



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA

Assessoria Jurídica

Avenida Governador Jorge Teixeira, 1722 - Bairro Embratel - CEP 76820-846 - Porto Velho - RO - www.defensoria.ro.def.br

Parecer Jurídico nº: 423/2023-AJDPE

Processo nº: 3001.103130.2022

Tipo: Aquisição de Imóveis por Compra

Interessado(s): @interessados_virgula_espaco@

Assunto: Compra de Imovel de Alta Floresta

I - RELATÓRIO

Trata-se de procedimento instaurado com a finalidade de aquisição de imóvel para funcionamento das atividades do Núcleo de Alta Floresta D'Oeste, em vista da necessidade e circunstâncias apontadas pelo Memorando nº 104/2018/DPE/AFO/RO.

O feito encontra-se em fase final de tramitação, considerando que o contrato de promessa de compra e venda foi celebrado em 21.07.2022 (Contrato nº 45/2022, id 0073837); o imóvel foi recebido definitivamente, consoante Termo de Recebimento Definitivo (0095166); e o pagamento do preço ajustado foi realizado à parte vendedora, segundo atestam os comprovantes 0124011 e 0125087.

Encontra-se pendente de cumprimento por parte da compradora, DPE/RO, o quarto item da Cláusula 3.2 do Contrato, referente à "lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento definitivo do imóvel", consoante já apontado pelo Controle Interno no Relatório 779/2022-CI/DPE (0113993), com ciência da SGAP, nos termos do Despacho 0122665.

A Procuradoria Geral do Estado opinou, na Informação n. 46/2022/PGE-PPI (0129904), pela possibilidade jurídica da SEPAT adotar as diligências pertinentes para a solicitação da imunidade do ITBI junto à Prefeitura Municipal de Alta Floresta D'Oeste, da escritura pública de compra e venda e o seu registro no Cartório de Imóveis.

Por sua vez, por meio do Ofício n. 5142/2022/SEPAT-COOPI (0129905), a SEPAT informou à DPE/RO que iniciou o cumprimento das providências sugeridas pela PGE, encaminhando uma guia de recolhimento denominada "taxa de transferência de cadastro" (id 0161693), no valor de R\$ 217,06 (duzentos e dezessete reais e seis centavos), emitida pela SEMFAZ do Poder Executivo de Alta Floresta D'Oeste.

A Secretária-Geral de Administração e Planejamento, em seguida, encaminhou o feito à Assessoria Jurídica para análise e manifestação quanto ao pagamento da referida taxa de transferência de cadastro. Na ocasião, não foi possível proceder a análise pela ausência dos instrumentos normativos que subsidiassem a análise.

Após a instrução do feito com o Código Tributário Municipal atualizado (0166664), passa-se à análise pretendida.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Para análise da legalidade do pagamento da supracitada taxa de transferência de cadastro, necessário compreender preliminarmente que a denominação empregada no boleto bancário não coaduna com a previsão legislativa adotada, de "preço público".

Como visto em manifestação anterior, a "taxa de transferência de cadastro" não consta no rol de tributos municipais, previsto no art. 307 do Código Tributário Municipal de Alta Floresta D'Oeste, instituído pela Lei nº 558, de 31 de dezembro de 2001, ou mesmo em seus artigos 310 e 311, §2º, os quais relacionam as espécies de taxas existentes, a seguir reproduzidas:

Art. 207. São Tributos municipais:

I - o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;

II - o Imposto sobre Transmissão "intervivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição;

III - o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

IV - as Taxas decorrentes das atividades do Poder de Polícia do Município;

V - as Taxas decorrentes da utilização efetiva ou potencial dos serviços públicos municipais, específicos e divisíveis;

VI - a Contribuição de Melhoria, decorrente de obras públicas.

[...]

Art. 310 - As taxas têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia do Município, e a utilização efetiva ou potencial de serviço público específico e divisível prestado ao contribuinte, ou posto a sua disposição.

Parágrafo Único - As taxas e os preços públicos a serem cobradas pelo Município são as seguintes:

I - de licença;

II- de fiscalização;

[...]

§ 2º - São taxas decorrentes do exercício regular do poder de polícia do Município:

I - Taxa de Licença para Localização de Estabelecimentos ou Atividades;

II- Taxa de Fiscalização para o Exercício Regular da Atividade Licenciada;

III - Taxa de Licença para Funcionamento em Horário Especial;

IV - Taxa de Licença para o Exercício do Comércio Eventual ou Ambulante;

V - Taxa de Licença para a Aprovação e Execução de Obras, Instalação e Urbanização de Áreas Particulares;

VI - Taxa de Licença para Publicidade;

VII - Taxa de Licença para Ocupação do Solo nas Vias e Logradouros Públicos;

VIII - Taxa de Vigilância Sanitária;

IX - Taxa de Transporte de Passageiro;

X - Taxa de Coleta de Lixo.

