

DECISÃO-GCGJ - 862023
Código de validação: A1E5F5B858
(relativo ao Processo 529452022)

DECISÃO

Trata-se de ofício encaminhado a esta CGJ pelo Registrador do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, Dr. Zenildo Bodnar, por meio do qual expõe o entendimento aplicado atualmente pela serventia e consulta acerca da sua correção, em atenção aos questionamentos manifestados perante o cartório e também à Corregedoria Geral da Justiça pelos usuários dos Serviços Extrajudiciais do Estado do Maranhão, acerca da base de cálculo para a cobrança da averbação de construção.

Esclarece o Sr. Registrador, em síntese, que a construção possui natureza real imobiliária de acessão artificial e forma originária de aquisição da propriedade. Assim, considerando o seu inegável conteúdo econômico, é considerada como averbação com conteúdo econômico, a exemplo da legislação de emolumentos dos demais Estados brasileiros.

Após traçar o delineamento normativo da matéria, bem assim apontar os respectivos itens na tabela de emolumentos do Estado Maranhão e entendimentos manifestados pela Corregedoria Geral da Justiça do Acre, em nota técnica explicativa da tabela de emolumentos dos Estados de São Paulo, Rio Grande do Sul e pelo Presidente da Anoreg do Estado de Sergipe, conclui que os registradores devem cumprir os itens 16.22.1, 16.9 e 16.27, da Tabela de Emolumentos, utilizando-se como base de cálculo da averbação de construção o maior valor entre o declarado pelas partes, a avaliação oficial da Fazenda Pública (o que for maior), ou, ainda, o preço de mercado apurado pelo Titular da Serventia, podendo utilizar-se do serviço de profissional idôneo, caso o valor declarado e a avaliação não sejam exigíveis ou forem com este incompatível.

Assevera, outrossim, que o índice do Custo Unitário Básico (CUB/m²) deve servir como parâmetro atualizado mínimo para base de cálculo da averbação de construção, como visto no item 16.27, in fine, da Tabela de Emolumentos dos Serviços



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

Extrajudiciais do Estado do Maranhão, por se coadunar com a hipótese de subsunção ao preço de mercado apurado pelo Titular da Serventia, devendo ser atualizado pelo último índice divulgado pelo Sinduscon/MA, considerando a data do protocolo do requerimento de averbação de construção, bem como levando-se em conta o tipo de construção descrito no "habite-se" ou, não havendo ou não podendo ser definido conforme os parâmetros de cada tipo, aplicando-se o índice padrão do CUB representativo da região que, no Maranhão, é o R8-N.

É o breve relatório.

Decido.

A matéria trata, como se observa, da definição da base de cálculo dos emolumentos em casos de averbação de construção no âmbito do registro de imóveis.

Como bem ressaltado pelo Registrador do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, Dr. Zenildo Bodnar, a Tabela de Emolumentos do Estado do Maranhão, em seu item 16.22.1, tratou dos atos de averbação com valor declarado, ou seja, averbações com conteúdo econômico, que é o caso presente, remetendo às faixas de emolumentos do item 16.9.

Quanto ao ponto, verifico não haver controvérsia na matéria, que trata da aplicação da tabela de custas e emolumentos contida na Lei Estadual n. 9.109/2009, atualizada pela Resolução-GP n. 125, de 14 de dezembro de 2022, pois, de fato, as averbações de construções devem ser consideradas como "ato com valor declarado", sobre o qual, segundo disposição constante na referida tabela, incidem os valores indicados no item 16.9.

Com efeito, o cálculo da importância a ser recolhida a título de custas e emolumentos no ato da averbação basear-se-á no valor declarado pelas partes ou na avaliação oficial da Fazenda Pública (o que for maior) ou, ainda, pelo preço de mercado apurado pelo Titular da Serventia, podendo utilizar-se do serviço de profissional idôneo, caso o valor declarado e/ou a avaliação não sejam exigíveis ou forem com este incompatível, podendo ser usada, ainda, em se tratando de imóvel rural, a tabela do INCRA caso atualizada e compatível com o valor de mercado, conforme prevê o item 16.27 da tabela.

