



Tabelião de Notas e de Protesto da Comarca de Tremembé/SP

João Peixoto Garani - Tabelião

Notas: (12) 3672-1850 - notas@tabeliaotremembe.com

Protesto: (12) 3672-1628 - protesto@tabeliaotremembe.com

Rua Albuquerque Lins, 67, Centro, Tremembé/SP – 12120-019

Cartilha Treinamento Escreventes

Autor: João Peixoto Garani - Tabelião

Objetivo: Orientação dos escreventes. Distribuição interna.

Sumário:

- 1) Noções introdutórias (Cartórios; Escritura e Registro; Custos; E-Notariado);
- 2) Impostos (ITBI e ITCMD);
- 3) Principais Contratos (CV; Permuta; Dação; Cláusula Especiais; Ônus);
- 4) Valor Venal e Valor Real (Arbitramento; STJ);
- 5) Comunicações (RFB; COAF; Centrais Notariais);



I – Noções introdutórias:

1) Cartórios:

a) Tabelião de Notas (Tabelionato): é o cartório responsável pela lavratura dos atos notariais como escrituras e procurações. É de livre escolha das partes. Prevalece o critério da confiança;

b) Oficial de Registro de Imóveis (RI): é o cartório responsável pelo controle exclusivo e rigoroso do “cadastro” do imóvel e da cadeia de titularidade. Prevalece o princípio da territorialidade, somente o cartório do local do imóvel tem atribuição para a prática dos atos daquele imóvel;

O Registro de Imóveis tem sob sua guarda o Livro de Registro Geral, também chamado de livro de matrículas, onde são registrados todos atos relacionado à vida do imóvel, é a “certidão de nascimento do imóvel”.



Tabelião de Notas e de Protesto da Comarca de Tremembé/SP

João Peixoto Garani - Tabelião

Notas: (12) 3672-1850 - notas@tabeliaotremembe.com

Protesto: (12) 3672-1628 - protesto@tabeliaotremembe.com

Rua Albuquerque Lins, 67, Centro, Tremembé/SP – 12120-019

c) Registro Civil das Pessoas Naturais: é o cartório mais importante do sistema. É responsável pelo registro dos principais atos da vida do cidadão. Suas informações são fundamentais para demais cartórios terem segurança na lavratura de seus atos.

2) Escritura & Registro:

a) Escritura pública: é um dos principais atos lavrados pelo tabelião de notas. A escritura é obrigatória para os negócios que envolvam imóveis de valor igual ou superior a 30 salários-mínimos. Ela materializa o título de propriedade, faz prova plena e vincula as partes.

b) Registro: é o ato necessário para transferir a propriedade do imóvel. Enquanto a escritura tem valor entre as partes, o registro tem valor “contra todos”.

Ex. Pedro vendeu o mesmo imóvel para três pessoas, passando uma escritura para cada comprador em dias e cartórios diferentes. Quem terá direito ao imóvel? Aquele que registrar primeiro. Os demais somente terão direito à indenização.

3) Custos envolvidos nas transferência de imóveis:

a) Escritura pública: é cobrada com base na tabela da lei de emolumentos do estado de São Paulo (lei 11.331). A base de cálculo é o valor do imóvel;

b) Registro: é cobrado da mesma forma que a escritura, seguindo a tabela referente ao registro de imóveis;

c) Imposto: em regra, toda transferência de imóveis é fato gerador de imposto de transmissão, conforme item abaixo;

d) Corretagem: se o negócio foi intermediado por um corretor de imóveis, é devida a corretagem;

e) Outros custos: pode haver outros custos como averbações necessárias à atualização do imóvel junto ao registro de imóveis, bem como regularizações junto à prefeitura ou ao INCRA.

4) E-Notariado:

É uma plataforma digital gerida pelo Colégio Notarial do Brasil – Conselho Federal (CNB), que conecta os usuários aos serviços oferecidos pelos cartórios de notas em todo o Brasil.

