



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

9 de julho de 2024

4ª Câmara Cível

Apelação / Remessa Necessária - Nº 0801914-19.2021.8.12.0035 - Iguatemi

Relator – Ex^o. Sr. Des. Alexandre Bastos

Juízo Recorr. : Vara Única - Iguatemi.

Apelante : Estado de Mato Grosso do Sul.

Proc. do Estado : Cristiane da Costa Carvalho (OAB: 7457/MS).

Apelante : Oficiala do Registro de Imóveis de Iguatemi - MS.

RepreLeg : Perla Lilian Delgado.

Advogada : Margareth Moreira Delgado (OAB: 5027/MS).

Apelada : Iolanda Michelsen Pereira.

Advogada : Iolanda Michelsen Pereira (OAB: 22603/MS).

Advogado : Douglas Troian (OAB: 28638/MS).

Interessado : Município de Iguatemi.

EMENTA – APELAÇÕES CÍVEIS E REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA – PRELIMINARES DE AUSÊNCIA DE LEGITIMIDADE RECURSAL E AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL AFASTADAS – MÉRITO – ATO ILEGAL CONSISTENTE NA NEGATIVA DE PROCEDER O REGISTRO DO INSTRUMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ENTRE A IMPETRANTE E TERCEIRO NÃO INTEGRANTE DA LIDE – ENTE PÚBLICO MANIFESTOU EXPRESSA ANUÊNCIA ACERCA DO IMPOSTO RECOLHIDO (ITBI) – ATIVIDADE FISCALIZATÓRIA QUE NÃO PODE SE SOBREPOR AO ACEITE MANIFESTADO PELO MUNICÍPIO (TITULAR DO IMPOSTO A SER RECOLHIDO) – ATO ILEGAL EVIDENCIADO E COMETIDO COM ABUSO DE PODER – CONCESSÃO DA ORDEM – SENTENÇA CONFIRMADA - PARECER DA PGJ PELO NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO INTERPOSTO PELA AUTORIDADE COATORA – POSSIBILIDADE – EXPRESSA PREVISÃO LEGAL (ART. 14, § 2º, DA LEI 12.016/09) – REMESSA NECESSÁRIA CONHECIDA E SENTENÇA RATIFICADA – RECURSOS CONHECIDOS E DESPROVIDOS.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da 4ª Câmara Cível Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos, POR UNANIMIDADE E EM PARTE COM O PARECER, NÃO CONHECERAM E REMESSA NECESSÁRIA; AFASTARAM AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL E PERLA LILIAN DELGADO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR





Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Campo Grande, 9 de julho de 2024.

Des. Alexandre Bastos - Relator



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

RELATÓRIO

O Sr. Des. Alexandre Bastos.

Estado de Mato Grosso do Sul e por **Perla Lilian Delgado (Oficiala de Registros Públicos da Comarca de Iguatemi)** interpuseram *recursos de apelação* e o **Juízo da Vara Única da Comarca de Iguatemi** submete à *remessa necessária* a sentença de f. 158/162, aclarada às f. 239/240, que concedeu a ordem postulada no *mandado de segurança* impetrado por **Iolanda Michelsen Pereira** para o fim de "*determinar que a autoridade coatora proceda, no prazo de 72 horas, ao registro e averbação definitivos do instrumento particular de financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária entre Outras Avenças referente contrato de nº 9083592, salvo se descumprida qualquer outra exigência que não diga respeito ao recolhimento do imposto de transmissão*".

O apelante *Estado de Mato Grosso do Sul*, em suas razões recursais (f. 184/190), assevera preliminarmente, a extinção do presente *mandamus*, diante do cabimento do procedimento administrativo de suscitação de dúvida no caso concreto, o que acarreta na ausência de interesse processual da impetrante, a teor do que preceitua o art. 5º da Lei 12.016/09. Defende, ainda, a ausência de ato coator ou abuso de autoridade, uma vez que a oficiala de registros públicos atuou no estrito cumprimento do dever legal ao fiscalizar o recolhimento do ITBI na transação objeto da controvérsia. Requer, desse modo, o acolhimento da preliminar, e caso superada, o conhecimento e provimento do recurso, a fim de que a sentença seja reformada, com a conseqüente denegação da segurança.

