

Art. 3º DESIGNAR como suplente ANA CRISTINA PONTES DE CARVALHO, matrícula nº 187.132-3, que integrará a Comissão prevista no Art. 2º nas situações de impedimento de um dos membros designados.

Art. 4 o ASSINALAR o prazo de 60 dias (cf. Art. 220 da Lei Estadual nº 6.123/68 – Estatuto do Servidor) para a Comissão Processante finalizar a apuração dos fatos e elaborar Relatório e Parecer.

Art. 5 o Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Recife, 31 de maio de 2021.

DES. LUIZ CARLOS DE BARROS FIGUEIRÊDO
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA DE PE

Corregedoria Auxiliar para os Serviços Extrajudiciais

EDITAL DE PROCLAMAS

A Belª Roseana Andrade Porto, Oficial Interina do Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais e Casamentos, do 4º Distrito Judiciário, com sede Gervásio Pires, 212, Boa Vista, Recife/PE. Faz saber que estão se habilitando para casar-se por este Cartório, os seguintes contraentes: **IRAPUAN CIRIACO DA SILVA e IVÔNE LIRA LIMA**. Se alguém souber de algum impedimento, acuse-se para fins de Direito no prazo da Lei. Dado e passado nesta Capital, Recife, 10 de Junho de 2021. Eu, Roseana Andrade Porto.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Fórum Thomaz de Aquino Avenida Martins de Barros, nº 593 - Bairro Santo Antônio - CEP 50010-040 - Recife - PE - <https://www.tjpe.jus.br>

Parecer

SEI nº 00008780-76.2021.8.17.8017

CONSULTA

EMENTA: CONSULTA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO DE DIREITOS. ESCRITURA. ART. 1.080, § 4º CÓDIGO DE NORMAS DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E REGISTRAIS DE PERNAMBUCO. ITBI. FATO GERADOR. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. REGISTRO. STF. REPERCUSSÃO GERAL.

Vistos etc.,

Trata-se de Consulta, vertida para a forma correta de se proceder com a lavratura de Ato de Registro de Escritura de Compra e Venda em solução de Contrato de Promessa de Compra e Venda, com Cessão de Direitos.

Notificada, a Associação dos Registradores de Imóveis de Pernambuco – ARIPE emitiu opinativo esclarecendo que a forma de cobrança praticada no âmbito do estado de Pernambuco, tem respaldo no que preconiza os arts. 1.080, § 4º e 1.081 do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais de Pernambuco, tanto para a exigência dos registros, quanto para o recolhimento de impostos de transmissão.

Ainda em seu opinativo, destacou que o Supremo Tribunal Federal, analisando o Recurso Extraordinário com Agravo, tema 1124 como repercussão geral, pacificou o entendimento segundo o qual **“o fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro”**. (ARE 1294969 RG, Relator (a): Ministro Presidente, Tribunal Pleno, julgado em 11/02/2021, Processo Eletrônico Repercussão Geral – Mérito, DJe-031 Divulg. 18-02-2021 Public. 19-02-2021).

A ARIPE salientou também que em face da decisão do Supremo Tribunal Federal, afigura-se salutar a expedição de nova orientação aos Registradores de Imóveis do Estado de Pernambuco, quanto ao exame e registro das escrituras públicas definitivas de compra e venda, lavradas em cumprimento de cessões de direitos de anterior promessa de compra e venda, vez que não se mostra mais possível exigir, obrigatoriamente, que se recolha ITBI das cessões de direitos e o seu registro, para só então promover o registro definitivo da compra e venda.

Também transcreveu acórdão do **Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, na Apelação nº 1048180-26.2020.8.0100, da Relatoria do Des. Ricardo Anafe**, Corregedor Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, onde também já havia sido afastada a incidência de ITBI, nas cessões de direito, de maneira análoga ao entendimento do STF acima mencionado.

Ressaltou que para a compreensão dos negócios jurídicos ocorridos, com a publicização dos mesmos na matrícula do imóvel, sem exigir que os títulos preliminares sejam registrados, basta que seja averbada, na matrícula, a notícia dos negócios jurídicos preliminares obrigacionais, informando a data e o valor recebido pelo titular do domínio do primeiro promissário comprador e o valor pago ao último cedente pelo último cessionário, afastando maiores discussões fiscais, acerca da transferência do imóvel.

