



ORIENTAÇÃO INSTITUCIONAL – 004/2025

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL/SEÇÃO GOIÁS – CNB-GO

Destinatários: Tabeliães de Notas do Estado de Goiás.

Assunto: Ofício Circular 85/2025: Escrituras com valor declarado divergente do valor de mercado. Vedação da utilização de valores irrisórios com finalidade de evasão fiscal.

Prezados Tabeliães de Notas do Estado de Goiás,

Em razão do recente Ofício Circular 085/2025 da Corregedoria Geral do Extrajudicial de Goiás - COGEX, o Colégio Notarial do Brasil – Seção Goiás **ORIENTA E ESCLARECE** seus associados quanto às diretrizes específicas, legais e normativas para a lavratura dos atos notariais indicados no referido Ofício Circular, nos casos em que o valor declarado pelas partes for consideravelmente divergente do valor de mercado (seja em razão de contrato preliminar em moeda antiga ou em qualquer outra situação extraordinária).

Inicialmente, importante destacar que a atuação do notário, em sentido amplo, consiste na formalização da vontade das partes com o aporte de fé-pública nos contratos que são lavrados por instrumento público. Assim, o princípio da autonomia da vontade deve ser preservado pelo notário e não lhe cabe impor às partes a aposição de qualquer elemento negocial que não corresponda efetivamente à vontade destas.

Do mesmo modo que tem o dever de preservar a autonomia da vontade, incumbe ainda ao notário usar a sua expertise para verificar se o negócio jurídico que está a formalizar não possui algum vício e, portanto, a simulação – especialmente a simulação em relação ao valor do negócio jurídico - é um elemento que, se presente, o notário deve se recusar à prática do ato.



A ponderação a ser feita na garantia da autonomia da vontade, bem como da vedação de prática de negócio com valor simulado que objetive a evasão fiscal, foi apresentada no texto da lei 19.191/2015 em seu artigo 4º, ou seja, sendo o valor declarado pelas partes discrepante do valor fiscal para fins de ITBI/IPTU/ITR ou ITCMD utilizar-se-á O VALOR QUE FOR MAIOR. Assim também dispõe o artigo 200 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial de Goiás – CNPFE/GO.

O valor de mercado que o Ofício Circular menciona, interpretado sistematicamente com a lei 19.191/2015 e o CNPFE/GO, refere-se ao valor estabelecido pelo ente tributário do ITBI/IPTU/ITR ou do ITCMD. Trata-se de um valor de mercado jurídico e não um valor de mercado econômico, haja vista que não há previsão legal nem tampouco norma regulamentar que indique a fonte para se obter o valor de mercado econômico ou quais os critérios para tal aferição. O valor de mercado em sentido econômico é algo volátil que não pode ser objetivamente definido, pois são variados os fatores que atuam no mercado imobiliário. Exemplificativamente, um mesmo imóvel que hoje vale R\$ 100.000,00 pode sofrer uma brusca valorização em razão da abertura de uma nova via pública ou em razão da instalação de determinado empreendimento de consumo que atraia grande quantidade de pessoas passando por aquela região.

Sendo função do notário formalizar a vontade das partes e dar maior clareza quanto aos termos do negócio, mister que, nos atos notariais que apresentarem divergência entre o valor do negócio declarado pelas partes inferior ao valor de mercado (valor jurídico de mercado), deverão ser destacadas as razões de tal divergência, bem como que contenha redação expressa de que a base de cálculo tributária para fins de emolumentos, ISS, taxa judiciária e fundos especiais, não será o valor declarado, mas sim o valor de mercado jurídico, ou seja, o valor fiscal para fins de IPTU/ITBI/ITR ou ITCMD.

Para a implementação da orientação acima, seguem **sugestões** de redação para que haja plena transparência dos critérios adotados pelo notário para garantir a autonomia da vontade das partes e a necessária fiscalização de simulação de valor com finalidade de evasão tributária:



I – Quando se tratar de formalização de negócio pretérito em moeda distinta da atual:

“Valor da compra e venda declarado pelas partes: [R\$ VALOR EM MOEDA DA ÉPOCA], que corresponde, na atual moeda corrente, ao valor de R\$ [XXXX], na forma do contrato de venda e compra, que não gerou direitos reais nem desejam as partes seu registro, firmado em [DATA DO PRIMEIRO CONTRATO, cujo pagamento foi anterior à lavratura da escritura, [FORMA DE PAGAMENTO]. Para fins de emolumentos, ISS, taxa judiciária e fundos estaduais, a base de cálculo tributária, conforme definição do artigo 4º da Lei 19.191/2015 e do artigo 200 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial de Goiás – CNPFE/GO, será o valor de R\$ [verificar o maior valor entre: a) valor declarado pelas partes; b) base de cálculo do [IPTU/ITBI/ITR ou ITCMD].

II – Quando se tratar de negócio oriundo de situação extraordinária;

“Valor da compra e venda declarado pelas partes: [R\$ VALOR DO NEGÓCIO]. As partes foram advertidas que o valor declarado é divergente do valor fiscal e que, para fins de emolumentos, taxa judiciária, fundos estaduais e ISS, a base de cálculo, conforme definição do artigo 4º da Lei 19.191/2015, será o valor de R\$, que corresponde à base de cálculo do [IPTU/ITBI/ITR ou ITCMD].

Objetiva-se com esta Orientação Institucional garantir a continuidade da prestação do serviço notarial, bem como evitar que haja evasão fiscal através de declaração de valor de forma simulada, sempre destacando que **NÃO SE TRATA DE ORIENTAÇÃO COM CARÁTER VINCULANTE, GARANTINDO-SE A INDEPENDÊNCIA DO DELEGATÁRIO NA SUA TOMADA DE DECISÕES E NA PRÁTICA DOS ATOS NOTARIAIS.**

Goiânia-Go, 22 de Agosto 2025.

LUCAS FERNANDES VIEIRA

PRESIDENTE DO CNB-GO

SILMAR DE OLIVEIRA LOPES

ASSESSOR JURÍDICO DO CNB-GO