Certificado Digital Notarizado: é um certificado digital totalmente gratuito emitido pelos tabeliões de notas. O certificado fica instalado no celular do usuário. Por meio dele é possível participar e assinar qualquer ato notarial (escritura e procuração, e.g.) de qualquer lugar do mundo por meio de videoconferência.



Tabelião de Notas e de Protesto da Comarca de Tremembé/SP

João Peixoto Garani - Tabelião

Notas: (12) 3672-1850 - notas@tabeliaotremembe.com

Protesto: (12) 3672-1628 - protesto@tabeliaotremembe.com

Rua Albuquerque Lins, 67, Centro, Tremembé/SP – 12120-019

II - Impostos Incidentes:

São devidos na transmissão de bens imóveis.

1) ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

a) Competência: Município onde está localizado o imóvel (CF, Art. 156, § 2º, II).

b) Alíquota: Definida pelo município, normalmente 2% sobre o valor do imóvel (em Tremembé é de 3%).

c) Lançamento: alguns municípios autorizam que a guia de recolhimento seja gerada diretamente pelo contribuinte no site da prefeitura (Ex. Pinda, Ubatuba e SJC). Outros municípios geram com base nas informações prestadas pelo contribuinte (Ex. Tremembé e Taubaté).

2) ITCMD – Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação

a) Competência: Estado onde está localizado o imóvel (CF, Art. 155, § 1º, I).

b) Alíquota: 4% no Estado de São Paulo.

c) Lançamento: a guia de recolhimento é gerada diretamente no site da Secretaria da Fazenda.

III – Principais Contratos:

1) Compra e Venda

1.1) Pagamento à vista:

- Escritura padrão.
- Dispensa cláusulas especiais.
- Registro imediato.
- Custos: Escritura, Certidão do Imóvel (válida por 30 dias), ITBI e Registro.

1.2) Pagamento parcelado:

a) Cláusula Resolutiva na Escritura:



Tabelião de Notas e de Protesto da Comarca de Tremembé/SP

João Peixoto Garani - Tabelião

Notas: (12) 3672-1850 - notas@tabeliaotremembe.com

Protesto: (12) 3672-1628 - protesto@tabeliaotremembe.com

Rua Albuquerque Lins, 67, Centro, Tremembé/SP – 12120-019

Garante ao vendedor o direito de desfazer o negócio em caso de atraso no pagamento. **Exemplo:** Imóvel de R\$ 1.000.000,00. Forma de pagamento: R\$ 500.000,00 pagos à vista e R\$ 500.000,00 em 10 parcelas de R\$ 50.000,00 (vencimento todo dia 5, iniciando no próximo mês).

Cláusula resolutiva: “Caso o comprador deixe de pagar 2 parcelas seguidas ou não, o negócio é desfeito, podendo o vendedor reaver o imóvel e cobrar perdas e danos.

Observação: É possível incluir juros, multa e prefixar as perdas e danos.

b) Pagamento Com Título de Crédito:

- O comprador emite em favor do vendedor títulos de crédito que garantem o pagamento das parcelas. Ex. Cheque ou Nota Promissória.
- Nota promissória recebida em caráter “**pro soluto**”: o pagamento considera-se perfeito e o vendedor dá quitação. Em caso de inadimplência, o vendedor só pode cobrar as notas promissórias.
- Nota Promissória recebida em caráter “**pro solvendo**” a nota apenas reforça o pagamento, facilitando eventual cobrança. Em caso de inadimplemento o negócio pode ser desfeito.

c) Compromisso Particular

- As partes aguardam a quitação integral para lavrar a escritura definitiva.
- O comprador pode registrar o compromisso na matrícula passando a ter **direito real de aquisição** (art. 1.417 do CC) e dando publicidade ao compromisso.
- Após a quitação, caso o vendedor se recuse a outorgar a escritura definitiva, cabe a adjudicação compulsória (judicial ou direto em cartório).

