



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 13 de dezembro de 2018.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 519/18-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 543/2018

DOCREC

915/2018

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao pedido de subsídios formulado pela Comissão de Finanças e Orçamento acerca do Projeto de Lei nº 420/2017, de autoria do Vereador Caio Miranda, que torna obrigatória a comunicação, pelos cartórios de registro de imóveis de São Paulo à Prefeitura Municipal de São Paulo, da operação de compra e venda ou de qualquer forma de transferência de propriedade de bens imóveis localizados em sua circunscrição na forma que especifica, encaminho a essa Presidência cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Na oportunidade, renovo-lhe meus protestos de apreço e consideração.


JOÃO JORGE DE SOUZA
Secretário da Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SF/SUREM/DEFIS/AFTM-A - Núcleo departamento de Fiscalização - AFTM A
Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010
Telefone:

Encaminhamento SF/SUREM/DEFIS/AFTM-A Nº 012360980

DEFIS - Senhor Diretor,

Cuida-se de pedido de manifestação a cerca do Projeto de Lei nº 420/2017, que estabelece obrigação, aos cartórios de registro de Imóveis de São Paulo, de encaminhar informações à Municipalidade sobre as operações de compra e venda ou qualquer outra forma de transferência de propriedade de bens imóveis localizados em sua circunscrição.

Sobre a a referida obrigação, destaca-se, inicialmente, que a prestação de informações à Municipalidade, relativamente aos imóveis para os quais houve lavratura de ato, registro ou averbação, já é obrigação prevista em Lei para os notários, oficiais de Registro ou seus prepostos, nos termos do artigo 20, inciso IV da Lei Municipal nº 11.154/1991, senão vejamos:

Art. 20. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos ficam obrigados: (Art. 20 da Lei nº 11.154, de 30/12/91)

(...)

*IV - a prestar informações, relativas aos imóveis para os quais houve lavratura de ato, registro ou averbação, **na forma, condições e prazos regulamentares.** (Acrescido pela Lei nº 15.406, de 08/07/11)*

Nesse ponto, em que pese a Lei em referência não fazer menção expressa aos dados de que trata a planilha informativa descrita no § 2º, do artigo 1º do Projeto de Lei nº 420/17, propõe-se que seja analisado se, por meio da regulamentação do dispositivo legal já existente, não poderiam ser solicitados os mesmos dados descritos no PL, assim como quaisquer outros dados relativos aos demais atos de lavratura, registro ou averbação.

Além disso, ressalta-se que o Projeto de Lei Substitutivo prevê a priorização de convênios e acordos de cooperação para a troca de informações sobre as operações de compra e venda (e outras formas de transferência), ao passo que a obrigação de encaminhamento de informações já está prevista em Lei Municipal, necessitando apenas de regulamentação, e **não depende do estabelecimento de qualquer outro ato de convênio ou parceria.**

Dessa forma, propõe-se que também seja analisada a compatibilidade (se uma coisa não prejudica a outra) do Projeto de Lei com a obrigação já prevista no artigo 20, inciso IV da Lei Municipal nº 11.154/1991.

Por fim, deve-se observar que a obrigação prevista na Lei Municipal é destinada aos Notários, oficiais de Registro ou seus prepostos, enquanto que o Projeto de Lei prevê o encaminhamento de informações apenas pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

São as nossas considerações.

Atenciosamente,

Thiago Rubio Salvioni

Auditor-Fiscal Tributário Municipal
Assessor Especial da Subsecretaria da Receita Municipal

DEJUG - Senhor Diretor,

Encaminhamos o presente a Vossa Sennhoria, para o devido prosseguimento, com as considerações do Sr. Assessor Especial da SUREM, que endossamos.

Atenciosamente,

Jacson Ricardo de Avilla Panichi
Auditor-Fiscal Tributário Municipal
Diretor do Departamento de Fiscalização - DEFIS



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Rubio Salvioni, Auditor Fiscal Tributário Municipal**, em 06/11/2018, às 15:56, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



Documento assinado eletronicamente por **Jacson Ricardo de Avilla Panichi, Auditor Fiscal Tributário Municipal**, em 12/11/2018, às 11:47, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **012360980** e o código CRC **BB82E8B5**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

SF/SUREM/DEJUG/AJT - Núcleo de Assessoria Jurídico-Tributária do Gabinete de DEJUG

Praça do Patriarca, 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010

Telefone:

Informação SF/SUREM/DEJUG/AJT Nº 012425849

012262659DEJUG

Senhor Assessor,

Trata-se do Projeto de Lei nº 420/2017, doravante denominado PL, encaminhado por meio do Ofício SGP-12 nº 543/2018, de autoria do nobre vereador Caio Miranda Carneiro, que pretende tornar obrigatória a comunicação, pelos cartórios de registros de imóveis de São Paulo, de operações de compra e venda ou de qualquer forma de transferência de propriedade de bens localizados em sua circunscrição.

