A Máquina de Escrever

Mãe, se eu morrer de um repentino mal, vende
meus bens a bem dos meus credores:
a fantasia de festivas cores que usei no
derradeiro Carnaval.

Pode vender meu próprio leito e roupa para
pagar àqueles a quem devo. Sim, vende
tudo, minha mãe, mas poupa esta caduca
máquina em que escrevo.

Mas poupa a minha amiga de horas mortas, de
teclas bambas, tique-taque incerto. De
ano em ano, manda-a ao conserto
e unta de azeite as suas peças tortas.

Pois será para ela uma tortura sentir nas
bambas teclas solitárias
um bando de dez unhas usurárias a
datilografar uma fatura.

Deixa-a morrer também quando eu morrer;
deixa-a calar numa quietude extrema,
à espera do meu último poema que as
palavras não dão para fazer.

Conserva-a, minha mãe, no velho lar,
conservando os meus íntimos instantes, e,
nas noites de lua, não te espantes quando
as teclas baterem devagar.

Giuseppe Ghiaroni

Currículo Autores

Rosa Maria Freitas do Nascimento

Rosa Maria Freitas do Nascimento é pernambucana, formada em Direitoo pela UNICAP/PE, Mestra e Doutora em Direito e pelo Programa de Pós- Graduação em Direito PPGD/UFPE, servidora pública advogada do município do Cabo de Santo Agostinho-PE , professoora universidades com 20 anos de experiência. Recentemente fez a Pós-Graduada em Transição Energética e novos Negócios pela PUC-PR. É autora de livros e artigos jurídicos, dentre '"A nova dogmáticada da tributação de serviçosno Brasil", "A reforma Tributariária e as compras governamentais", " Os impactos da Reforma Tributária para Municípios", "Gestão Municipal de Resíduos Sólidos", Direito Eleitoral para Prefeitos" e Direito Eleitoral para Vereadoras". Prefere resumir seu currículo como sertaneja e poetisa.

Evandro Oliveira

Evandro Oliveira é contador, CEO e cofundador da LAE Cartórios, com mais de 30 anos de experiência empresarial em auditoria, consultoria e planejamento tributário. Especialista em contabilidade para o setor extrajudicial, construiu sua trajetória unindo estratégia, gestão e desenvolvimento de pessoas.

Como palestrante, compartilha experiências práticas de mercado, conectando contabilidade, vendas, liderança e alta performance de equipes. Master Trainer em Programação Neurolinguística, leva conteúdos dinâmicos, aplicáveis e voltados à transformação de resultados no dia a dia de profissionais e organizações.

Apresentação

A Trajetória e a Nova Era da Tributação Imobiliária no Brasil

A evolução do mercado imobiliário brasileiro e sua tributação cruzam séculos de história, desde as amarras coloniais da terra até a mais recente e profunda revolução fiscal provocada pela Reforma Tributária (regulamentada pelas Leis Complementares LC 214/2025 e LC 227/2026).

1. Da Colônia ao Pós-Industrial: Morfologia e Concentração Fundiária

- Dinâmica Pré e Pós-Família Real (1808): Antes da chegada da Família Real, o Brasil colonial era regido pelas sesmarias, marcadas pela concentração de vastas extensões de terra improdutiva e pela moradia urbana rudimentar. Com a abertura dos portos em 1808 e a urbanização impulsionada pela Corte no Rio de Janeiro, surge a necessidade de uma nova arquitetura institucional e imobiliária nas cidades.
- Sobrados e Mucambos: Historicamente, a paisagem urbana dividia-se entre os sobrados (moradias assobradadas da elite colonial, burocratas e comerciantes) e os muxambos (habitações precárias e periféricas de palha e barro habitadas por escravizados e classes subalternas). Essa dualidade fundou a segregacionista matriz de ocupação do espaço urbano brasileiro.
- Persistência da Matriz da Monocultura Pós-Industrial: A estrutura da terra no Brasil nunca rompeu totalmente com o latifúndio agroexportador. Mesmo na fase pós-industrial e contemporânea, o solo urbano e rural permanece tratado como ativo financeiro de reserva de valor e especulação, perpetuando o modelo histórico de exclusão de acesso à terra e aos imóveis urbanos.