A controvérsia que surge, então, no âmbito do procedimento a ser seguido nos casos em que o valor declarado e a avaliação não forem exigíveis ou forem incompatíveis, bem como em relação ao critério ou índice que deverá ser adotado para



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

fins de se chegar ao valor da expressão econômica da construção a ser averbada, que é a base de cálculo do valor das custas e dos emolumentos.

Observo, inicialmente, quanto ao ponto, que o registrador parte da premissa, ao que lhe parece, inafastável, de que o valor de avaliação da Fazenda Pública é inservível para fins de identificação da base de cálculo, sob o argumento de que nem mesmo o Município se utiliza de tal valor quando da cobrança do imposto sobre transmissão onerosa de bens imóveis, o ITBI, o que o leva a se utilizar, de plano, do índice do Custo Unitário Básico (CUB/m²) divulgado pelo Sinduscon/MA.

Sucedendo que, como bem lembrado, os emolumentos possuem natureza jurídica tributária, da espécie taxa de serviço, e, como tal, além dos preceitos mencionados na consulta, tais como o princípio da legalidade e requisitos para outorga de isenções, devem também observar o princípio do não confisco, previsto no art. 150, inc. IV, da CF:

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

[...]

IV - utilizar tributo com efeito de confisco;

Com efeito, apesar de contar com definição sujeita a certo grau de subjetividade, tal princípio permite ao operador constatar, na prática, casos de notória ausência de razoabilidade na cobrança da exação. A esse respeito, já decidiu o Supremo Tribunal Federal que o Poder Público, especialmente no âmbito da tributação, não pode agir imoderadamente, pois a atividade estatal acha-se essencialmente condicionada pelo princípio da razoabilidade:

A TRIBUTAÇÃO CONFISCATÓRIA É VEDADA PELA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. - A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal entende cabível, em sede de controle normativo abstrato, a possibilidade de a Corte examinar se determinado tributo ofende, ou não, o princípio constitucional da não-confiscatoriedade, consagrado no art. 150, IV, da Constituição. Precedente: ADI 2.010-MC/DF, Rel. Min. CELSO DE MELLO. - A proibição constitucional do confisco em matéria tributária nada mais representa senão a interdição, pela Carta Política, de qualquer pretensão governamental que possa conduzir, no campo da fiscalidade, à injusta apropriação estatal, no todo ou em parte, do patrimônio ou dos rendimentos dos contribuintes, comprometendo-lhes, pela



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

insuportabilidade da carga tributária, o exercício do direito a uma existência digna, ou a prática de atividade profissional lícita ou, ainda, a regular satisfação de suas necessidades vitais (educação, saúde e habitação, por exemplo). A identificação do efeito confiscatório deve ser feita em função da totalidade da carga tributária, mediante verificação da capacidade de que dispõe o contribuinte - considerado o montante de sua riqueza (renda e capital) - para suportar e sofrer a incidência de todos os tributos que ele deverá pagar, dentro de determinado período, à mesma pessoa política que os houver instituído (a União Federal, no caso), condicionando-se, ainda, a aferição do grau de insuportabilidade econômico-financeira, à observância, pelo legislador, de padrões de razoabilidade destinados a neutralizar excessos de ordem fiscal eventualmente praticados pelo Poder Público. **Resulta configurado o caráter confiscatório de determinado tributo, sempre que o efeito cumulativo - resultante das múltiplas incidências tributárias estabelecidas pela mesma entidade estatal - afetar, substancialmente, de maneira irrazoável, o patrimônio e/ou os rendimentos do contribuinte.** - O Poder Público, especialmente em sede de tributação (as contribuições de seguridade social revestem-se de caráter tributário), não pode agir imoderadamente, pois a atividade estatal acha-se essencialmente condicionada pelo princípio da razoabilidade. (ADC 8 MC, Relator(a): CELSO DE MELLO, Tribunal Pleno, julgado em 13/10/1999, DJ 04-04-2003 PP-00038 EMENT VOL-02105-01 PP-00001) (Grifos acrescidos)

