proporcionalidade e racionalidade.

Contudo, a regra do mencionado dispositivo limita-se a fixar base de cálculo para o imposto de transmissão, sem qualquer menção quanto à base de cálculo para a cobrança de taxas, espécie do gênero tributo, dentre as quais se enquadram os emolumentos, consoante pacificada jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

Não obstante a consagrada natureza jurídica dos emolumentos, equiparados que são a tributos na modalidade de taxa, como já referido, o impeditivo constitucional (art. 145, § 2º) que veda a adoção da mesma base de cálculo para a taxa e o imposto encontra atenuação na Súmula Vinculante n. 29, do STF, nos seguintes termos:

É constitucional a adoção, no cálculo do valor de taxa, de um ou mais elementos da base de cálculo própria de determinado imposto, desde que não haja integral identidade entre uma base e outra.

Assim, pode-se afirmar que a Súmula Vinculante n. 29 flexibiliza o art. 145, § 2º, da CF, considerando constitucionais taxas cujas bases de cálculo tenham um ou mais elementos próprios da base de cálculo de determinado imposto, "desde que não haja integral identidade entre uma base e outra", hipótese ora em análise.

Adere-se a esta solução, uma vez que, relativamente à base de cálculo para o ato específico de registro da carta de arrematação, é silente o Regimento de Custas e Emolumentos, embora o faça, de forma genérica, para



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça
Assessoria de Custas e Emolumentos

fls. 9

os atos que possuem conteúdo econômico, nos seguintes termos:

Art. 16. Nos atos e serviços praticados pelos notários ou oficiais dos registros públicos, com valor declarado ou com expressão econômica mensurável é considerado, para efeito de cobrança dos emolumentos, o maior valor apurado entre o valor declarado pelas partes no negócio; o valor venal atribuído pelo órgão fiscal competente para fins de imposto predial e territorial ou do imposto de transmissão.
[...]

Observa-se que, embora o referido dispositivo estabeleça regra geral para a fixação da base de cálculo a fim de se apurar a incidência de emolumentos, entende-se perfeitamente aplicável ao caso ora em análise. Isto é, na hipótese de existirem dois valores ele indica qual é o critério que deve ser adotado pelo registrador para a fixação da base de cálculo, qual seja: o maior valor apurado no negócio ou; na ausência do valor e tendo o título expressão econômica mensurável aquele atribuído pelo órgão fiscalizador competente para fins de imposto predial ou do imposto de transmissão.

Não sendo suficientes os critérios por ele estabelecidos (caput) ao registrador é facultada a impugnação. Contudo, deverá fazê-la da seguinte forma:

§ 2º. O valor estimado pela parte, na ausência dos indicadores referidos no caput deste artigo, ou na hipótese de encontrarem-se esses indicadores em flagrante dissonância com o valor real ou de mercado do bem ou do negócio, poderá ser impugnado pelo titular da serventia, por petição escrita dirigida ao juiz com jurisdição sobre registros públicos, havendo privativo, ou ao diretor do foro, que arbitrará o valor do ato ou do serviço, baseando-se, preferencialmente, em laudo do avaliador judicial, arcando o vencido com as custas e despesas do incidente.

Atenta-se, também, a título de argumentação, o disposto no Código Tributário do Município de Florianópolis, que assim dispõe:

Art. 281. A base de cálculo do imposto é:

I - o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos;

[...]

III - **o valor da avaliação judicial, nos casos de arrematação ou leilão**, e na adjudicação de bens penhorados, desde que superior ao valor efetivamente pago; (sem grifos no original).

Não se ignora que a base de cálculo da taxa é o valor do serviço prestado, divisível entre os contribuintes que tem a disposição a utilização do serviço público, o que não configura a hipótese dos emolumentos, razão pela qual amplamente justificada está a adoção da base de cálculo do ITBI para a



fixação do valor dos emolumentos.

E por força da omissão do Regimento de Custas e Emolumentos, na hipótese de arrematação judicial, recorre-se, para a fixação da base de cálculo para emolumentos, aos mesmos critérios que fixam a base de cálculo do ITBI, que para tanto considera o valor da arrematação.

