

OFÍCIO 0432/GAB/2025

Florianópolis, 26 de novembro de 2025.

À Sua Excelência o Senhor
Deputado Julio Garcia
Presidente da Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina
- ALESC
Nesta

Assunto: Encaminhamento de Proposta de Emenda ao PLC n° 025/2025.

Senhor Presidente,

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina - CRECI/SC, no exercício de sua função institucional de zelar pela técnica, pela legalidade e pela segurança dos negócios imobiliários, encaminha a Vossa Excelência, para conhecimento e apoio, a proposta de **Emenda ao Projeto de Lei Complementar n° 025/2025**, acompanhada dos documentos técnicos que a fundamentam.

A medida busca assegurar critérios objetivos e juridicamente adequados para a apuração da base de cálculo dos emolumentos nos atos envolvendo imóveis, com ênfase no reconhecimento do valor declarado no negócio jurídico e na necessária participação de profissional legalmente habilitado quando houver divergência a ser apurada - em conformidade com a Lei n° 6.530/1978 e com a jurisprudência do STF e do STJ.

Considerando que as distorções produzidas pelo modelo hoje vigente afetam diretamente o cidadão, os profissionais do mercado imobiliário e as próprias serventias extrajudiciais, o CRECI-SC tem atuado de modo contínuo para contribuir com soluções legislativas que promovam segurança jurídica, adequação técnica e racionalidade administrativa.

Encaminhamos, portanto, os seguintes documentos:

1. Exposição de Motivos;
2. Justificativa do Projeto de Lei;
3. Minuta da Proposta de Emenda ao PLC;
4. Nota Técnica Jurídica.



SISTEMA
COFECI-CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

Colocamo-nos à disposição de Vossa Excelência para os esclarecimentos necessários, diálogos técnicos e participação em reuniões que se fizerem oportunas.

Renovamos nossos cumprimentos e agradecemos a atenção dispensada.

Atenciosamente,

MARCELO FARIA BROGNOLI
Presidente

1. MINUTA DE PROJETO DE LEI (PL)

Altera dispositivos da Lei Complementar nº 755, de 11 de dezembro de 2019, que dispõe sobre os emolumentos no Estado de Santa Catarina, para estabelecer critérios objetivos de apuração da base de cálculo nos atos envolvendo imóveis e adotar providências correlatas.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Faço saber a todos os habitantes deste Estado que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

—

Art. 1º

O art. 7º da Lei Complementar nº 755, de 11 de dezembro de 2019, passa a vigorar acrescido do seguinte §3º:

“§3º Para os atos que envolvam transmissão, averbação ou registro de imóveis, a base de cálculo dos emolumentos será o valor declarado no instrumento contratual ou no negócio jurídico celebrado entre as partes, que deverá ser acolhido de imediato pela serventia extrajudicial para fins de cálculo e cobrança dos emolumentos.”

—

Art. 2º

Fica acrescido o art. 7º-A à Lei Complementar nº 755, de 2019, com a seguinte redação:

“Art. 7º-A. Caso o oficial da serventia extrajudicial entenda, de forma fundamentada, haver indícios concretos de subavaliação do valor declarado no negócio jurídico, poderá instaurar procedimento administrativo específico para análise, sem suspensão do ato registral e sem prejudicar a lavratura do título.

§1º O procedimento será instaurado somente após a conclusão do ato e mediante decisão motivada.

§2º No procedimento administrativo, deverão ser observados o contraditório, a ampla defesa e a participação de profissional habilitado na forma da Lei nº 6.530/1978, sempre que necessária avaliação técnica.

§3º A avaliação imobiliária realizada por pessoa não habilitada nos termos da Lei nº 6.530/1978 constitui exercício ilegal da profissão.”

Art. 3º – Revogações

Ficam revogadas as disposições em contrário, especialmente os critérios previstos no art. 320 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça que estabeleçam ou autorizem avaliação unilateral por serventuários não habilitados.