A apelante *Perla Lilian Delgado*, em suas razões recursais (f. 244/271), defende, preliminarmente, a necessidade de extinção do referido *writ*, diante do cabimento do procedimento administrativo de suscitação de dúvida previsto no art. 198 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), ou seja, da existência de um recurso administrativo expressamente previsto na legislação especial, atraindo a incidência do inciso I do art. 5º da Lei 12.016/09. Discorre sobre questões afetas: (i) à irregularidade da destinação dada ao imóvel financiado; (ii) ao fato de que a nota de exigência expedida por si versou sobre a base de cálculo do



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

ITBI, e não sobre a alíquota, como equivocadamente constou no referido *mandamus*; (iii) à omissão do juízo a quo sobre os argumentos deduzidos pelo Estado de Mato Grosso do Sul consistentes na ausência de qualquer ilegalidade ou abuso de poder por parte da oficiala registradora.

Argumenta que o mandado de segurança não é sucedâneo de procedimento de suscitação de dúvida, exceto em caso de manifesta ilegalidade ou abuso da autoridade registradora de imóveis, o que não ocorreu no caso em tela, além do que, enquanto oficiala, adotou todas as medidas legais e emitiu nota de exigência técnica no regular exercício de sua função registral, sem qualquer abuso de autoridade. Afirma que não houve negativa de registro, e ainda, que o procedimento de suscitação de dúvida é recurso administrativo com efeito suspensivo, devidamente justificado pela prorrogação da prenotação anotada à margem do protocolo, até decisão final do procedimento administrativo.

Registra que a alegação de que a registradora não considerou a declaração do agente do fisco municipal e do procurador jurídico municipal não vinga, na medida em que referido documento não consta da nota de exigência técnica expedida por si, além do que, os documentos em questão não são hábeis à justificativa de não recolhimento do imposto. Informa, ainda, que a impetrante não instruiu sua petição inicial com o Decreto Municipal n. 1862/2020, sobre o qual se encontra alicerçada a decisão pelo não recolhimento da diferença do ITBI.

Sustenta que o fisco municipal renunciou expressamente ao recebimento do tributo devido, mesmo após tomar ciência dos fundamentos jurídicos constantes da nota de exigência, constituindo a conduta em ilícito administrativo/tributário. Consigna que como o valor do imóvel foi adquirido por montante inferior a 70% do valor de mercado (avaliação do banco) do bem, não se pode ter a declaração da impetrante como sendo de boa-fé, o que afasta a aplicação do entendimento sedimentado no Tema 1113 do STJ.

Requer, desse modo, o acolhimento da preliminar, e caso superada, o conhecimento e provimento do recurso, a fim de que a sentença seja reformada, com a consequente denegação da segurança.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Contrarrazões pelo desprovimento dos apelos (f. 275/280 e f. 284/307).

As partes apresentaram oposição ao julgamento virtual (f. 324/325 e f. 331).

A PGJ exarou parecer pelo acolhimento da preliminar de ilegitimidade recursal da oficiala do SRI de Iguatemi, com o conseqüente não conhecimento do recurso por ela interposto, e no mérito, pelo conhecimento e desprovimento do recurso interposto pelo Estado de Mato Grosso do Sul e pela ratificação da sentença em remessa necessária (f. 342/357).

V O T O (E M 2 5 / 0 6 / 2 0 2 4)

O Sr. Des. Alexandre Bastos. (Relator)

Estado de Mato Grosso do Sul e por Perla Lilian Delgado (Oficiala de Registros Públicos da Comarca de Iguatemi) interpuseram *recursos de apelação* e o **Juízo da Vara Única da Comarca de Iguatemi** submete à *remessa necessária* a sentença de f. 158/162, aclarada às f. 239/240, que concedeu a ordem postulada no *mandado de segurança* impetrado por **Iolanda Michelsen Pereira**.

De largada, em relação à remessa necessária, por força do disposto no art. 14, § 1º, da Lei 12.016/09, o qual aplica-se em detrimento das regras estabelecidas pelo CPC atinentes à matéria, em virtude do princípio da especialidade, passo ao conhecimento desta, cuja análise será feita conjuntamente com os recursos voluntários interpostos pelo Estado de Mato Grosso do Sul por Perla Lilian Delgado (Oficiala de Registros Públicos da Comarca de Iguatemi).

1. Preliminares

1.1. Ilegitimidade recursal

A recorrida sustenta a ausência de legitimidade recursal e interesse recursal e processual da autoridade coatora, uma vez que a legitimação processual para



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

recorrer da decisão é da pessoa jurídica de direito público a que pertence o agente supostamente coator, o que significa dizer que o polo passivo do mandado de segurança é da pessoa jurídica de direito público a qual se vincula a autoridade apontada como coatora.