Especificamente quanto à taxa, espécie tributária de que ora se está a tratar, o STF já manifestou entendimento no sentido de que a análise referente à caracterização – ou não – do efeito confiscatório deve ser feita à luz do cotejo com o custo do serviço prestado, de modo que seja observada certa relação de equivalência entre o custo real do serviço, de um lado, e o valor exigido do contribuinte, de outro. Veja-se:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - TAXA DE EXPEDIENTE DO ESTADO DE MINAS GERAIS - DPVAT - INCIDÊNCIA DA REFERIDA TAXA DE EXPEDIENTE SOBRE AS SOCIEDADES SEGURADORAS - ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE ATIVA DAS ENTIDADES SINDICAIS QUE FIZERAM INSTAURAR O PROCESSO DE FISCALIZAÇÃO NORMATIVA ABSTRATA - INOCORRÊNCIA - PERTINÊNCIA TEMÁTICA CONFIGURADA - ALEGADA UTILIZAÇÃO DO CONTROLE NORMATIVO ABSTRATO PARA A DEFESA DE INTERESSES INDIVIDUAIS E CONCRETOS - NÃO-CARACTERIZAÇÃO - RECONHECIMENTO, PELO RELATOR DA CAUSA, DE QUE SE REVESTE DE DENSIDADE JURÍDICA A PRETENSÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE DEDUZIDA PELOS LITISCONSORTES ATIVOS - INOBSERVÂNCIA, NA ESPÉCIE, DA RELAÇÃO DE RAZOÁVEL EQUIVALÊNCIA QUE NECESSARIAMENTE DEVE HAVER ENTRE O VALOR DA TAXA E O CUSTO DO SERVIÇO PRESTADO OU POSTO À DISPOSIÇÃO DO CONTRIBUINTE - OFENSA AOS PRINCÍPIOS



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

CONSTITUCIONAIS DA NÃO - CONFISCATORIEDADE (CF, ART. 150, IV) E DA PROPORCIONALIDADE (CF, ART. 5º, LIV) - ENTENDIMENTO DO RELATOR DE QUE, NÃO OBSTANTE CONFIGURADO O REQUISITO PERTINENTE À PLAUSIBILIDADE JURÍDICA, NÃO SE REVELA PRESENTE, NO CASO, O PRESSUPOSTO DO "PERICULUM IN MORA" - DECISÃO DO PLENÁRIO, NO ENTANTO, QUE RECONHECEU CONFIGURADA, NA ESPÉCIE, A SITUAÇÃO CARACTERIZADORA DO "PERICULUM IN MORA", O QUE O LEVOU A NÃO REFERENDAR, POR TAL RAZÃO, A DECISÃO DO RELATOR - CONSEQUENTE DEFERIMENTO DA MEDIDA CAUTELAR. INADEQUAÇÃO DO CONTROLE NORMATIVO ABSTRATO PARA A DEFESA DE INTERESSES INDIVIDUAIS E CONCRETOS: SITUAÇÃO INOCORRENTE NA ESPÉCIE. CONSEQUENTE IDONEIDADE JURÍDICA DO MEIO PROCESSUAL UTILIZADO. - O controle normativo de constitucionalidade qualifica-se como típico processo de caráter objetivo, vocacionado, exclusivamente, à defesa, em tese, da harmonia do sistema constitucional. A instauração desse processo objetivo tem por função instrumental viabilizar o julgamento da validade abstrata do ato estatal em face da Constituição da República. O exame de relações jurídicas concretas e individuais constitui matéria juridicamente estranha ao domínio do processo de controle concentrado de constitucionalidade. A tutela jurisdicional de situações individuais, uma vez suscitada a controvérsia de índole constitucional, há de ser obtida na via do controle difuso de constitucionalidade, que, supondo a existência de um caso concreto, revela-se acessível a qualquer pessoa que disponha de interesse e legitimidade (CPC, art. 3º). A GARANTIA CONSTITUCIONAL DA NÃO-CONFISCATORIEDADE. - O ordenamento constitucional brasileiro, ao definir o estatuto dos contribuintes, instituiu, em favor dos sujeitos passivos que sofrem a ação fiscal dos entes estatais, expressiva garantia de ordem jurídica que limita, de modo significativo, o poder de tributar de que o Estado se acha investido. Dentre as garantias constitucionais que protegem o contribuinte, destaca-se, em face de seu caráter eminente, aquela que proíbe a utilização do tributo - de qualquer tributo - com efeito confiscatório (CF, art. 150, IV). - A Constituição da República, ao consagrar o postulado da não-confiscatoriedade, vedou qualquer medida, que, adotada pelo Estado, possa conduzir, no campo da fiscalidade, à injusta apropriação estatal do patrimônio ou dos rendimentos dos contribuintes, comprometendo-lhes, em função da insuportabilidade da carga tributária, o exercício a uma existência digna, ou a prática de atividade profissional lícita, ou, ainda, a regular satisfação de suas necessidades vitais (educação, saúde e habitação, p. ex.). - Conceito de tributação confiscatória: jurisprudência constitucional do Supremo Tribunal Federal (ADI 2.010-MC/DF, Rel. Min. CELSO DE MELLO, v.g.) e o magistério da doutrina. A questão da insuportabilidade da carga tributária. TAXA: CORRESPONDÊNCIA ENTRE O VALOR EXIGIDO E O CUSTO DA ATIVIDADE ESTATAL. - A taxa, enquanto contraprestação a uma atividade do Poder Público, não pode superar a relação de razoável equivalência que deve existir entre o custo real da atuação estatal referida ao contribuinte e o valor que o Estado pode exigir de cada contribuinte, considerados, para esse efeito, os elementos pertinentes às alíquotas e à base de cálculo fixadas em lei. - **Se o valor da taxa, no entanto, ultrapassar o custo**