SISTEMA
COFECI-CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

Art. 4º – Vigência

Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

2. EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS (para assinatura da Presidência do CRECI-SC)

Excelentíssimo Senhor Governador do Estado de Santa Catarina,
Excelentíssimo Senhor Presidente da Assembleia Legislativa do Estado,

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 11ª Região - CRECI-SC, no exercício de suas funções públicas delegadas pela Lei nº 6.530/1978, apresenta a presente Exposição de Motivos que acompanha o Projeto de Lei Complementar em anexo.

A Lei Complementar nº 755/2019, ao instituir o regime de emolumentos no Estado, exige parâmetros objetivos e verificáveis para a apuração da base de cálculo dos atos imobiliários. Contudo, o Código de Normas Extrajudicial de 2023 introduziu critérios que têm gerado sérias distorções no mercado, pois atribuem às serventias extrajudiciais a tarefa de avaliar imóveis sem a devida habilitação técnica.

A avaliação de imóveis é atividade privativa dos corretores de imóveis, nos termos da Lei nº 6.530/1978. A realização dessa atividade por profissionais não habilitados caracteriza exercício ilegal da profissão, com repercussões civis, administrativas e penais.

O CRECI-SC protocolou, em 18 de agosto de 2025, parecer detalhado perante a Corregedoria-Geral da Justiça, demonstrando as dificuldades práticas e jurídicas decorrentes do modelo vigente, inclusive no que tange aos critérios de avaliação estabelecidos no art. 320 do Código de Normas. Passados mais de 16 meses, não houve definição administrativa sobre o tema - situação compreensível diante da complexidade do assunto, mas que reforça a necessidade de solução legislativa que devolva segurança às transações imobiliárias e previsibilidade às serventias.



SISTEMA
COFECI-CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

O presente Projeto de Lei Complementar adota metodologia consagrada no país e já aplicada com sucesso no Município de Florianópolis para apuração do ITBI: acolhe-se de imediato o valor declarado no contrato, permitindo que o negócio avance com celeridade, e eventual divergência é analisada posteriormente, em procedimento administrativo específico, com contraditório e participação obrigatória de profissional habilitado.

Tal medida:

- elimina distorções;
- fortalece o combate ao exercício ilegal da profissão;
- protege o cidadão contra cobranças arbitrárias de emolumentos;
- garante segurança e integridade técnica na avaliação;
- reduz litígios;
- assegura arrecadação estável e previsível ao Judiciário e às serventias.

Por essas razões, encaminha-se o Projeto de Lei Complementar anexo, solicitando o apoio institucional para sua aprovação.

Respeitosamente,

CRECI Santa Catarina - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
- 11ª Região

3. JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI (para tramitação na ALESC)

A presente proposição busca conferir segurança jurídica, proporcionalidade, racionalidade administrativa e aderência técnica aos critérios de apuração da base de cálculo dos emolumentos nos atos que envolvam imóveis.

O Código de Normas Extrajudicial de 2023 criou parâmetros que, na prática, têm transferido às serventias a tarefa de avaliar imóveis – atividade que, nos termos da Lei nº 6.530/1978, é privativa do corretor de imóveis. A avaliação por pessoa não habilitada constitui exercício ilegal da profissão, com graves consequências jurídicas.

No final de agosto de 2024, o CRECI-SC protocolou na Corregedoria-Geral da Justiça parecer demonstrando diversas dificuldades geradas pelo Código de Normas, incluindo a inadequação técnica dos critérios de avaliação adotados. Apesar da complexidade da matéria e do volume de temas em análise, passados mais de 16 meses, ainda não houve definição final no âmbito administrativo. Com isso, situações de insegurança jurídica permanecem afetando o mercado.

Além disso, submeter o valor do negócio imobiliário a discussões prévias e demoradas antes da lavratura do ato ou do registro cria entraves indevidos, eleva custos, desestimula transações e, em diversos casos, leva inclusive à desistência do negócio, com impacto negativo para o próprio Poder Judiciário e para as serventias extrajudiciais.

A solução ora proposta segue o modelo consolidado pela Prefeitura de Florianópolis, que para fins de ITBI adota prática eficiente e amplamente reconhecida:

- aceita-se o valor declarado no contrato;
- apura-se o tributo de imediato;

→ e eventual divergência é discutida depois, em procedimento administrativo próprio.