Razão não lhe assiste.

Isto porque, a própria legislação aplicável ao caso estende à autoridade coatora o direito de recorrer, a teor do que preceitua o art. 14, § 2º, da Lei 12.016/09, in verbis:

Art. 14. Da sentença, denegando ou concedendo o mandado, cabe apelação.

(...)

§ 2º Estende-se à autoridade coatora o direito de recorrer.

Essa conclusão é reafirmada pela jurisprudência do TJMS:

APELAÇÃO CÍVEL E REMESSA NECESSÁRIA – MANDADO DE SEGURANÇA - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE DA AUTORIDADE COATORA PARA INTERPOSIÇÃO DE RECURSO - REJEITADA - REVOGAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE GRATIFICAÇÃO SEM PROCESSO ADMINISTRATIVO – SEGURANÇA CONCEDIDA PARA ANULAR PORTARIA – RECURSO DESPROVIDO – SENTENÇA CONFIRMADA 1. O § 4º do art. 14, da Lei 12.016/09 estendeu à autoridade coatora o direito de recorrer. 2. Caso em que a incorporação da gratificação decorrente do exercício de função de chefia, assessoramento ou direção concedida à impetrante foi anulada por Decreto Municipal sem que tenha havido instauração de um processo administrativo para averiguar a legalidade daquela incorporação, ofendendo, assim, o disposto no art. 5º, LV, da CF. (TJMS. Apelação / Remessa Necessária n. 0802167-06.2017.8.12.0016, Mundo Novo, 2ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Fernando Mauro Moreira Marinho, j: 08/03/2021, p: 10/03/2021). (grifei)

Assim, pelos motivos acima, rejeito a preliminar de ilegitimidade recursal com o conseqüente não conhecimento do recurso interposto pela Oficiala de



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Registro de Imóveis.

1.2. Ausência de interesse processual

Os recorrentes sustentam a necessidade de acolhimento desta preliminar, em razão da ausência de interesse processual, consubstanciado no cabimento de procedimento administrativo de suscitação de dúvida (art. 198 da Lei de Registros Públicos), o que violaria frontalmente o disposto no inciso I do art. 5º da Lei 12.016/09, cuja redação possui o seguinte teor:

Art. 5º. Não se concederá mandado de segurança quando se tratar:

I - de ato do qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, independentemente de caução;

II - de decisão judicial da qual caiba recurso com efeito suspensivo;

III - de decisão judicial transitada em julgado.

No presente caso, como bem decidiu o juízo de origem, o procedimento de suscitação de dúvida (de cunho administrativo e de jurisdição voluntária) não tem efeito suspensivo, logo, inaplicável o dispositivo legal retromencionado.

Ademais, a jurisprudência do STJ tem admitido o manejo do mandado de segurança em casos desta jaez, uma vez que o "*incidente de dúvida não impede o manejo da ação mandamental para sanar possíveis exigências cartorárias tidas como ilegais ou abusivas*" (REsp 1.348.228/MG, Rel. Min. Og Fernandes, 2ª Turma, julgado em 12/02/2015, Dje de 12/05/2015).

O TJMS, em igual sentido, já se manifestou pela possibilidade de manejo de mandado de segurança, mesmo quando seja possível o ajuizamento do procedimento de jurisdição voluntária de suscitação de dúvida, reconhecendo a existência de interesse processual. Veja-se:

REEXAME DE SENTENÇA E APELAÇÃO CÍVEL - MANDADO DE SEGURANÇA - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA - PRELIMINAR REJEITADA - ATO COATOR PRATICADO - POSSIBILIDADE DE VENDA DO IMÓVEL - DOAÇÃO PURA E



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

SIMPLES - RECURSOS IMPROVIDOS. (TJMS. Apelação Cível n. 0003194-39.2007.8.12.0006, Camapuã, 3ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Rubens Bergonzi Bossay, j: 28/10/2008, p: 16/11/2008).

Por tais motivos, tenho que não incide a vedação prevista no art. 5ª, I, da Lei 12.016/09, tampouco o disposto na Súmula 267 do STF, in verbis: "*Não cabe mandado de segurança contra ato judicial passível de recurso ou correição*".

Assim, sem mais delongas, rejeito a preliminar deduzida pelos apelantes *Estado de Mato Grosso do Sul e Perla Lilian Delgado (Oficiala de Registros Públicos da Comarca de Iguatemi)*.