Por fim, sugere que esta Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial expeça comunicado esclarecendo aos Registradores de Imóveis do Estado a correta interpretação do **art. 1.081 do Código de Normas do Estado de Pernambuco**, ante a nova orientação do STF.

É o relatório, passo a responder ao que foi consultado.

Trata-se de Consulta, vertida para a forma correta de se proceder com a lavratura do Ato de Registro de Escritura de Compra e Venda em solução de Contrato de Promessa de Compra e Venda, com Cessão de Direitos.

Inicialmente, cumpre referir que a propriedade é o mais abrangente dentre os direitos reais. E, pela regra do parágrafo 1º, do art. 1.245 do Código Civil, a propriedade de bem imóvel é transferida mediante o registro do título translativo no cartório de registro de imóveis.

O registro de imóveis, regulamentado pela Lei n. 6.015/73 é, portanto, a denominação dada ao serviço extrajudicial que possui a atribuição de promover o registro da propriedade imobiliária, com a finalidade de assegurar aos respectivos titulares os direitos de propriedade.

No direito brasileiro, portanto, o registro do título de aquisição de direito real imobiliário é obrigatório, pois o ato que venha a transferir o domínio será objeto de registro.

É comum as pessoas realizarem negócios imobiliários sem, contudo, dar-lhes a publicidade necessária que apenas o Registro de Imóveis pode alcançar.

Assim ocorre no contrato de cessão de imóveis, objeto da consulta, e onde figura como cedente aquela pessoa que não é proprietária, pois não seguiu a regra imposta pelo artigo 1.245 do Código Civil, que assim dispõe:

Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§1º. Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

Não somente o Código Civil é claro ao estabelecer que a transmissão de bens imóveis somente ocorre no momento em que se der a lavratura da escritura pública no Registro de Imóveis, como também corrobora o preconizado pelo Código Tributário Nacional, que dispõe em seu art. 113, §1º a ocorrência do fato gerador do ITBI, desencadeando a obrigação de pagamento do mencionado tributo, que é disciplinado pela Constituição Federal em seu artigo 156.

Instaurou-se entre os tribunais pátrios a dúvida acerca da possibilidade ou não da incidência de ITBI em cessão de direitos de bens imóveis, vez que a propriedade não é transferida.

Os tribunais superiores já entendiam pela não incidência de ITBI em cessão de direitos ante a inoocorrência do fato gerador. E, a dúvida foi dirimida pelo **Supremo Tribunal Federal, no Recurso Extraordinário com Agravo – ARE 1294969, analisado no tema 1124 como Repercussão Geral**, concluindo que o ITBI não é devido nas operações e contratos que envolvam cessão de direitos sobre imóveis, uma vez que, como referido anteriormente, este tributo somente tem sua incidência quando ocorre a transmissão da propriedade do imóvel, transmissão essa que se dá, nos termos dos artigos 1.227 e 1245 do Código Civil, com a transferência do domínio do bem imóvel por meio do registro no Cartório de Registro da situação do imóvel.

Na mesma linha de entendimento do STF, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, assim se manifestou sobre o tema:

CSM – ACÓRDÃO UNÂNIME - São Paulo, 18 de fevereiro de 2021. Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100 Registro: 2021.0000161469 Rel. **Des. RICARDO ANAFE** - Corregedor Geral da Justiça e Relator Registro de Imóveis – Recusa de registro de escritura pública de compra e venda – Qualificação registral limitada ao título apresentado – Recusa descabida quanto ao controle do recolhimento de ITBI para a cessão de compromisso de compra e venda não registrado – Recurso provido.

O tema em debate limita-se a regularidade ou não da exigência formulada pelo Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital no tocante a indispensabilidade da comprovação de recolhimento do ITBI incidente na cessão de direitos, não registrada, convencionada entre as partes envolvidas no negócio jurídico entabulado em 7/9/2019, (...).

No caso em tela, a análise do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital transbordou os limites da qualificação registral, adentrando na verificação de possível incidência de imposto sobre o compromisso de compra e venda não registrado. A qualificação registral deve ser limitada ao título objeto de ingresso no Registro de Imóveis, sendo descabido ao Oficial adentrar na verificação das transações negociais particulares pretéritas, decorrentes de compromissos particulares não publicizados pelo registro, quando irrelevantes para análise do título apresentado.

Entre nós, o **Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco**, disciplina a matéria objeto da presente consulta em seus **arts. 1.080 4º e 1.081**:

Art. 1.080.