Solicitou-se (Documento nº 012262659) que esta unidade se manifestasse acerca do PL em epígrafe, bem como apreciasse o inquirido no Ofício (documento nº 012102018), **exceto em relação ao 1º questionamento**. As indagações, respondidas, equivalem a uma manifestação completa acerca do PL:

- 1) Qual é a estimativa do impacto orçamentário-financeiro caso a propositura seja aprovada?
- 2) Quais as obrigações atuais dos Cartórios de Registro de Imóveis para com a Prefeitura Municipal com relação à transferência de propriedade de bens imóveis?
- 3) Qual é a opinião do Executivo sobre o PL e sobre o substitutivo elaborado pela CCJ?

A versão substitutiva diferencia-se da versão original por ser uma norma de natureza programática, na medida em que determina que a Prefeitura de São Paulo

priorizará a celebração de convênios, acordos de cooperação ou quaisquer outras formas de parceria com os cartórios de Registro de Imóveis de São Paulo a fim de facilitar a troca de informações de operações de compra e venda ou qualquer outra forma de transferência de propriedade de bens imóveis localizados em suas circunscrições.

Passa-se a responder à segunda indagação, referente às atuais obrigações legalmente atribuídas aos notários, oficiais de **Registro de Imóveis**, ou seus prepostos.

De acordo com o artigo 11 da Lei nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, com alterações provenientes da Lei nº 13.402, de 05 de agosto de 2002, os Cartórios de Registros de Imóveis são obrigados a verificar a exatidão e a completude dos documentos de arrecadação em todos os atos em que intervierem.

Art. 11. O imposto [ITBI] será pago mediante documento próprio de arrecadação, na forma regulamentar.

Parágrafo único. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis, ou seus prepostos, ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de arrecadação, nos atos em que intervierem.

O artigo 19 da Lei nº 11.154, de 1991, obriga a que os Cartórios de Registro de Imóveis verifiquem, quando da transferência da propriedade imobiliária, a inexistência de débitos de ITBI e de IPTU em relação ao imóvel transacionado.

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;

II - verificar, por meio de certidão emitida pela Administração Tributária, a inexistência de débitos de IPTU referentes ao imóvel transacionado até a data da operação.

O artigo 20 da Lei nº 11.154, de 1991, simétrico ao artigo 197, I, do Código Tributário Nacional – CTN, insere na legislação municipal obrigações dos cartórios de Registro de Imóveis em relação às informações de que dispõem sobre os imóveis transacionados nos âmbitos de suas atuações. Em resumo, de acordo com o dispositivo, são obrigados a fornecer todos os subsídios requeridos pela fiscalização tributária, evitando qualquer traço de embaraço das partes envolvidas.

O inciso IV do referido artigo 20 preenche toda a disposição pretendida pela redação original do PL, prevendo a edição de regulamento para tratar das circunstâncias não previstas.

Art. 20. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis ou seus prepostos ficam obrigados :

I - a facultar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessem à arrecadação do imposto;

II - a fornecer aos encarregados da fiscalização, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernente a imóveis ou direitos a eles relativos;

III - a fornecer, na forma regulamentar, dados relativos às guias de recolhimento;

IV - a prestar informações, relativas aos imóveis para os quais houve lavratura de ato, registro ou averbação, na forma, condições e prazos regulamentares.

O artigo 3º, § 2º, da Lei nº 13.402, de 2002, determina que os Cartórios de Registros de Imóveis devem apresentar mensalmente a relação dos contribuintes beneficiados pela isenção de ITBI concedida de acordo com os valores venais dos imóveis transacionados. O dispositivo é semelhante ao pretendido pela versão original deste PL, mas tem como objeto as transações realizadas pelos beneficiários da isenção.

Art. 3º. Ficam isentas do imposto as transmissões relativas à aquisição, por pessoa física, de imóveis de uso exclusivamente residencial, cujo valor total seja igual ou inferior a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) na data do fato gerador, desde que o ato transmissivo:

I - seja relativo à primeira aquisição do imóvel por parte do beneficiário da isenção; ou

II - esteja compreendido no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, nos termos da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 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 e Desenvolvimento Econômico, relação com a qualificação dos contribuintes beneficiados (nome, endereço, CPF), do imóvel (número do contribuinte do IPTU) e da transmissão (data e valor), conforme regulamento.

Enumeradas as obrigações atuais dos Cartórios de Registros de Imóveis, passamos a analisar a terceira indagação, referente à opinião do Executivo sobre o PL e sobre o substitutivo elaborado pela CCJ, limitando-se aos aspectos jurídico-tributários, afeitos às competências desta unidade.

Como já exposto, entendemos que o artigo 20, IV, da Lei nº 11.154, de 1991, já abarca toda a semântica pretendida pelo PL original.