2. Mérito

Antes de adentrar especificamente no mérito da questão controvertida, esclareço que diante da similitude das teses sustentadas pelos recorrentes, a análise dos recursos se dará de maneira conjunta, a fim de evitar indesejada repetição de argumentos.

No mérito, não assiste razão aos apelantes.

De início, destaco alguns trechos da sentença recorrida (f. 158/162):

De início, quanto à preliminar de ausência de interesse de agir, sem razão as partes.

Nos termos do artigo 17 do Código de Processo Civil, "para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade".

O interesse de agir, condição da ação que se ausente leva à extinção do feito sem julgamento de mérito, divide-se no trinômio utilidade, necessidade e adequação da via eleita.

A respeito desse último aspecto do interesse de agir, salutar o destaque do que diz a doutrina:

Localiza-se o interesse processual não apenas na utilidade, mas especificamente na necessidade do processo como remédio apto à aplicação do direito objetivo no caso concreto, pois a tutela jurisdicional não é jamais outorgada sem uma necessidade [...]



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

O interesse processual, a um só tempo, haverá de traduzir-se numa relação de necessidade e também numa relação de adequação do provimento postulado, diante do conflito de direito material trazido à solução judicial. Mesmo que a parte esteja na iminência de sofrer um dano em seu interesse material, não se pode dizer que exista o interesse processual, se aquilo que se reclama do órgão judicial não será útil juridicamente para evitar a temida lesão. É preciso sempre “que o pedido apresentado ao juiz traduza formulação adequada à satisfação do interesse contrariado, não atendido, ou tornado incerto”. [...]

O interesse processual, em suma, exige a conjugação do binômio necessidade e adequação, cuja presença cumulativa é sempre indispensável para franquear à parte a obtenção da sentença de mérito. Assim, não se pode, por exemplo, postular declaração de validade de um contrato se o demandado nunca a questionou (desnecessidade da tutela jurisdicional), nem pode o credor, mesmo legítimo, propor ação de execução, se o título de que dispõe não é um título executivo na definição da lei (inadequação do remédio processual eleito pela parte)

(HUMBERTO, Theodoro Júnior. Curso de Direito Processual Civil. Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum. Vol. I. 58. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, f. 196-198).

Com efeito, não tendo a parte escolhido o procedimento adequado para a tutela do direito substancial almejado, não terá ela preenchido a condição da ação aqui tratada.

E, no caso, a impetrante manejou mandado de segurança sob o fundamento de que houve violação de direito líquido e certo de sua titularidade, ato este praticado por oficial de registro de imóveis.

Nesse contexto, como é sabido, o mandado de segurança é medida subsidiária. Trata-se de previsão do artigo 5º da Lei 12.016/09 e Súmula 267 do STF.

Com efeito, dispõe expressamente o artigo 5º, inciso I, da Lei 12.016/09 que não se concederá mandado de segurança quando se tratar de ato do



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo.

E, no caso, a Lei de Registros Públicos prevê procedimento de cunho administrativo (art. 204 da LRP) para dirimir questões como a versada na petição inicial. Trata-se do procedimento de suscitação de dúvida, previsto no artigo 198 da Lei 6.015/73.

Nada obstante, seguindo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "o incidente de dúvida não impede o manejo da ação mandamental para sanar possíveis exigências cartorárias tidas como ilegais ou abusivas" (REsp n. 1.348.228/MG, relator Ministro Og Fernandes, Segunda Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 12/5/2015.)

E adota-se tal entendimento porque o procedimento de suscitação de dúvida (administrativo e de jurisdição voluntária) não tem efeito suspensivo.

Logo, não incide a vedação do artigo 5º, inciso I, da Lei 12.016/09, tampouco o disposto na Súmula 267 do STF, porquanto "todos os seus precedentes de inspiração referem-se à inviabilidade do writ contra ato jurisdicional típico e passível de modificação mediante recurso ordinário, o que não se amolda à espécie" (RMS 31.362/GO, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 16/9/2010).

Diante do exposto, rejeito a preliminar de ausência de interesse de agir.

No mais, seguindo na análise do feito, é caso de julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, porquanto não há necessidade de produção de outras provas, mesmo porque a questão é estritamente de direito e a via escolhida pela autora não admite dilação probatória.

Nesses termos, afastada a preliminar arguida, presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, não havendo nulidades a serem sanadas, passo diretamente à análise do mérito.

