

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

INTERESSADO: RICARDO AUGUSTO NUNES COSTA

INTERESSADO: ELISÂNGELA DE SOUSA ARAÚJO

RELATORA: DES. SUELY LOPES MAGALHÃES

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA REGISTRAL. REQUERIMENTO DE REGISTRO DE ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS. EXIGÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE RECOLHIMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO. SENTENÇA JULGOU PROCEDENTE A DÚVIDA. AUTOS ENCAMINHADOS AO CONSELHO DA MAGISTRATURA POR IMPOSIÇÃO DO ARTIGO 48, § 2º DA LODJ. PARECER DA PROCURADORIA DE JUSTIÇA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. CORRETA A ANÁLISE DA QUESTÃO DOS AUTOS PELO MAGISTRADO PROLATOR DA SENTENÇA DE PISO. PERTINÊNCIA DA EXIGÊNCIA. O FATO GERADOR DO ITBI É A TRANSMISSÃO, POR ATO ONEROSO, DE BENS IMÓVEIS, POR NATUREZA OU ACESSÃO FÍSICA, E DE DIREITOS REAIS SOBRE IMÓVEIS, BEM COMO A CESSÃO DE DIREITOS A SUA AQUISIÇÃO. PREVISÃO EXPRESSA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL EM SEU ARTIGO 156, INCISO II. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA, EM REEXAME NECESSÁRIO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e decididos estes autos do processo nº 0003616-72.2023.8.19.0001, em que é suscitante o CARTÓRIO DO 11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL e RICARDO AUGUSTO NUNES COSTA e OUTRA;

ACORDAM os Desembargadores que integram o Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE** de votos, **CONFIRMAR** a **sentença** em reexame necessário, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de dúvida suscitada pela Oficiala do Cartório do 11º RGI da Capital/RJ, a partir do requerimento de registro de escritura de cessão de direitos aquisitivos, em que figura como outorgante cedente CARLOS ANTUNES DE CARVALHO NETO e, como outorgada cessionária, ELISÂNGELA DE SOUSA ARAÚJO, tendo por objeto o imóvel situado na Rua Sotero dos Reis nº 100, casa V, nesta cidade (fls. 03/06, acompanhada dos documentos de fls. 07/24).

Entretanto, o Oficial obstou o registro pretendido, por entender necessária a comprovação de pagamento do imposto de transmissão incidente sobre o negócio jurídico.

Não se conformando com a exigência formuladas, o interessado requereu fosse suscitada a dúvida perante o Vara de Registros Públicos, na forma do artigo 198 da Lei 6.015/73.

Certificada a não apresentação de impugnação (fls.47/48), os autos seguiram ao Ministério Público, que se manifestou pela aplicação do artigo 199 da Lei de Registros Públicos (fl.55).

Sentença proferida às fls. 57/61 julgou procedente a dúvida.

Certificada a não interposição de recurso (fls. 70/71), os autos vieram a este E. Conselho da Magistratura, em razão do disposto no artigo 48, parágrafo 2º da LODJ, sendo encaminhado ao Ministério Público de Segundo Grau, que emitiu parecer no sentido da confirmação da sentença (fls. 77/82).

É o Relatório.

Passo ao voto:

O presente procedimento teve início com o requerimento de registro da escritura de cessão de direitos aquisitivos referente a determinado imóvel, tendo a Oficiala Registradora exigido a comprovação de recolhimento do imposto de transmissão.

Com efeito, de acordo com a Constituição Federal, o fato gerador abstrato do ITBI é a transmissão, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, bem como a cessão de direitos a sua aquisição. Ou seja, a própria Constituição Federal já delimita o campo de incidência do tributo e define seu fato gerador. Senão vejamos:

**"Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:
(...)
II - 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;"**

Forçoso concluir, que há incidência de imposto de transmissão *inter vivos* sobre as transmissões onerosas entre vivos de bens imóveis e de direitos a eles relativos, cuja legitimidade encontra-se prevista no artigo 156, II, CRFB/88.

Destaque-se, por oportuno, que embora no direito brasileiro a transmissão da propriedade imobiliária se dê mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, a legislação estadual (Lei nº 1.427/89), *mutatis mutandis*, obriga que o recolhimento do imposto seja feito antes do registro em cartório, incumbindo aos oficiais responsáveis à exigência da comprovação de recolhimento do imposto no momento do registro.

Segue-se que a exigência de apresentação de comprovante do pagamento do imposto de transmissão decorre do dever de fiscalização inerente aos titulares dos cartórios responsáveis pelo registro de imóveis, que não podem proceder a registros sem verificar o correto recolhimento dos impostos, sob pena de serem pessoalmente responsabilizados.

Nesse sentido, dispõe a Lei de Registros Públicos, em seu artigo 289, bem como a Lei nº 8.935/94, artigo 30, inciso XI, *in verbis*:

Lei 6.015/73

Art.289- No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício

Lei nº 8.935/94

Art. 30- São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

(...)

XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar.

Por todo o exposto, procede a exigência formulada pela Oficiala Registradora, tendo em vista que a ela incumbe zelar pela confiabilidade dos documentos a serem registrados, visando preservar a segurança jurídica.

Isto posto, vota-se no sentido de confirmar a sentença de procedência da dúvida.

Desembargadora SUELY LOPES MAGALHÃES
Relatora
(documento datado e assinado digitalmente)