2) Permuta x Dação em Pagamento

a) Permuta Clássica

- Troca de dois imóveis de mesmo valor, sem torna.
- **Custos:** Na escritura, são cobrados dois atos (um por imóvel), dois ITBIs e dois registros.

b) Permuta com Torna ou Compra e Venda com Dação em pagamento

- **Regra:**
 1. Se o valor do imóvel dado como parte do pagamento for maior que a a parte dada em dinheiro → Permuta.



Tabelião de Notas e de Protesto da Comarca de Tremembé/SP

João Peixoto Garani - Tabelião

Notas: (12) 3672-1850 - notas@tabeliaotremembe.com

Protesto: (12) 3672-1628 - protesto@tabeliaotremembe.com

Rua Albuquerque Lins, 67, Centro, Tremembé/SP – 12120-019

Ex. Imóvel R\$ 2.000.000,00 ↔ Imóvel de R\$ 1.500.000,00 + R\$ 500.000,00 em dinheiro → Permuta com torna.

2. Se o valor da torna for maior que o imóvel → Compra e venda com dação (de imóvel como parte do pagamento).

Ex. Imóvel R\$ 2.000.000,00 ↔ Imóvel de R\$ 500.000,00 + R\$ 1.500.000,00 em dinheiro → Compra e venda com dação.

- **Observação:** Não é necessário formalizar ambos os atos na mesma escritura.
Ex. Um imóvel de R\$ 1.000.000,00 será comprado por meio da dação em pagamento de um terreno de R\$ 300.000,00 e o restante via financiamento. Nesse caso o imóvel de maior valor será vendido por meio do próprio contrato de financiamento bancário. Apenas a dação do terreno será realizada por escritura pública.

3) Compra e Venda Com Menor

a) Regra Geral:

O menor de 18 anos (e incapazes em geral) somente podem comprar ou vender imóvel com autorização judicial. Essa autorização se dá por meio da expedição de um alvará no qual normalmente constará o valor mínimo da venda e a forma de pagamento.

b) Exceção:

O menor pode comprar imóvel sem a necessidade de autorização judicial desde que os recursos para a compra tenham sido doados para ele. Nesse caso, além do ITBI, irá incidir ITCMD sobre o valor doado. O tabelião deve fiscalizar o recolhimento do imposto e fazer constar na escritura.

4) Cláusulas Restritivas:

a) Inalienabilidade: impede que o imóvel seja alienado voluntariamente. Não impede alienação forçada.

b) Incomunicabilidade: impede que os cônjuges tenham direito sobre o imóvel. Ainda que o proprietário seja casado pelo regime da comunhão universal de bens, o imóvel não se comunicará com o cônjuge. Obs: não tem efeito na herança;

c) Impenhorabilidade: impede que o imóvel seja dado em garantia de empréstimo.

Obs: constrições judiciais, especialmente em virtude de débito trabalhista ou tributário, em regra, prevalecem sobre as cláusulas.

5) Ônus (mais comuns):

a) Penhora: em regra não impede a venda. Contudo o comprador corre o risco de perder o imóvel caso a penhora seja executada;

Exceção: as penhoras em favor da Fazenda Nacional tornam o imóvel inalienável, impedindo a venda;



Tabelião de Notas e de Protesto da Comarca de Tremembé/SP

João Peixoto Garani - Tabelião

Notas: (12) 3672-1850 - notas@tabeliaotremembe.com

Protesto: (12) 3672-1628 - protesto@tabeliaotremembe.com

Rua Albuquerque Lins, 67, Centro, Tremembé/SP – 12120-019

b) Hipoteca: não impede a venda, mas o imóvel continua respondendo pela dívida que a gerou mesmo após a venda (se for hipoteca cedular exige-se anuência);

c) Indisponibilidade: é decretada judicialmente. Impede a venda do imóvel;

d) Alienação Fiduciária e Cédulas (CCI, CCR, etc): o imóvel somente pode ser vendido com anuência do credor (DL167, DL413, L10931);

Observação:

Mesmo nos casos em que o imóvel está inalienável é possível, excepcionalmente, lavrar a escritura de compra e venda. Entretanto, a escritura não poderá ser registrada enquanto a causa da inalienabilidade não for levantada.