Nessa linha de raciocínio assim se posiciona a Primeira Câmara de Direito Público deste Tribunal, consoante se observa da ementa abaixo transcrita:

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. BASE DE CÁLCULO. IMÓVEL ADQUIRIDO EM HASTA PÚBLICA. VALOR DA ALIENAÇÃO. MANDADO DE SEGURANÇA. ORDEM CONCEDIDA. RECURSO DESPROVIDO. SENTENÇA EM REEXAME NECESSÁRIO CONFIRMADA.

A base de cálculo do imposto relativo à "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" (CR, art. 156, inc. II), "é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos" (CTN, art. 38). **E "tendo em vista que a arrematação corresponde à aquisição do bem vendido judicialmente, é de se considerar como valor venal do imóvel aquele atingido em hasta pública. Este, portanto, é o que deve servir de base de cálculo do ITBI"** (REsp n. 863.893, Min. Francisco Falcão; AgRgAgREsp n. 22.274, Min. Benedito Gonçalves; AgRgEDclAI n. 1.391.821, Min. Humberto Martins).

Extrai-se do corpo do acórdão:

"Colhe-se dos autos que a impetrante adquiriu, em hasta pública, o imóvel descrito no auto de arrematação de fl. 27, pelo valor de R\$158.000,00 (cento e cinquenta e oito mil reais).

Por outro lado, os documentos de fls. 23/25 demonstram a determinação do Município de que o ITBI deve ser calculado com base no valor da avaliação (R\$ 310.000,00), tendo em vista ser superior ao valor da arrematação.

Com relação à base de cálculo do ITBI referente a bens adquiridos em hasta pública, há precedentes, dentre os quais:

Mandado de segurança. Reexame necessário. Tributário. ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis. Base legal de cálculo. Valor venal do imóvel. Inaplicabilidade aos bens arrematados em hasta pública. Cálculo com base no valor da arrematação. Sentença confirmada.

Tendo em vista que a arrematação corresponde à aquisição do bem vendido judicialmente, é de se considerar como valor venal do imóvel aquele atingido em hasta pública. Este, portanto, é o que deve servir de base de cálculo do ITBI (STJ, Resp. n. 863.893,



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça
Assessoria de Custas e Emolumentos

fls. 11

Min. Francisco Falcão)' (Reexame necessário em Mandado de Segurança n. 2010.048590-0, de Joinville, Rel. Des. Pedro Manoel Abreu, jul. em 25/01/2011).

[...]

Deste modo, independentemente do valor da avaliação, o ITBI deve ser calculado com base no valor da arrematação" (fls. 142/144). (Apelação Cível em Mandado de Segurança n. 2012.006132-8, de Curitiba, Rel. Des. Newton Trisotto, julgado em: 21/08/2012). (sem grifos no original).

Na mesma esteira se posiciona a Quarta Câmara de Direito Público, em decisão no Agravo de Instrumento n. 2012.076096-9, cuja ementa é a seguinte:

ITBI. BASE DE CÁLCULO. VALOR VENAL DO IMÓVEL.

Nas grandes cidades é praticamente impossível avaliar anualmente, imóvel por imóvel. Então são feitas 'plantas genéricas' que cobrem as áreas urbanas, contendo múltiplos critérios de valoração e enquadramento dos imóveis" (Sacha Calmon Navarro. Curso de Direito Tributário Brasileiro. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. p. 585) para determinar a base de cálculo do IPTU. Ao contrário ocorre com o ITBI que, diante da menor quantidade de transmissões de imóveis, possibilita utilização de critérios individuais para constituir sua base de cálculo.

Essa diferença encontrada nas bases de cálculo dos referidos impostos, não fere o princípio da capacidade contributiva, nem o da segurança jurídica, pois o ITBI é imposto de caráter real, ou seja, "são aqueles cuja instituição se dá unicamente em função da matéria tributável, sem qualquer consideração em relação às condições do contribuinte" (Alexandre de Moraes. Constituição do Brasil Interpretada. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 1.792). (Agravo de Instrumento n. 2012.076096-9, de São Miguel do Oeste. Relator: Desa. Sônia Maria Schmitz. Órgão Julgador: Quarta Câmara de Direito Público. Julgado em: 25/04/2013).

Referidos julgados seguiram a diretriz traçada pelo Superior Tribunal de Justiça, senão vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. TRIBUTÁRIO. ITBI. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL. BASE DE CÁLCULO. VALOR ALCANÇADO NA HASTA PÚBLICA. PRECEDENTES.