Cuida-se de mandado de segurança objetivando o registro e averbação do instrumento particular de financiamento frente à resistência do oficial de registro de imóveis, que exigiu a complementação do valor recolhido a



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

título de ITBI.

A segurança deve ser concedida.

De saída, convém salientar que o ato impugnado, por ter sido, em tese, lavrada por autoridade competente goza de presunção de legitimidade, que, nas palavras de Matheus Carvalho é a "presunção jurídica, portanto, até prova em contrário, de que o ato foi editado em conformidade com a lei e com o ordenamento jurídico" (Manual de Direito Administrativo. 5 ed. rev. ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 281).

E, nesses termos, sem razão a autoridade coatora ao exigir a complementação do valor recolhido a título de ITBI, porquanto embora sua base de cálculo seja, de fato, o valor de mercado e não o valor declarado pelas partes no instrumento de negociação, o município credor emitiu duas declarações em que se constata sua ciência e anuência quanto ao valor recolhido (f. 68 e 70).

Não se desconhece, pois, que o artigo 38 do Código Tributário Nacional estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

Nada obstante, em sede de Recursos Repetitivos (Tema 1113) o Superior Tribunal de Justiça fixou o entendimento de que, quanto ao ITBI, "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)".

Compete, pois, apenas ao fisco, mediante procedimento próprio, impugnar o valor da transação declarado pelo contribuinte para fins de correto recolhimento do ITBI. E, no caso, conforme já mencionado acima, o fisco municipal tem ciência e anuiu com o valor recolhido pela impetrante.

Assim, conquanto o artigo 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional estabeleça a obrigação de os registradores fiscalizarem o recolhimento adequado de tributos, in casu, frente à anuência do credor quanto ao valor recolhido (f. 42-44), configura-se como abuso de poder o ato da autoridade coatora de negar o registro do instrumento particular de



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, de nº 9083592 (f. 15 e ss).

É que a autoridade coatora não pode se sobrepor à competência do fisco municipal de cobrar e iniciar, nos termos do artigo 148 do CTN, o procedimento próprio para autuação e cobrança de seus impostos. E o Ministério Público, embora tenha trazido conclusão contrária, bem destacou que cabe ao município (e não aos notários) aferir, em cada caso, se o valor do tributo foi recolhido de forma adequada: "Cabe ao município - e não ao Corregedor-Geral de Justiça e, muito menos, aos notários - aferir, em cada caso, se o valor real da operação, ou seja, aquele indicado no contrato, coincide, ou não, com o valor de mercado (venal) do imóvel negociado" (RMS 36.966/PB, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJe 6/12/2012).

Sendo assim, por ter a impetrante recolhido o imposto de transmissão apurado pelo Município de Iguatemi, o qual, por duas vezes, ratificou o valor cobrado, fornecendo declarações para cumprimento das exigências emitidas pela autoridade coatora, a resistência em proceder ao registro do instrumento particular configura abuso de poder, justificando a concessão da segurança.

Com efeito, entendo que a decisão do juízo de primeiro grau é acertada, não merecendo qualquer reparo, na medida em que, conforme consignado pelo magistrado prolator da sentença, a autoridade coatora não agiu com razão ao exigir a complementação do valor recolhido a título de ITBI, pois embora sua base de cálculo seja, de fato, o valor de mercado do imóvel e não o valor declarado pelas partes no instrumento de negociação, o Ente Municipal emitiu duas declarações em que se constata sua anuência acerca do valor recolhido do referido imposto.

Apesar da apelante sustentar que agiu de acordo com o disposto no art. 38 do Código Tributário Nacional, o qual preconiza que "a base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos", o Superior Tribunal de Justiça, sob a sistemática dos recursos repetitivos, fixou entendimento no sentido de, quanto ao ITBI, "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



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

mediante a regular instauração de processo administrativo próprio (art. 148 do CTN)".

Percebe-se que o STJ, ao se debruçar sobre o tema controvertido, sedimentou orientação no sentido de que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado, **a qual somente poderá ser afastada pelo Fisco e mediante a regular instauração de processo administrativo próprio.** Em outras palavras, quem detém legitimidade para contestar o valor da transação declarado pelo contribuinte – no presente caso – é o Fisco Municipal.

Nessa ordem de ideias, em havendo expressa concordância do Ente Público titular da diferença do imposto que se pretende recolher, consoante se infere das certidões expedidas pelo Município de Iguatemi (vide f. 68 e f. 70), não há falar em qualquer irregularidade a ser constatada pela Oficiala de Registro de Imóveis da referida Comarca, pois, como dito, o próprio Ente Municipal manifestou expressamente sua concordância com os valores recolhidos a título de ITBI (imposto de sua titularidade).

