



**Disciplina:** DIREITO TRIBUTÁRIO II  
**Professor:** Luís Eduardo Schoueri e Roberto Quiroga Mosquera  
**Turma:** 4º Ano Diurno/Noturno

**Seminários – 2º semestre de 2016**

**Caso 01 – Obrigação tributária**

Almejando manter atualizados os valores contidos em base de dados governamental sobre os bens imóveis existentes em uma localidade, para fins tributários, em 04 de maio de 2014, foi publicada a Lei nº 1.234 do Município de Icarai.

Esta lei, dentre outros dispositivos, instituiu, em duas hipóteses diversas, o dever de os Cartórios de Registro de Imóveis prestarem informações sobre os bens imóveis nele registrados, por meio de dois sistemas informatizados distintos, mas com a mesma finalidade, sendo os dados de um a comprovação da veracidade do outro, em uma espécie de dupla verificação.

Esclareça-se que, até o momento, o sucesso desta metodologia de atualização de valores tem sido inquestionável, na medida em que o Município de Icarai percebeu uma significativa elevação da arrecadação do IPTU e do ITBI. Ademais, a implantação destes sistemas informatizados está em consonância com a política municipal de transparência dos valores dos bens imóveis: “Não minta! Quanto custa?”.

Rememore-se que, por anos, este Município viu a sua competência para a instituição do IPTU e do ITBI se esvaziar completamente pela falta de informações sobre os bens imóveis. Em comparação com a arrecadação anterior, houve um crescimento de 200% da receita decorrente da arrecadação atual destes impostos.

Estes valores vêm sendo utilizados para o desenvolvimento de setores como a saúde, a educação, o saneamento básico e a segurança. Em razão disto, houve um significativo crescimento na qualidade de vida do Município – antes considerado aquele com menor índice de desenvolvimento humano do Estado do Rio de Janeiro e hoje considerado aquele com maior índice e reputado um exemplo para os Municípios próximos igualmente carentes.

Cabe destacar que, para a implantação desta dualidade de sistemas, os Cartórios de Registro de Imóveis do Município incorreram e incorrem em onerosas expensas. Para fins exemplificativos, mencione-se o caso do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Município. Este (i) adquiriu 04 computadores, cuja função exclusiva é rodar os programas de informática relativos ao sistema; (ii) foram contratados 04 funcionários, cuja função

exclusiva é atualizar as bases de dados referidas, com trabalhos internos e externos; (iii) os 04 funcionários fizeram um curso de formação para o desempenho desta função custeado pelo Cartório; e (iv) dado o aumento de funcionários e maquinários, além do número de documentos arquivados, foi necessária a locação de um novo espaço físico.

Em 04 de maio de 2016, o Sr. CAIO, tabelião do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Município de Icaraí, foi notificado da lavratura de auto de infração por violação dos artigos 23<sup>1</sup> e 25<sup>2</sup>, Lei nº 1.234/14. Foram-lhe aplicadas as penalidades descritas nos artigos 23, § 4º, e 25, § 2º, Lei nº 1.234/14; e 49, § 2º<sup>3</sup>, Decreto nº 4.321/14.

A infração foi descrita do seguinte modo: “Em 04 de maio de 2015, foi averbada uma escritura pública de compra e venda de bem imóvel, no 4º Cartório de Registro de Imóveis do Município de Icaraí, com o recolhimento do ITBI respectivo. (i) No entanto, não foram prestadas as informações sobre a operação no Sistema Público de Comunicação de Operações com Bens Imóveis (SPCOBI). (ii) E desde o mês de maio de 2015, o 4º Cartório de Registro de Imóveis não informa, no Sistema Público de Cadastro de Bens Imóveis (SPCBI), com base em pesquisas de mercado, os valores atualizados dos bens imóveis localizados em sua circunscrição.”.

Noticia-se que, quando do julgamento do Processo nº 4444.2014.4444, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro declarou a compra e venda referida nula, por incapacidade absoluta do alienante, mesma ocasião em que decidiu ser o ITBI incidente indevido, reconhecendo o direito do contribuinte de repetir o indébito em voga.

---

<sup>1</sup> Artigo 23, Lei nº 1.234/14: Os Cartórios de Registro de Imóveis deverão aderir ao Sistema Público de Comunicação de Operações com Bens Imóveis (SPCOBI).

§ 1º: O SPCOBI é um instrumento que unifica as atividades de recepção, de validação e de armazenamento de informações sobre as operações de compra e venda de bem imóvel.

§ 2º: Os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício deverão prestar informações sobre as operações de compra e venda de bem imóvel quanto:

I – às partes envolvidas;

II – à quantia recebida a título de pagamento;

III – ao bem imóvel.

§ 4º: Em caso de descumprimento destas disposições, aplica-se a multa de 150% (cento e cinquenta por cento) sobre o valor da operação ou a diferença, no caso de declaração a menor.

<sup>2</sup> Artigo 25, Lei nº 1.234/14: Os Cartórios de Registro de Imóveis deverão acompanhar, mensalmente, por meio de pesquisa de mercado, o preço dos bens imóveis localizados em sua circunscrição.

§ 1º: Os tabeliães deverão apresentar as informações, eletronicamente, no Sistema Público de Cadastro de Bens Imóveis (SPCBI), até o dia 01º útil do mês seguinte ao período base.

§ 2º: Em caso de descumprimento destas disposições, aplica-se multa e demais penalidades cabíveis, conforme a legislação tributária respectiva.

<sup>3</sup> Artigo 49, Decreto nº 4.321/14: Os Cartórios de Registro de Imóveis deverão acompanhar, mensalmente, por meio de pesquisa de mercado, o preço dos bens imóveis localizados em sua circunscrição.

§ 1º: Os tabeliães deverão apresentar as informações, eletronicamente, no Sistema Público de Cadastro de Bens Imóveis (SPCBI), até o dia 01º útil do mês seguinte ao período base.

§ 2º: Em caso de descumprimento destas disposições, aplica-se multa 200% (duzentos por cento) sobre o valor do imóvel ou a diferença, no caso de declaração a menor.

À luz da matéria “Obrigação tributária” elaborem:

(i) como representantes do contribuinte (grupo 1), os argumentos cabíveis; e

(ii) como representantes do Fisco (grupo 2), os argumentos cabíveis.

Esclareça-se que demais argumentos que transbordem da mencionada matéria poderão ser suscitados, devendo, porém, os debates em sala centrar-se no tema da aula para a resolução do caso.

Elementos probatórios poderão ser aportados, desde que não descaracterizem a descrição contida acima.