1. A orientação das Turmas que integram a Primeira Seção/STJ firmou-se no sentido de que a arrematação corresponde à aquisição do bem alienado judicialmente, razão pela qual se deve considerar, como base de cálculo do ITBI, o valor alcançado na



hasta pública.

Nesse sentido: AgRg no AREsp 22.274/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Benedito Gonçalves, DJe de 3.4.2012; AgRg nos EDcl no Ag 1.391.821/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Humberto Martins, DJe de 1º.7.2011; REsp 1.188.655/RS, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJe de 8.6.2010; REsp 863.893/PR, 1ª Turma, Rel. Min. Francisco Falcão, DJ de 7.11.2006.

2. Recurso ordinário não provido. (RMS 36293 / RS. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES. T2 - SEGUNDA TURMA. Data do Julgamento 04/10/2012. Data da Publicação/Fonte DJe 11/10/2012).

E ainda:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO.

1. O valor da arrematação é que deve servir de base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Precedentes do STJ.

2. Agravo Regimental não provido. (AgRg no REsp 1308814 / MG. Relator(a) Ministro HERMAN BENJAMIN. T2 - SEGUNDA TURMA. Data do Julgamento 16/08/2012 Data da Publicação/Fonte DJe 24/08/2012).

E mais:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ITBI. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO, E NÃO DO VALOR VENAL. PRECEDENTES.

1. Pugna o então agravante pela incidência do art. 38 do CTN, sob a tese de que, em alienação judicial, a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos imóvel, e não o valor da arrematação judicial.

2. Não há falar em violação dos arts. 168, 458, II e III, 535, II, do Código de Processo Civil - CPC, pois constata-se que a Corte local julgou a matéria, de forma clara, coerente e fundamentada, pronunciando-se, suficientemente, sobre os pontos que entendeu relevantes para a solução da controvérsia.

3. No mais, a tese recursal é contrária à jurisprudência do STJ no sentido de que "a arrematação corresponde à aquisição do bem vendido judicialmente, é de se considerar como valor venal do imóvel aquele atingido em hasta pública. Este, portanto, é o que deve servir de base de cálculo do ITBI." (REsp 863893/PR, Rel. Ministro Francisco Falcão, Primeira Turma, DJ 07/11/2006). No mesmo sentido: AgRg nos EDcl no Ag 1391821/MG, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 01/07/2011.

4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 22274 / MG. Ministro BENEDITO GONÇALVES. T1 - PRIMEIRA TURMA. Data do



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça
Assessoria de Custas e Emolumentos

fls. 13

Julgamento 27/03/2012 Data da Publicação/Fonte DJe 03/04/2012).
(sem grifos no original).

Diante desse contexto e por força da inexistência de norma expressa (específica) no Regimento de Custas e Emolumentos, salvo o disposto em seu art. 16, entendemos que a base de cálculo para a cobrança dos emolumentos deva ser o preço da arrematação. Isto porque ela decorre de alienação judicial, realizada através de hasta pública, sob o crivo do Poder Judiciário, o que enfatiza a inarredável ilação de que o valor apurado, nestas alienações públicas de bens, refletem o real valor do mercado, ou seja, o valor venal a que se reporta o art. 38 do CTN.

Não obstante, o preço da arrematação do bem levado à registro imobiliário, seja, por vezes, inferior ao praticado no mercado de imóveis, o que se justifica por força de uma série de fatores que devem ser considerados em respaldo ao preço apurado, como bem observado pelo Desembargador do egrégio TRT da 12ª Região, na citada decisão, há que se defender como de melhor direito e realização de justiça, seja a base de cálculo, para a fixação do valor dos emolumentos remuneratórios dos serviços do registro imobiliário, a mesma que ocorre para o cálculo do ITBI, o que lhe empresta melhor e maior credibilidade e precisão, atendendo às limitações constitucionais tributárias, já referidas, por serem de proclamada e inquestionável natureza tributária.

Portanto, entendemos que o preço das arrematações deve ser a base de cálculo para a cobrança dos emolumentos atinentes ao ato de registro da carta de arrematação, sob pena de violação à segurança jurídica e à própria credibilidade dos procedimentos judiciais de alienação de imóvel em hasta pública.