Registro, outrossim, que **a atividade fiscalizatória prevista no art. 134, VI, do Código Tributário Nacional não pode se sobrepor à anuência do credor do imposto recolhido, e assim procedendo, entendo que o ato praticado pela recorrente (negar o registro do instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária n. 9083592) reveste-se de nulidade**, na medida em que a autoridade coatora agiu com abuso de poder.

Repito: a autoridade coatora não pode se sobrepor à competência do Fisco Municipal de cobrar e iniciar o procedimento próprio para autuação e cobrança de seus impostos, nos termos do art. 148 do CTN, até porque o dispositivo legal não lhe atribui a competência para apurar eventual incorreção do valor declarado pelo contribuinte, veja-se:

*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*



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

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.

Assim, considerando que a impetrante, ora apelada, procedeu o recolhimento do imposto de transmissão apurado pelo Município de Iguatemi, o qual, em duas oportunidades, ratificou o valor cobrado, fornecendo declarações para cumprimento das exigências emitidas pela autoridade coatora, **tenho que a resistência em proceder ao registro do contrato de compra e venda reveste-se de nulidade, situação que impõe a concessão da segurança.**

Ainda que se visualize a questão por outro ângulo, embora houvesse divergência acerca do valor do imóvel objeto de transação (compra e venda), consoante se infere dos documentos acostados aos autos, observa-se que o valor venal do imóvel (R\$ 174.345,90) apurado pelo Ente Público está abaixo do valor contratado entre as partes (R\$ 440.000,00), veja-se:

F. 45:

Cadastro:	000000585	Matricula:	000000585
Contribuinte:	ELIANI ALVES OLIVEIRA DA GRAÇA	CPF/CNPJ	56018339153
Endereço:	AV WALOSZEK KONRAD, 1699 Complemento:		
Bairro:	CENTRO CEP: 79960000		
Cidade:	Iguatemi UF: MS		
DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO			
Setor :	01	Quadra :	30
Lote :	B-2/B-3 REM	Unidade :	000
Código Antigo :			
Área do Terreno :	927,50m²	Testada Principal :	26,50m
Área Edificada :	391,87m²		
Início da Construção :	01/01/1996		
Valor Venal do Terreno :	R\$ 25.200,18	Valor Venal da Edificação :	R\$ 149.145,72
Valor Venal do Imóvel :	R\$ 174.345,90		

F. 16:



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

E COMARCA DE IGUATEMI, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 391,87M². DEVIDAMENTE DESCRITO E QUALIFICADO NA MATRÍCULA ADIANTE MENCIONADA, CUJA CERTIDÃO FICA ARQUIVADA NO PRESENTE PROCESSO DE FINANCIAMENTO, DISPENSANDO-SE AQUI SUA DESCRIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO SEGUNDO DA LEI NÚMERO 7.433/85, REGULAMENTADA PELO DECRETO 93.240/86. DECLARA A COMPRADORA QUE CONHECE A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONSTANTE NA REFERIDA MATRÍCULA E, NÃO TENDO HAVIDO QUALQUER ALTERAÇÃO, RATIFICAM-NA NO PRESENTE INSTRUMENTO. O IMÓVEL SUPRA FOI ADQUIRIDO PELOS VENDEDORES CONFORME REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULAS N^{OS} 3.365 E 3.366, POSTERIORMENTE ORIGINANDO A MATRÍCULA N^º 8.933, FEITA EM 07/06/2021, SENDO A CONSTRUÇÃO AVERBADA SOB O N^º 1, FEITA EM 17/08/2021, TODOS DO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE IGUATEMI, ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL.

INSCRIÇÃO DO IMÓVEL: 000000585.

6 - VALOR DE AVALIAÇÃO:	R\$ 830.000,00
7 - VALOR DE COMPRA E VENDA:	R\$ 440.000,00
8 - VALOR DA ENTRADA:	R\$ 90.000,00
9 - DADOS BANCÁRIOS:	
10 - VALOR DO FINANCIAMENTO:	R\$ 350.000,00
11 - VALOR LÍQUIDO A LIBERAR:	R\$ 350.000,00

Logo, entendo que, de igual modo, não assistiria razão à apelante *Perla* ao exigir a complementação do valor recolhido à título de ITBI, já que o próprio Fisco Municipal procedeu a apuração do valor do imóvel em montante inferior ao que constou na transação realizada pelas partes.