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

do serviço prestado ou posto à disposição do contribuinte, dando causa, assim, a uma situação de onerosidade excessiva, que descaracterize essa relação de equivalência entre os fatores referidos (o custo real do serviço, de um lado, e o valor exigido do contribuinte, de outro), configurar-se-á, então, quanto a essa modalidade de tributo, hipótese de ofensa à cláusula vedatória inscrita no art. 150, IV, da Constituição da República. Jurisprudência. Doutrina. TRIBUTAÇÃO E OFENSA AO PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE. - O Poder Público, especialmente em sede de tributação, não pode agir imoderadamente, pois a atividade estatal acha-se essencialmente condicionada pelo princípio da razoabilidade, que traduz limitação material à ação normativa do Poder Legislativo. - O Estado não pode legislar abusivamente. A atividade legislativa está necessariamente sujeita à rígida observância de diretriz fundamental, que, encontrando suporte teórico no princípio da proporcionalidade, veda os excessos normativos e as prescrições irrazoáveis do Poder Público. O princípio da proporcionalidade, nesse contexto, acha-se vocacionado a inibir e a neutralizar os abusos do Poder Público no exercício de suas funções, qualificando-se como parâmetro de aferição da própria constitucionalidade material dos atos estatais. - A prerrogativa institucional de tributar, que o ordenamento positivo reconhece ao Estado, não lhe outorga o poder de suprimir (ou de inviabilizar) direitos de caráter fundamental constitucionalmente assegurados ao contribuinte. É que este dispõe, nos termos da própria Carta Política, de um sistema de proteção destinado a ampará-lo contra eventuais excessos cometidos pelo poder tributante ou, ainda, contra exigências irrazoáveis veiculadas em diplomas normativos editados pelo Estado. (ADI 2551 MC-QO, Relator(a): CELSO DE MELLO, Tribunal Pleno, julgado em 02/04/2003, DJ 20-04-2006 PP-00005 EMENT VOL-02229-01 PP-00025) (Grifos acrescidos)

Assim é que, embora não seja possível, na maioria dos casos, aferir com precisão o custo do serviço prestado, é certo que não se pode admitir a cobrança de valores tão elevados a ponto de fazer desaparecer uma correlação minimamente razoável entre os valores. Desse modo, em prudente arbítrio, verifico que, no caso concreto apresentado, se o montante encontrado pelo registrador a título de base de cálculo para cobrança dos emolumentos referentes apenas à averbação da construção for maior do que a soma do valor venal do terreno e da construção, afigura-se evidente a presença do efeito confiscatório do tributo.

Não se está a afastar, com isso, em qualquer caso, a utilização de índices e/ou valores por metro quadrado divulgados em revistas especializadas de entidades da construção civil ou pelo valor praticado pelo mercado local, mas sim, chamar a atenção para o fato de que, além do princípio da legalidade, há outros previstos na Constituição da República que devem ser observados, sobretudo quando se trata da cobrança de tributos, haja vista que a Carta dispensou à matéria seção própria,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

intitulada “das limitações ao poder de tributar”, justamente com o objetivo de proteger o cidadão contra a sede arrecadatória do Estado, as quais constituem, inclusive, garantias individuais do contribuinte.

