

# QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

## Sérgio Jacomino, Registrador

Protocolo 222.411

Interessado: Sheila Cristina Pagnard.

*Ementa: ITBI – isenção – fiscalização pelo Oficial. Cabe ao Oficial do Registro a fiscalização do recolhimento do ITBI e ocorrência de eventual isenção, nos termos da legislação municipal.*

SÉRGIO JACOMINO, 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, atendendo requerimento de SHEILA CRISTINA PAGNARD, formulado a 26 de maio p.p., nos termos do art. 198 da Lei 6.015, de 1973 vem **suscitar dúvida**, pelos fundamentos seguintes.

Foi apresentada ao Registro a inclusa Escritura Pública lavrada pelo 20º Tabelionato da Capital (Livro 1.580, p. 176-8), datada de 19 de março de 2009.

Examinado o título, foi solicitada a apresentação da guia de ITBI devidamente recolhida, pois o valor do imóvel alienado ultrapassa o limite legal estabelecido para a concessão de isenção do tributo.

Não se conformando com a exigência, a interessada requereu a suscitação de dúvida.

### ***Fundamentos legais da denegação***

A razão de denegação se resume à necessidade de apresentação da guia de ITBI, devidamente recolhida, pois, à data da lavratura da escritura, o valor atribuído ao imóvel superava o valor limite de isenção.

De fato, no dia 18 de março do corrente ano, por consulta feita ao [site da Prefeitura Municipal](#), para o imóvel cadastrado sob número 001.023.0458.0 (Rua Mauá, 738), apurava-se um valor de referência de R\$ 31.488,00, conforme se vê do documento anexo (doc. # 1).

A legislação municipal garante a isenção em hipóteses estritas, conforme previsto no [Decreto Municipal 46.228, de 23 de agosto de 2005](#). O art. 25 dispõe sobre as hipóteses de isenção:

Art. 25. Ficam isentas do imposto as transmissões de bens ou de direitos a eles relativos para imóveis de uso exclusivamente residencial, cujo valor total seja igual ou inferior a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) na data do fato gerador, quando o contribuinte for pessoa física.

§ 1º. Ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos dispensados de exigir documento ou certidão que comprove a concessão da isenção estabelecida no "caput" deste artigo.

§ 2º. Ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos obrigados a enviar mensalmente ao Departamento de Rendas Imobiliárias, da Secretaria Municipal de Finanças, relação com a qualificação dos

# QUINTO REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

## Sérgio Jacomino, Registrador

contribuintes beneficiados (nome, endereço, CPF), do imóvel (número do contribuinte do IPTU) e da transmissão (data e valor), conforme portaria.

§ 3º. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos que infringirem o disposto no § 2º ficam sujeitos à multa de R\$ 1.000,00 (mil reais), por transação não relacionada.

A dúvida que pode ocorrer relaciona-se com o valor que servirá de base de cálculo para o imposto devido (ou para os casos de isenção).

O art. 7º da [Lei 11.154, de 30 de dezembro de 1991](#) (alterada pela [Lei 14.256, de 29 de dezembro de 2006](#)), prevê:

“Art. 7º Para fins de lançamento do Imposto, a base de cálculo é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

O [Decreto 46.228, de 23 de agosto de 2005](#), que aprovou o Regulamento do Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos - ITBI-IV, prevê no art. 7º:

Art. 7º. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

§ 1º. Considera-se valor venal, para efeitos deste imposto, o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.

O mesmo se vê do art. 112 do [Decreto 50.500, de 16 de março de 2009](#).

O valor venal de referência pode ser obtido no [site da Prefeitura Municipal](#).

Para lavratura do ato notarial e para o registro, os oficiais deverão verificar a existência da prova de recolhimento do ITBI ou exigir a comprovação de reconhecimento administrativo de não incidência ou de concessão de isenção. Assim dispõe o art. 19 da citada Lei 11.154, de 30 de dezembro de 1991:

Art. 19. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam obrigados os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos a:

I - verificar a existência da prova do recolhimento do Imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção.

Como se vê, a comprovação da isenção deverá ser feita pelo interessado perante o Oficial ou Notário.

Estas são as razões pelas quais o acesso do título foi denegado.

Devolvo a Vossa Excelência a apreciação do caso concreto, com o devido respeito e acatamento.

SP., 27 de agosto de 2009.

**SÉRGIO JACOMINO**  
Oficial registrador

→ Para visualizar os links citados acesse: <http://tinyurl.com/mc4fmc>