Todavia, consoante apontamento feito pelo servidor da Prefeitura Municipal de Alta Floresta D'Oeste na Informação 0166669, após provocado pelo gestor do contrato, vê-se que o valor que se busca pagamento para alteração do cadastro imobiliário perfaz, na verdade, preço público, previsto no art. 311, §3º e art. 353 e seguintes do supracitado Código de Tributos:

Art. 311. As taxas classificam-se:

[...]

§3º São preços públicos decorrentes da utilização de serviços públicos:

I - Preços públicos para usuários de serviços públicos.

[...]

Art. 353 - Os preços públicos de Serviços Diversos tem como fato gerador a utilização efetiva ou potencial do serviço público específico ou divisível, prestado ao contribuinte ou posto à disposição.

Art. 354 - Sujeito passivo dos Preços Públicos de Serviços Diversos é o usuário do serviço, quando solicitado.

Art. 355 - O preço público de Serviços Diversos será calculado de acordo com a Tabela XII anexa a este Código.

Art. 356 - O Preço Público de Serviços Diversos será arrecadado antecipadamente, no ato do pedido ou requerimento, cujo comprovante deverá ser juntado ao processo.

Mais adiante, no mesmo instrumento normativo, especificamente na "Tabela XII - Preços públicos de serviços diversos", consta no item 02 o serviço de "Averbação de escritura, por imóvel", precificado na alíquota de 2,00 UPF's.

Sobre a caracterização dos preços públicos, Leandro Paulsen, na obra Curso de Direito Tributário ^[1], explica:

"Enquanto os tributos têm como fonte exclusiva a lei e se caracterizam pela compulsoriedade, os preços públicos constituem receita originária decorrente da contraprestação por um bem, utilidade ou serviço numa relação de cunho negocial em que está presente a voluntariedade (não há obrigatoriedade do consumo). A obrigação de prestar, em se tratando de preço público, decorre da vontade do contratante de lançar mão do bem ou serviço oferecido. Por isso, a fixação do preço público independe de lei; não sendo tributo, não está sujeito às limitações do poder de tributar."

Os precedentes jurisprudenciais apontam o mesmo entendimento quanto à dispensa de lei para instituição do preço público e a não compulsoriedade do pagamento, ao contrário da taxa, instituída por lei e de pagamento compulsório. Nesse sentido, o STF:

Súmula 545 do STF: preços de serviços públicos e taxas não se confundem, porque estas, diferentemente daqueles, são compulsórias e têm sua cobrança condicionada à prévia autorização orçamentária, em relação à lei que as instituiu.

STF: "1. Taxa e preço público diferem quanto à compulsoriedade de seu pagamento. A taxa é cobrada em razão de uma obrigação legal enquanto o preço público é de pagamento facultativo por quem pretende se beneficiar de um serviço prestado"^[2].

Como se depreende pela normatização acima exposta, em que pese não haja necessidade de previsão lei, sendo adequada a instituição por ato do Poder Executivo, o preço público que se pretende pagamento encontra-se previsto no Código Tributário Municipal e remunera a Prefeitura de Alta Floresta D'Oeste por um serviço não essencial, de atualização cadastral imobiliária, disponibilizado pela Prefeitura aos proprietários de imóveis construídos, nos termos dos seus arts. 184 e 189, de forma que não está sujeito às limitações e institutos próprios dos tributos, sendo, portanto, alheio às hipóteses de imunidade/isenção.

III - CONCLUSÃO

Pelo exposto, esta Assessoria Jurídica opina pela **possibilidade jurídica** e dever do Estado de Rondônia, titular do bem adquirido, por meio da Defensoria Pública do Estado, destinatária e responsável pela utilização do bem imóvel, de pagamento da guia de recolhimento referente à "taxa de transferência de cadastro", em razão da previsão legal constante no art. 311, §3º, art. 353 a 356 e item 02 da Tabela XII - Preços públicos de serviços diversos do Estado de Rondônia, a fim de promover a comunicação das alterações no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Alta Floresta D'Oeste.

Por fim, esclarece-se que o equívoco na denominação do preço público na redação da guia de recolhimento não tem o condão de afastar sua natureza jurídica ou tornar incidente as limitações e institutos de direito tributário, cabendo tratá-lo conforme a intenção legislativa e respectiva redação legal, não ocasionando óbice à sua quitação.

Porto Velho, 17 de março de 2023.

RAFAELLA ROCHA SILVA

Assessora Jurídica-Chefe

Defensora Pública

[1] PAULSEN, Leandro. **Curso de Direito Tributário Completo**. 8. ed., Brasil: Saraiva, 2017.

[2] STF, Plenário, RE 556854, Mina. CÁRMEN LÚCIA, jun. 2011.



Documento assinado eletronicamente por **Rafaella Rocha Silva, Assessor(a) Jurídico(a)-Chefe**, em 17/03/2023, às 15:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.ro.def.br/validar_sei informando o código verificador **0168794** e o código CRC **B8E9367A**.

Caso responda este documento, favor referenciar expressamente o Processo nº 3001.103130.2022.

Documento SEI nº 0168794v19