É importante destacar que a própria Fazenda Pública, quando verifica que o valor declarado pelo sujeito passivo é incompatível com a realidade, a inviabilizar a sua utilização como base de cálculo do tributo, deve proceder à técnica do arbitramento, prevista no art. 148 do Código Tributário Nacional:

Art. 148. Quando o cálculo do tributo tenha por base, ou tome em consideração, o valor ou o preço de bens, direitos, serviços ou atos jurídicos, a autoridade lançadora, mediante processo regular, arbitrará aquele valor ou preço, sempre que sejam omissos ou não mereçam fé as declarações ou os esclarecimentos prestados, ou os documentos expedidos pelo sujeito passivo ou pelo terceiro legalmente obrigado, ressalvada, em caso de contestação, avaliação contraditória, administrativa ou judicial.

Referido arbitramento deve ser, contudo, lastreado em procedimento administrativo próprio, para fins de identificação da base de cálculo, em que se deve assegurar ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o *quantum* informado. Essa foi a tese firmada pelo Eg. Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial repetitivo. Veja-se:

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI). BASE DE CÁLCULO. VINCULAÇÃO COM IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU). INEXISTÊNCIA. VALOR VENAL DECLARADO PELO CONTRIBUINTE. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. REVISÃO PELO FISCO. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO. POSSIBILIDADE. PRÉVIO VALOR DE REFERÊNCIA. ADOÇÃO. INVIABILIDADE.

1. A jurisprudência pacífica desta Corte Superior é no sentido de que, embora o Código Tributário Nacional estabeleça como base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) o "valor venal", a apuração desse elemento quantitativo faz-se de formas diversas, notadamente em razão da distinção existente entre os fatos geradores e a modalidade de lançamento desses impostos.

2. Os arts. 35 e 38 do CTN dispõem, respectivamente, que o fato gerador do ITBI é a transmissão da propriedade ou de direitos reais imobiliários ou a cessão de direitos relativos a tais transmissões e que a base de cálculo do tributo é o "valor venal dos bens ou direitos transmitidos", que corresponde ao valor considerado para as negociações de imóveis em condições normais de mercado.

3. A possibilidade de dimensionar o valor dos imóveis no mercado, segundo critérios,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

por exemplo, de localização e tamanho (metragem), não impede que a avaliação de mercado específica de cada imóvel transacionado oscile dentro do parâmetro médio, a depender, por exemplo, da existência de outras circunstâncias igualmente relevantes e legítimas para a determinação do real valor da coisa, como a existência de benfeitorias, o estado de conservação e os interesses pessoais do vendedor e do comprador no ajuste do preço.

4. O ITBI comporta apenas duas modalidades de lançamento originário: por declaração, se a norma local exigir prévio exame das informações do contribuinte pela Administração para a constituição do crédito tributário, ou por homologação, se a legislação municipal disciplinar que caberá ao contribuinte apurar o valor do imposto e efetuar o seu pagamento antecipado sem prévio exame do ente tributante.

5. Os lançamentos por declaração ou por homologação se justificam pelas várias circunstâncias que podem interferir no específico valor de mercado de cada imóvel transacionado, circunstâncias cujo conhecimento integral somente os negociantes têm ou deveriam ter para melhor avaliar o real valor do bem quando da realização do negócio, sendo essa a principal razão da impossibilidade prática da realização do lançamento originário de ofício, ainda que autorizado pelo legislador local, pois o fisco não tem como possuir, previamente, o conhecimento de todas as variáveis determinantes para a composição do valor do imóvel transmitido.

6. Em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor médio de mercado do bem imóvel transacionado, presunção que somente pode ser afastada pelo fisco se esse valor se mostrar, de pronto, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração do procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, em que deve ser assegurado ao contribuinte o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o quantum informado (art. 148 do CTN).

7. A prévia adoção de um valor de referência pela Administração configura indevido lançamento de ofício do ITBI por mera estimativa e subverte o procedimento instituído no art. 148 do CTN, pois representa arbitramento da base de cálculo sem prévio juízo quanto à fidedignidade da declaração do sujeito passivo.