Em alguns casos, o comprador tem interesse em lavrar a escritura mesmo sabendo que não conseguirá transferir o imóvel para o seu nome. Por exemplo nos casos em que o comprador já pagou pelo imóvel anteriormente e deseja documentar o negócio. Nesses casos a escritura faz prova do negócio e produz efeitos entre as partes.

IV - Valor Venal x Valor Real:

1) Valor Venal:

- Teoricamente significa “valor real”, mas atualmente se refere ao valor atribuído pelo município para cálculo do IPTU. Em regra está muito abaixo do valor de mercado.
- Alguns municípios criaram um “valor de referência” específico para Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

2) Entendimento do Superior Tribunal de Justiça - STJ:

RE 1.937.821 – SP: A base de cálculo do ITBI é o **valor de mercado** do imóvel. Além disso, presume-se que o valor declarado pelas partes nas transações seja o valor de mercado.

* **Importante:** Apesar do entendimento do STJ, muitas leis municipais usam outros parâmetros, como o valor venal do IPTU, por exemplo. O cartório deve seguir a legislação em vigor. Só decisão judicial pode afastar a aplicação da lei.

Naturalmente, o Município pode discordar do valor declarado pelas partes. Nesse caso, ele **fiscalizar e arbitrar**, dentro da legalidade, o valor que entender correto para lançamento do tributo. (Nota técnica da CTAT nº 01/2025).

3) Resumo:



Tabelião de Notas e de Protesto da Comarca de Tremembé/SP

João Peixoto Garani - Tabelião

Notas: (12) 3672-1850 - notas@tabeliaotremembe.com

Protesto: (12) 3672-1628 - protesto@tabeliaotremembe.com

Rua Albuquerque Lins, 67, Centro, Tremembé/SP – 12120-019

- A declaração das partes tem presunção de boa-fé.
- Se o Município discordar, poderá apurar o valor de mercado e cobrar ITBI sobre ele.
- O contribuinte pode recorrer administrativamente (na prefeitura) ou no judiciário, que dará a última palavra.
- O cartório só pode deixar de aplicar a lei municipal se houver determinação judicial.

4) Cobrança da Escritura e do Registro:

A Lei de Emolumentos do Estado de SP (Lei 11.331/02, art. 7º) determina que a base de cálculo para cobrança da escritura e do registro deve considerar o maior valor entre os seguintes:

- a) Valor declarado pelas partes;
- b) Valor venal - tributário do imóvel (IPTU ou ITR);
- c) Base de cálculo usada pelo município para ITBI.

* O valor da escritura será encontrado aplicando-se o valor acima na tabela de emolumentos anexa à lei.

Atenção!

5) A Importância de Declarar o Valor Real:

Como visto, o valor declarado pelas partes é a base de cálculo para a cobrança da escritura, do registro e do ITBI. Ou seja, quanto maior for o valor do imóvel, maior serão os custos da venda. Por isso é comum as parte desejarem declarar um valor abaixo do real para economizar. Entretanto, essa prática é extremamente arriscada e pode implicar em despesas muito maiores no futuro próximo.

a) Lucro imobiliário;

Em caso de venda futura do imóvel, é devido o imposto de renda sobre ganho de capital que é calculado sobre a diferença entre o valor pago na compra e o valor recebido quando o imóvel for vendido, com alíquota de 15%. Assim, quanto menor o valor declarado na compra, maior será o imposto devido quando o imóvel for vendido.

b) Direito de preferência do inquilino:

Se o imóvel estiver locado, automaticamente o inquilino tem direito de preferência. Caso o negócio seja fechado por um valor abaixo do real, o inquilino pode adquirir imóvel depositando em juízo o valor declarado na escritura;



Tabelião de Notas e de Protesto da Comarca de Tremembé/SP

João Peixoto Garani - Tabelião

Notas: (12) 3672-1850 - notas@tabeliaotremembe.com

Protesto: (12) 3672-1628 - protesto@tabeliaotremembe.com

Rua Albuquerque Lins, 67, Centro, Tremembé/SP – 12120-019

c) Evicção:

Caso o comprador perca o imóvel por alguma causa anterior ao negócio, ele somente terá direito a ser indenizado pelo valor declarado na escritura;

d) Cláusula Resolutiva:

Em caso de execução da cláusula resolutiva, o valor considerado será o declarado na escritura;

e) Risco Fiscal:

Caso o valor declarado na escritura seja fictício, o fisco tem 5 anos para apurar o valor de mercado e cobrar a diferença do imposto com multa e juros;

f) Crime de Sonegação Fiscal:

Declarar valor abaixo do real para pagar menos imposto pode configurar, em tese, crime de sonegação fiscal (Lei 4729/65).

“Art 1º Constitui crime de sonegação fiscal:

I - prestar declaração falsa ou omitir, total ou parcialmente, informação que deva ser produzida a agentes das pessoas jurídicas de direito público interno, com a intenção de eximir-se, total ou parcialmente, do pagamento de tributos, taxas e quaisquer adicionais devidos por lei;

Pena: Detenção, de seis meses a dois anos, e multa de duas a cinco vezes o valor do tributo.”

Conclusão: Considerando os riscos acima, é importante orientar as partes para a importância de declarar o valor real. Os órgãos de fiscalização têm cada vez mais informações sobre os negócios. Os cartórios (de notas e registro) têm o dever de comunicar à Receita Federal, ao Município e ao Tribunal de Justiça todos os atos praticados em cartório. Além disso, em alguns casos, os cartórios também comunicam ao COAF (item abaixo). De outro lado, as instituições financeiras comunicam à Receita Federal todas as transações (Doc, Ted, Pix, Saques) acima de 5 mil reais. Assim, ao cruzar as informações, se o fisco identificar inconsistências poderá, se for o caso, aplicar as sanções devidas.

V - Comunicações

1) COAF – Conselho de Controle de Atividades Financeiras

- Órgão federal vinculado ao Banco Central.



Tabelião de Notas e de Protesto da Comarca de Tremembé/SP

João Peixoto Garani - Tabelião

Notas: (12) 3672-1850 - notas@tabeliaotremembe.com

Protesto: (12) 3672-1628 - protesto@tabeliaotremembe.com

Rua Albuquerque Lins, 67, Centro, Tremembé/SP – 12120-019

- Atua na prevenção e combate à lavagem de dinheiro (Leis 9.613/98 e 13.974/20).
- **Cartórios** devem informar ao COAF alguns negócios especificados na respectiva norma. Por exemplo: contratos pagos em dinheiro (espécie) acima de **R\$ 100.000,00**.
- É uma simples comunicação, não implica necessariamente em qualquer atuação do órgão.

2) Receita Federal – Dever de Comunicação do Vendedor

- Qualquer pessoa física ou jurídica que, na venda de bens, receba **em espécie** valor igual ou superior a **R\$ 30.000,00** no mês deve declarar à RFB.
- Obrigação é da parte que recebeu o pagamento em espécie. O cartório não **faz a comunicação**.
- A comunicação é feita no site do Gov por meio da DME – Declaração de Operação em Espécie.

* **DOI**. Além da comunicação feita pelo contribuinte, os cartórios de notas e registro de imóveis são obrigados a comunicar a DOI – Declaração de Operações Imobiliárias, diretamente à Receita Federal.

3) Centrais Notariais e de Registro:

CENSEC: Central Eletrônica Notarial de Serviços Compartilhados: para comunicação dos tabeliões de notas. Qualquer pessoa pode fazer buscas na central.

Central Registradores: Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores Imóveis. Por meio dela é possível solicitar serviços e certidões.

CRC: Central do Registro Civil: alimentada pelos cartórios de Registro Civil das Pessoas Naturais. É possível requerer certidões de nascimento, casamento e óbito em qualquer cartório do país.

@tabeliao_tremembe 	tabelaoremembe.com 	Google-Maps 
---	---	--