§ 4º para cada operação de cessão ou transferência de direitos será devido o correspondente imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, cujo comprovante de recolhimento ou quitação deverá

ser apresentado por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda com cessão.

Art. 1.081. A cessão de direitos aquisitivos, sem a transferência definitiva da propriedade ou domínio, poderá ser celebrada por instrumento público ou particular, desde que:

I – a promessa de compra e venda objeto da cessão tenha sido registrada;

II – tenha sido recolhido o imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI sobre ambos os negócios jurídicos, da promessa de compra e venda e da cessão.

Ocorre que o Supremo Tribunal Federal, analisando o Recurso Extraordinário com Agravo, tema 1124 como repercussão geral, pacificou o entendimento segundo o qual “o fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro”. (ARE 1294969 RG, Relator (a): Ministro Presidente, Tribunal Pleno, julgado em 11/02/2021, Processo Eletrônico Repercussão Geral – Mérito, DJe-031 Divulg. 18-02-2021 Public. 19-02-2021).

Ainda, e conforme bem pontuado pela ARIPE, outro ponto diretamente ligado ao negócio jurídico objeto da consulta, diz respeito à necessidade ou não do comparecimento de todos os cedentes de direitos oriundos de promessa de compra e venda no título definitivo.

Nessa toada, bastante esclarecedor é a decisão do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, abaixo transcrita:

“REGISTRO DE IMÓVEIS. Escritura de compra e venda Outorga pela titular de domínio diretamente ao último cessionário. Existência de cessões intermediárias. **Desnecessidade de anuência dos cedentes. Inexistência de afronta ao princípio da continuidade Dúvida improcedente Recurso provido.**” (Apelação 1035060- 44.2015.8.26.0114; Relator Des. Pereira Calças, Conselho Superior de Magistratura). (grifei)

Pelo exposto, na linha de entendimento da Associação dos Registradores de Imóveis de Pernambuco - ARIPE-PE, a resposta para a consulta é:

1. Que deverá ser observado pelos Cartórios de Registro de Imóveis, o entendimento adotado no julgado do Supremo Tribunal Federal no ARE 1294969 RG, nada obstante o que está preconizado nos **arts. 1.080 e 1.081, ambos do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais de Pernambuco**;

2. Sugere-se, também, que a Corregedoria Geral da Justiça (Extrajudicial), providencie, **com urgência**, a edição de provimento adequando a redação do **Art. 1.081 do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais de Pernambuco**, ao entendimento pacificado pelo STF, no sentido de que **o fato gerador do imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) somente ocorre com a efetiva transferência da propriedade imobiliária, que se dá mediante o registro, logo, não se mostra adequada a atual redação do art. 1.081 do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais de Pernambuco, no que tange à exigência de que se proceda com o recolhimento prévio do ITBI das cessões de direitos e o seu registro, para só então promover o registro definitivo da compra e venda;**

3. Que o normativo que venha alterar a redação do **art. 1.081 do Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais de Pernambuco**, inclua, em se tratando de ato de Escritura de compra e venda com Outorga pelo titular de domínio diretamente ao último cessionário Existência de cessões intermediárias, **a desnecessidade de anuência dos cedentes, diante da inexistência de afronta ao princípio da continuidade**, conforme já decidido pelo Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, no julgamento da Apelação 1035060- 44.2015.8.26.0114, da relatoria do **Des. PEREIRA CALÇAS**;

4. Deverá o registrador, obrigatoriamente, para melhor transparência dos negócios jurídicos ocorridos, envolvendo transferência de domínio, sem exigir que os títulos preliminares sejam registrados, proceder com a averbação, na matrícula, da notícia dos negócios jurídicos preliminares obrigacionais, informando, inclusive, a data e o valor relativos às cessões de direitos e compromisso de compra e venda.

Cientifique-se o (a) interessado (a), encaminhando-se cópia do opinativo da Associação dos Registradores de Imóveis de Pernambuco - ARIPE-PE, cumpra-se, publique-se, encerre-se este SEI nesta unidade.

Recife, (data registrada no sistema).

Dr. Carlos Damião Pessoa Costa Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar

Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial.

Documento assinado eletronicamente por **CARLOS DAMIAO PESSOA COSTA LESSA**, Juiz Corregedor Auxiliar do **Extrajudicial**, em 08/06/2021, às 09:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.tjpe.jus.br/sei/autenticidade> informando o código verificador **1216074** e o código CRC **865EA8C7**.