Quanto ao substitutivo, sua redação tem natureza programática na medida em que determina a **priorização** de acordos de cooperação ou quaisquer outras formas de parcerias com cartórios de Registro de Imóveis. A nossa crítica se baseia na natureza compulsória da obrigação tributária, que prescinde da edição de convênios, acordos de cooperação ou quaisquer parcerias. **Nesse sentido, parece-nos não haver espaço para celebração de “acordo” ou “convênio” entre o ente fiscalizador e aquele objeto da fiscalização.**

Ademais, o substitutivo traz regras de forma e frequência que, em nosso entender, estão relacionadas à conveniência e à oportunidade administrativa, devendo, portanto, emanar de regulamento.

Uma observação adicional que deve ser feita é que eventual norma a ser editada sobre o tema não deveria ser direcionada apenas a Cartórios de Registros de Imóveis, mas também aos notários e a qualquer outro preposto que represente os cartórios.

Conclusão

Ante o exposto, especialmente o disposto no artigo 20, IV, da Lei nº 11.154, de 1991, e não obstante os méritos da proposta, parece-nos que **não se justifica** a aprovação do Projeto de Lei em questão.

Sendo o que me cabia informar, coloco-me à disposição para maiores informações.

São Paulo, 8 de novembro de 2018.

Marcelo Tannuri de Oliveira

Auditor-Fiscal Tributário Municipal

SF/SUREM/DEJUG



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Tannuri de Oliveira, Auditor Fiscal Tributário Municipal**, em 08/11/2018, às 11:57, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **012425849** e o código CRC **C27E6912**.

Referência: Processo nº 6010.2018/0001811-9

SEI nº 012425849



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SF/SUREM/DEPAC/DICAR - Divisão de Previsão e Controle de Arrecadação
Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010
Telefone:

Encaminhamento SF/SUREM/DEPAC/DICAR Nº 012473838

São Paulo, 09 de novembro de 2018

SF/SUREM/DEPAC – Sr. Diretor Substituto

Nos foi solicitado, em documento 012233274, questionamento acerca do PL nº 420/2017 (012102018), que “Torna obrigatória a comunicação, pelos cartórios de registro de imóveis de São Paulo à prefeitura municipal de São Paulo, de operação de compra e venda ou de qualquer forma de transferência de propriedades de bens imóveis localizados em sua circunscrição na forma que especifica e dá outras providências.”.

O questionamento feito a esta Divisão é “Qual a estimativa do impacto orçamentário-financeiro caso a propositura seja aprovada?”.

Adicionalmente às avaliações realizadas por SF/SUREM/DEFIS (012360980) e SF/SUREM/DEJUG (012425849), informamos que **não há elementos concretos que possibilitem o correto dimensionamento do impacto**. Em parte por que não há como mensurar os efeitos de uma provável diminuição de sonegação, haja vista que em nossos registros constam somente as transações efetivamente realizadas. Eventuais benefícios indiretos também dependem do dimensionamento desse montante não declarado ou registrado, e que não consta nas bases de dados disponíveis.

Atenciosamente,

Fabio de Araujo Waclawovsky

Diretor de Divisão – DICAR



Documento assinado eletronicamente por **Fábio de Araújo Waclawovsky, Diretor de Divisão Técnica**, em 09/11/2018, às 14:02, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **012473838** e o código CRC **D09FAD7E**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SF/SUREM - Subsecretaria da Receita Municipal

Praça do Patriarca, nº 69, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-010
Telefone: (11) 2873-7615

Encaminhamento SF/SUREM Nº 012476957

SUREM, 09 de novembro de 2018.

SF / COJUR

Senhor Coordenador,

Encaminhamos o presente para elaboração da resposta, nos termos solicitados pelo GABSF (012201714), com as providências desta Subsecretaria, consubstanciadas nas manifestações DEFIS (012360980), DEJUG (012425849) e DEPAC (012473838), que acolhemos.

Rogamos atentar ao **prazo** solicitado pela Casa Civil / ATL: **14/11/2018**.

Pedro Ivo Gândra

Subsecretário da Receita Municipal



Documento assinado eletronicamente por **Pedro Ivo Gândra, Subsecretário**, em 12/11/2018, às 07:58, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **012476957** e o código CRC **2EDD38D3**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SF/COJUR - Coordenadoria Jurídica

Viaduto do Chá, 15, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01020-900

Telefone:

Informação SF/COJUR Nº 012541045

CASA CIVIL / ATL III

SENHORA ASSESSORA CHEFE

Em atenção ao solicitado por meio do documento sob nº 012176288, seguem informações das unidades competentes desta Pasta sob nºs 012425849, 012473838 e 012476957, as quais acolhemos, razão pela qual, entendemos que o Projeto de Lei 420/17 é inócuo, uma vez que a matéria já é disciplinada em Lei Municipal e, na forma redigida, trará prejuízos à fiscalização dos tributos municipais, posto que a obrigação dos registradores de prestar informações ao Fisco passaria a depender de convênios, acordos de cooperação ou parcerias a serem firmadas com os cartorários. Atualmente, a obrigação decorre de lei.

Caio Megale

Secretário Municipal da Fazenda

SF/COJUR/SBPS



Documento assinado eletronicamente por **Caio Megale, Secretário**, em 22/11/2018, às 15:18, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **012541045** e o código CRC **971A7860**.