Desse modo, *novamente* não se vislumbra nenhuma ilegalidade no recolhimento do imposto realizado pela impetrante, ora apelada, situação que reforça a compreensão pela concessão da ordem postulada no referido *mandamus*, ante a ilegalidade do ato praticado pela autoridade coatora consistente em negar registro ao instrumento particular de compra e venda (n. 9083592).

Os argumentos consistentes (i) na irregularidade da destinação dada ao imóvel financiado; (ii) no fato de que a nota de exigência expedida por si versou sobre a base de cálculo do ITBI, e não sobre a alíquota, como equivocadamente constou no referido *mandamus*; e (iii) na omissão do juízo *a quo* sobre os argumentos deduzidos pelo Estado de Mato Grosso do Sul consistentes na ausência de qualquer ilegalidade ou abuso de poder por parte da oficiala registradora não conduzem a compreensão diversa deste Juízo, pois são inaptos a afastar a ilegalidade da conduta praticada pela recorrente, a qual, repito, não pode se sobrepor a atividade fiscalizatória do Ente Público Municipal.

De rigor, portanto, a manutenção da sentença objurgada.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Ademais, no tocante ao prequestionamento, impõe-se registrar que a jurisprudência dos nossos tribunais é pacífica no sentido de que não há necessidade de manifestação expressa dos dispositivos invocados, especialmente porque o judicante "*não está obrigado a responder a todos os questionamentos nem a se pronunciar sobre todos os preceitos legais listados pelas partes se já encontrou fundamentação suficiente para embasar a conclusão do julgado*" (STJ, EDcl no RMS 22067/DF).

Por fim, consigno que ao analisar detidamente os elementos contidos nos autos, constato que mesmo diante da anuência do Ente Municipal, a autoridade coatora optou por manter o ato consistente em negar o registro do contrato em questão, se sobrepondo a atividade fiscalizatória do titular do tributo objeto de exação, situação que, a meu sentir, configurou abuso de poder, a ser apurado pelo órgão correcional competente.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, parcialmente contra o parecer, **conheço e nego provimento** aos recursos de apelação interpostos pelo *Estado de Mato Grosso do Sul* e por *Perla Lilian Delgado (Oficiala de Registros Públicos da Comarca de Iguatemi)*.

Sem prejuízo, **conheço da remessa necessária, e o faço para ratificar integralmente a r. sentença de primeiro grau, por seus próprios e bem lançados fundamentos.**

Sem honorários advocatícios (Súmula 105 do STJ e 512 do STF, além do art. 25 da Lei n. 12.016/09).

Por fim, considerando a atuação da Oficiala de Registros Públicos descrita nos autos, determino a expedição de ofício à Corregedoria Geral de Justiça (CGJ/TJMS), com cópia integral deste feito, a fim de que apure sua conduta, e, se o caso, proceda eventual responsabilização.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

CONCLUSÃO DE JULGAMENTO ADIADA, EM FACE DO PEDIDO DE VISTA DO 1º VOGAL (DES. SIDENI) APÓS O RELATOR AFASTAR A PRELIMINAR, NEGAR PROVIMENTO AOS RECURSOS DO ESTADO E DE PERLA LILIAN DELGADO E à REMESSA NECESSÁRIA. O VOGAL AGUARDA. SUSTENTAÇÃO ORAL: DR. DOUGLAS TROIAN.

V O T O (E M 0 9 / 0 7 / 2 0 2 4)

O Sr. Des. Sideni Soncini Pimentel (1º Vogal)

Justifico o pedido de vista na necessidade de exame dos elementos de convicção veiculados nos autos.

Cuida-se, na origem, de Mandado de Segurança impetrado contra ato praticado pela Oficiala do Registro de Imóveis de Iguatemi – MS, consistente na exigência de complementação de ITBI para a prática de ato registral. Entende o impetrante indevido o tributo complementar, motivo pelo qual alega direito líquido e certo à prática do registro. O Juízo da causa concedeu a segurança para o fim de *"determinar que a autoridade coatora proceda, no prazo de 72 horas, ao registro e averbação definitivos do instrumento particular de financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária entre Outras Avenças referente contrato de nº 9083592, salvo se descumprida qualquer outra exigência que não diga respeito ao recolhimento do imposto de transmissão"*.