8. Para o fim preconizado no art. 1.039 do CPC/2015, firmam-se as seguintes teses: a) a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que nem sequer pode ser utilizada como piso de tributação; b) o valor da transação declarado pelo contribuinte goza da presunção de que é condizente com o valor de mercado, que somente pode ser afastada pelo fisco mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN);

c) o Município não pode arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele estabelecido unilateralmente.

9. Recurso especial parcialmente provido.

(REsp n. 1.937.821/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Seção, julgado em 24/2/2022, DJe de 3/3/2022) (Grifos acrescidos)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

Não é razoável, como se vê, a simples desconsideração, *ex officio*, pelo registrador, do valor declarado pelo contribuinte e do de avaliação da Fazenda Pública para, ato contínuo, utilizar-se da prévia adoção de um valor de referência que, no caso presente, é o custo unitário básico da construção, de modo semelhante ao regime de “pauta fiscal”, já considerado ilegal pelo Superior Tribunal de Justiça no tocante à cobrança do imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação, conforme entendimento consubstanciado no verbete 431 de sua súmula, segundo a qual:

É ilegal a cobrança de ICMS com base no valor da mercadoria submetido ao regime de pauta fiscal.

Por certo, o ato do registrador que desconsidera o valor declarado pelo contribuinte e o de avaliação da Fazenda Pública deve ser motivado, de modo a oportunizar ao contribuinte o direito ao exercício da ampla defesa, mediante apresentação de declarações, esclarecimentos, impugnações e/ou avaliação contraditória.

Atente-se, ainda, no âmbito do registro de imóveis, para a observância do princípio da função social do registro, cujo conteúdo enaltece a ampliação do acesso ao direito de propriedade, para fins de garantia de segurança jurídica, estabilidade das relações negociais, comerciais e concretização de direitos sociais. Dessa forma é que, se, por um lado, a cobrança de emolumentos tem por escopo remunerar de modo digno, adequado e suficiente a prestação do serviço exercida pelo oficial, por outro, não se pode permitir que o valor da exação esteja a produzir o efeito colateral indesejado de inibir a busca pela regularização registral, afastando o cidadão, cada vez mais, do pleno registro imobiliário.

A título exemplificativo, colhe-se da Lei Estadual n. 15.424/2004, que dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais que, em seu art. 10, §3º, inc. I, não há previsão de apuração de valor que não seja o do preço ou valor econômico do negócio jurídico declarado pelas partes.

DO EXPOSTO, concluo que deve o oficial de registro, por ocasião da identificação da base de cálculo para cobrança dos emolumentos relativamente à



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO MARANHÃO
Corregedoria Geral da Justiça
Gabinete do Corregedor-Geral da Justiça

averbação da construção, seguir o modelo traçado no item 16.27 da tabela contida na Lei Estadual n. 9.109/2009, atualizada pela Resolução-GP n. 125, de 14 de dezembro de 2022, devendo presumir, em face do princípio da boa-fé objetiva, o valor da transação declarado pelo contribuinte condizente com o valor da construção a ser averbada ou o valor de avaliação oficial da Fazenda Pública, o que for maior.

A referida presunção somente pode ser afastada se o valor declarado ou valor de avaliação da Fazenda se mostrar, por ato motivado do registrador, incompatível com a realidade, estando, nessa hipótese, justificada a instauração de procedimento próprio para o arbitramento da base de cálculo, podendo utilizar-se do serviço de profissional idôneo, oportunizando ao contribuinte, em todo caso, o contraditório necessário para apresentação das peculiaridades que amparariam o *quantum* informado, por meio declarações, esclarecimentos, impugnações, documentos e/ou avaliação contraditória, devendo abster-se da prévia adoção de um valor de referência, tal como o custo unitário básico da construção, em atenção ao princípio constitucional do não confisco e à função social do registro.

Expeça-se ofício circular às serventias extrajudiciais de todo o Estado e à Diretoria do FERJ, para que tomem conhecimento da presente decisão.

Notifiquem-se as partes.

Atribuo efeitos de ofício à presente decisão, para todos os fins que se fizerem necessários.

Desembargador JOSE DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO
Corregedor-Geral da Justiça
Matrícula 140558

Documento assinado. SÃO LUÍS - TRIBUNAL DE JUSTIÇA, 10/02/2023 09:39 (JOSE DE RIBAMAR FROZ SOBRINHO)