Caso o entendimento de Vossa Excelência seja pela acolhida do pleito em apreço, sugere-se a expedição de ato normativo contendo orientação, dirigida a todos os registradores deste Estado, no sentido da adoção como base de cálculo para a cobrança de emolumentos, para o ato de registro da carta de arrematação, o preço pago pelo bem imóvel adquirido em hasta pública e para que se abstenham de praticar a cobrança com base no valor de avaliação.

Esta é a manifestação que se submete a elevada consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 26 de agosto de 2013.

Lady Ighes Donatti Cerello - M6515
Assessora de Custas



ESTADO DE SANTA CATARINA
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA – FRJ

Parecer n. 195/VMB/2014

Processo n. 531673-2014.1

Origem: Corregedoria-Geral da Justiça (autos n. 0011627-50.2013.8.24.0600)

Requerente: Jorge Gilson de Menezes

Assunto: Extrajudicial. Pedido de Providências – Base de cálculo do Fundo de Reaparelhamento da Justiça para atos de registro de arrematação de imóvel.

Senhor Presidente:

Cuida-se de consulta realizada por Jorge Gilson de Menezes, usuário dos serviços notariais e de registro, que, restando inconformado, pleiteia esclarecimentos sobre a base de cálculo a ser considerada para o ato de registro de carta de arrematação.

Isso porque, aduz o consulente, os Registros Imobiliários do Estado de Santa Catarina, ao praticarem o ato de registro, calculam os emolumentos e o Fundo de Reaparelhamento da Justiça com base no valor da avaliação do imóvel e não no da arrematação, o que, ao seu ver, é entendimento equivocado, que carece de disciplina por parte da Corte Catarinense.

A consulta foi autuada na Corregedoria-Geral da Justiça, sob o n. 0011624-50.2013.8.24.0600. Após o parecer técnico da Assessoria de Custas e Emolumentos (fls. 05-09), foi encaminhado expediente para que esta Assessoria se manifestasse.

É o breve relatório.

De forma preambular, antes de se adentrar especificamente no objeto desta consulta, vale tecer alguns comentários sobre o Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ.

Ele foi instituído pela Lei Estadual n. 8.067, de 17 de setembro de 1990, alterada pela Lei Estadual n. 8.362 de 1991, e consiste em uma das unidades orçamentárias do Poder Judiciário de Santa Catarina, cujas receitas provêm, além dos recolhimentos das custas relativas aos atos forenses judiciais, daquelas oriundas dos atos e serviços notariais e de registro que são praticados nos Cartórios Extrajudiciais do Estado.

Por sua vez, as regras e orientações sobre a sua aplicação, no âmbito extrajudicial, estão definidas na Resolução n. 4/2004 do Conselho da Magistratura-CM, cuja redação é atualizada periodicamente, sendo a de n. 5/2013 – CM, a correspondente ao exercício de 2014.

Assim, hoje, sua incidência se dá, à razão de 0,3% (zero vírgula três por cento), sobre a prática de atos ou serviços notariais e de registro com valores superiores a R\$ 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais), limitada ao teto de R\$ 520,00 (quinhentos e vinte reais).

Pois bem. Feitas essas breves considerações, passa-se a análise da questão lançada aos autos.

Afora os casos especiais, para os quais há previsão expressa de base de cálculo diversa da regra geral, ou mesmo de isenção de incidência do FRJ nas Serventias Extrajudiciais, nos termos do que dispõe o § 1º do art. 1º da Resolução n. 4/2004 – CM, dar-se-á o recolhimento do FRJ “nos atos ou serviços notariais e de registro de valor superior a [...]”.

In casu, por se tratar de arrematação de bem, fica claro que o valor do negócio é o da própria arrematação, independente do valor de mercado (avaliação) atribuído ao bem imóvel adquirido por leilão ou hasta pública. Diferente, portanto, das regras de cobrança atribuídas aos negócios jurídicos de mera transmissão de bens imóveis, como ocorre na compra e venda, por exemplo.

Esses são casos em que a norma obriga que o valor do negócio deva estar em consonância com o valor de mercado do bem.