Tal sistemática está em perfeita consonância com o STF e o STJ, que já consolidaram entendimento de que a base de cálculo do ITBI é o valor do negócio declarado pelo contribuinte, admitindo revisão apenas quando houver indícios concretos de subavaliação (RE 796.376/SC, Tema 1.113; AgInt no REsp 1.937.821/SP, entre outros).

Se tal entendimento vale para tributo municipal, com reflexos diretos na arrecadação pública, igualmente deve orientar a apuração de emolumentos, cuja natureza exige objetividade e previsibilidade.

Assim, o PL:

- acolhe prontamente o valor declarado pelas partes;
- desburocratiza os atos imobiliários;
- impede cobranças arbitrárias;
- coíbe avaliações ilegais;
- reduz custos;
- aumenta a segurança jurídica;
- fortalece a profissionalização do mercado.

4. NOTA TÉCNICA JURÍDICA (para apoio à tramitação e reuniões técnicas)

I - Objeto

Análise jurídico-institucional da proposta de alteração da Lei Complementar nº 755/2019, com o objetivo de definir que a base de cálculo dos emolumentos em atos envolvendo imóveis será o valor declarado no contrato, permitindo revisão apenas posteriormente e mediante procedimento administrativo.

II - Problema identificado

O Código de Normas Extrajudicial de 2023 introduziu, no art. 320, critérios que permitem a serventuários:

- desconsiderar o valor do contrato;
- estimar valores de mercado sem habilitação;
- majorar a base de cálculo;
- gerar insegurança às partes e ao corretor responsável;
- impor custos indevidos.

Trata-se de atividade privativa do corretor de imóveis, conforme Lei nº 6.530/1978. Avaliações feitas por profissionais não habilitados configuram exercício ilegal da profissão.

O CRECI-SC protocolou, no final de agosto de 2024, parecer técnico na Corregedoria-Geral da Justiça, demonstrando essas distorções. Apesar do diálogo institucional em curso, não houve, ao longo dos 16 meses subsequentes, definição normativa apta a resolver o problema – o que reforça a necessidade de correção legislativa.

III - Jurisprudência STF/STJ aplicável

O STF e o STJ firmaram entendimento de que:

“A base de cálculo do ITBI é o valor do negócio declarado pelo contribuinte, salvo quando houver indícios concretos de subfaturamento.”

(STF - RE 796.376/SC, Tema 1.113, repercussão geral)

(STJ - AgInt no REsp 1.937.821/SP)

Esse entendimento:

- valoriza a autonomia privada;
- presume a boa-fé;
- impede arbitrariedades do Estado;
- admite revisão apenas posteriormente, mediante investigação fundamentada.

Esse modelo é adotado com sucesso pela Prefeitura de Florianópolis, que apura primeiro e discute depois, garantindo celeridade e segurança ao mercado.

IV - Proposta legislativa

O PL introduz:



SISTEMA
COFECI-CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

1. Adoção imediata do valor declarado no contrato para cálculo dos emolumentos;
2. Procedimento administrativo posterior, somente quando houver fundamento objetivo;
3. Participação obrigatória do corretor de imóveis em avaliações;
4. Vedação a avaliações por profissionais não habilitados;
5. Revogação dos critérios que autorizam estimativas administrativas unilaterais.

V - Benefícios da medida

- Reduz litígios;
- Elimina distorções de mercado;
- Aumenta a segurança jurídica;
- Evita cobranças indevidas;
- Fortalece a profissionalização;
- Evita atrasos, desistências e perda de arrecadação;
- Aproxima a legislação estadual do padrão constitucional já definido pelo STF.

VI - Conclusão



SISTEMA
COFECI-CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 11ª REGIÃO / SC

A proposta é juridicamente sólida, tecnicamente adequada, compatível com a Constituição, com a lei federal e com a jurisprudência dos tribunais superiores.

Recomenda-se sua aprovação.

Fernando

4899122 05 36