Insurge-se a autoridade impetrada e o Estado de Mato Grosso do Sul, buscando a reforma da sentença.

O ilustre relator, Des. Alexandre Bastos, votou pelo não provimento dos recursos, rejeitando as preliminares.

Após detida análise dos autos cheguei às mesmas conclusões exaradas pelo ilustre Relator.

Quanto às preliminares, entendo insuperável a arguição de falta de interesse de agir, considerando que a parte interessada dispõe do procedimento de suscitação de dúvida para impugnar a nota de devolução emitida pelo Oficial de



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Registro de Imóveis, atraindo a incidência do art. 5º, I, da Lei de Mandado de Segurança, combinado com os arts. 15 e 1.012, § 4º, do CPC (aplicação subsidiária do CPC aos processos administrativos e possibilidade de concessão de efeito suspensivo aos recursos administrativos em caso de relevante a fundamentação e risco de dano grave ou de difícil reparação).

Contudo, considerando especialmente o princípio da maior eficácia na prestação da tutela jurisdicional, bem como o fato de já terem decorridos mais de 03 anos de tramitação de um mandado de segurança na origem, além da ausência de prejuízos, entendo que deve ser superada a prefacial, fazendo reserva de posicionamento em relação ao tema.

No que concerne à questão de fundo, entendo que a segurança, de fato, deve ser concedida.

É que, segundo consta dos autos, o ato que se reputa ilegal ou abusivo consiste na recusa do Oficial de Registro de Imóveis a proceder "*o registro e averbação do instrumento particular de financiamento frente à resistência do oficial de registro de imóveis, que exigiu a complementação do valor recolhido a título de ITBI*". Isso porque, entende a autoridade apontada como coatora, ora apelante, que o tributo recolhido seria incorreto, mesmo diante de declaração de regularidade apresentado pela edilidade.

Com efeito, não compete ao oficial de registro a revisão de atos administrativos de natureza fiscal, mas apenas verificar se houve o pagamento dos impostos, nos termos do art. 289, da Lei 6.015/73¹ e art. 30, XI, da lei 8.935/94², mesmo que entenda que houve lançamento equivocado ou mesmo inconstitucional. O oficial de registro não exerce controle de legalidade ou constitucionalidade de atos administrativos ou fiscais.

Dito de outro modo, se o delegatário entende que o ITBI foi equivocadamente calculado ou que existem indícios de fraude fiscal, deverá notificar as

¹ "Art. 289. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício. "

² "Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

...

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



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

autoridades competentes para apurar tais fatos e adotar as medidas cabíveis, não podendo passar disso. É que o dever de fiscalizar o recolhimento dos impostos devidos por força dos atos que praticar não abrange o exame do mérito da obrigação tributária,

Walter Ceneviva leciona que:

“Fiscalizar, desse modo, não corresponde a entrar no mérito do encargo tributário, ao qual o ato se refere, mas apenas a exigir o documento expedido pelo órgão federal, estadual ou municipal que tenha competência para tanto.”

E completa,

“O oficial não é agente fiscal, habilitado à avaliação substancial do tributo devido, nem substitui quem o seja, pois a tanto não se estende a delegação.”

(Leis dos Notários e Registradores Comentada, 3 Ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Sarava, 2000. Pag. 177)

Nesta perspectiva, entendo que ao se imiscuir em questões alusivas à base de cálculo do tributo, inclusive divergindo de manifestações do próprio fisco municipal, salta aos olhos a ilegalidade ou abuso de poder na conduta praticada pelo Oficial de Registro de Imóveis, sendo medida de rigor a concessão da ordem.

À luz destas considerações, não tenho dúvidas em acompanhar o entendimento sufragado pelo ilustre Relator, para, em conformidade com o parecer ministerial, **conhecer e negar provimento aos recursos de apelação.** Sem honorários, posto que incabíveis na espécie.

É como voto.

O Sr. Des. Vladimir Abreu da Silva (2º Vogal)

Acompanho o voto do relator.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE E EM PARTE COM O PARECER, NÃO CONHECERAM DA REMESSA NECESSÁIA; AFASTARAM AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL E PERLA LILIAN DELGADO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Presidência do Ex^o. Sr. Des. Alexandre Bastos

Relator, o Ex^o. Sr. Des. Alexandre Bastos.

Tomaram parte no julgamento os Ex^{os}. Srs. Des. Alexandre Bastos, Des. Sideni Soncini Pimentel e Des. Vladimir Abreu da Silva.

Campo Grande, 9 de julho de 2024.