Tanto assim, que o art. 522-A do CNCGJ traz previsão expressa aos Cartórios, no seguinte sentido:

Art. 522-A. Se o valor declarado pelo interessado e os indicadores mencionados no caput do art. 16 da Lei Complementar Estadual n. 156, de 15 de maio de 1997, estiverem em flagrante dissonância com o valor real

VJB



ESTADO DE SANTA CATARINA
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA – FRJ

ou de mercado do bem ou do negócio da época, o notário ou registrador adotarão as seguintes providências preliminares:

I – quanto ao notário:

a) deverá esclarecer às partes sobre a necessidade de indicação correta do valor real ou de mercado do bem ou do negócio;

b) não sendo acolhida a recomendação pelas partes, por dever de ofício (agente arrecadador das taxas de serviço), deverá fazer constar do corpo da escritura pública, em item próprio, o valor real ou de mercado do bem ou do negócio, para fins de cobrança de emolumentos e FRJ, dispensada a impugnação judicial.

II – quanto ao registrador de imóveis, protocolizará o título que lhe for apresentado a registro, observando o seguinte:

a) apresentadas a registro escrituras públicas, instrumentos particulares ou títulos judiciais que tenham conteúdo econômico, cujos valores estejam em flagrante dissonância com o valor real ou de mercado do bem ou do negócio, deverá esclarecer ao apresentante sobre a necessidade de declarar o valor real ou de mercado do bem ou do negócio, tendo em vista que cabe ao registrador exigir e fiscalizar o recolhimento do FRJ (agente arrecadador das taxas de serviço);

b) sendo acolhida a recomendação, deverá, por dever de ofício, emitir o boleto para que o interessado providencie recolhimento do valor total ou da complementação do FRJ devido, conforme o caso, fazendo constar do corpo do registro o novo valor declarado do bem ou do negócio, para fins de cobrança de emolumentos e FRJ, dispensada a impugnação judicial;

c) em caso de discordância por parte do apresentante, fica autorizado o registrador a impugnar judicialmente o valor apresentado.

III – Igual procedimento previsto no inciso II será seguido pelo registrador de títulos e documentos e de pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. Retificado o valor do bem ou do negócio para fins de cobrança de emolumentos e FRJ voluntariamente pelas partes, de ofício pelo notário ou registrado, ou por determinação judicial, deve o notário ou registrador exigir do apresentante a complementação dos emolumentos e recolhimento ou complementação do Fundo de Reaparelhamento da Justiça – FRJ.

A determinação de que o valor do negócio deva estar em consonância com o valor de mercado do bem foi inserida com o intuito de se evitar flagrante fraude, com o recolhimento do FRJ e a cobrança de emolumentos em completa dissonância com o negócio efetivamente praticado entre as partes, uma vez que, dentre outros preceitos, não pode a Administração Pública abrir mão de receita, sob pena de responsabilização.

Na arrematação, o negócio independe de declaração das partes. Segue procedimento próprio, constituindo uma expropriação forçada, na qual o Estado transmite o bem penhorado a um terceiro, o arrematante. Adquire o imóvel a pessoa que alçar o maior lance, conforme já mencionado acima.

Dessa feita, uma vez que o negócio jurídico é a arrematação, a base de cálculo do FRJ não pode seguir valor diverso, senão o da própria arrematação, sob pena de ferir a regra esculpida no § 1º do art. 1º da Res. 4/2004 – CM.

Por fim, apenas para ilustrar tudo que foi disposto, vê-se que o parecer da Assessoria de Custas e Emolumentos concluiu de forma consonante ao posicionamento aqui adotado, manifestando-se no sentido de que a base de cálculo para fins de cobrança de emolumentos no caso de registro de carta de arrematação é o valor da própria arrematação.

Assim, em sendo acolhido os termos deste parecer, sugerimos que, no ato normativo mencionado ao final do parecer técnico da Assessoria de Custas, seja incluído entendimento firmado, qual seja, de que a base de cálculo do FRJ nos atos de registro de carta de arrematação é o valor da própria arrematação.

Essa é a manifestação a que nos compete, a qual submetemos à elevada consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis, 28 de janeiro de 2014.


 Valéria Mazaro Barbosa
 Secretária do FRJ


 Neide Regina Ferreira Bento
 Assessora do FRJ



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA - FRJ

R. H.

Acolho o parecer supra.

Nos termos do despacho a fl. 09/verso, encaminhe-se cópia do parecer e desta decisão à CGJ, a fim de que sejam juntados aos autos do processo n. 0011627-50.2013.8.24.0600, para as devidas providências.

Após, archive-se.

Em, 28 de janeiro de 2014.

Des. Monteiro Rocha
Presidente do Conselho do FRJ