2. A Reforma Tributária e as Novas Regras do Mercado Imobiliário
Com a transição para o IVA Dual (IBS e CBS) trazida pela LC 214/2025 e modificações da LC 227/2026, o setor imobiliário vive uma mudança sem precedentes dogmáticos e práticos:

- Não Cumulatividade e Alíquotas: O setor imobiliário e da construção civil ganha contornos de não cumulatividade (possibilidade de aproveitamento de créditos fiscais sobre insumos e materiais de construção), mas enfrenta debates intensos sobre a elevação da carga tributária efetiva nas operações de compra, venda e locação (apesar de reduções parciais específicas, como os 70% de redutor no IBS/CBS para aluguéis).
- Gentrificação nas Leis: Críticos apontam que o desenho das novas normas de valorização de ativos e a exigência de conformidade fiscal rigorosa aceleram processos de gentrificação, expulsando populações de menor renda de áreas centrais revitalizadas pela especulação imobiliária formalizada.
- Aspectos Dogmáticos: Há uma ruptura com o modelo tradicional de tributação em cascata ou tributos municipais isolados (como o ISS sobre*Demanda por alimentos no mundo e a nova dinâmica dos arrendamentos, parcerias e produção rural.
- Os ajustes no ITBI (desajustado), exigindo releituras dogmáticas profundas sobre o fato gerador, a base de cálculo e o conceito constitucional de "serviço" e "circulação de bens".

3. O Fim do RET e a Integração Cadastral (CIB e Sinter)

* Fim do RET em 31/12/2028: O Regime Especial de Tributação (RET) voltado às incorporações imobiliárias tem prazo de validade. Contratos firmados e opções exercidas até 31 de dezembro de 2028 mantêm as regras antigas até a conclusão das obras, mas, a partir de 1º de janeiro de 2029, as novas incorporações entram integralmente no regime regular do IBS e da CBS.

O CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro): Considerado o "CPF dos imóveis", o CIB unifica as bases de dados federais, estaduais e municipais. Ele cruza informações de cartórios, prefeituras e Receita Federal por meio do Sinter. Embora não crie um imposto por si só, o CIB consolida o valor de referência oficial de mercado, eliminando subavaliações em transações, heranças, locações e operações societárias.

Os impactos no ITR e na Autonomia Municipal: As mudanças afetam o Imposto Territorial Rural (ITR) e limitam margens de manobra fiscal arbitrárias por parte dos municípios, centralizando parâmetros de avaliação imobiliária em nível nacional.

Onde a Terra Encontra o Futuro

Este livro oferece muito mais do que um panorama geral, crítico e técnico da tributação dos imóveis: ele é um raio-x das entranhas do território brasileiro.

Aqui, você não encontrará um mero roteiro dogmático ou um manual estéril de conformidade fiscal. Cada imposto, cada alíquota, cada regra do CIB, do IBS, da CBS ou o ocaso do RET são desnudados como o que realmente são: engrenagens de um instituto jurídico que opera na encruzilhada da matriz colonial, pós-colonial e pós-moderna, permitindo compreender a função econômica do território e a análise estrutural do setor imobiliário.

Entender a tributação imobiliária sob essa ótica não é apenas calcular tributos; é decifrar os mecanismos seculares de exclusão urbana e antecipar as regras do jogo da nova era da tributação imobiliária.

Bem-vindo à análise definitiva de como o passado da terra molda — e ameaça — o futuro do mercado imobiliário.

Como você avalia os impactos dessas mudanças do CIB e do fim do RET no fluxo de caixa das construtoras e no preço final dos imóveis nos próximos anos?

São perguntas que os escritores fiseram, mas só o tempo responde.

Prefácio

A Reforma Tributária introduzida pela Emenda Constitucional nº 132 representa uma das mais profundas transformações do sistema fiscal brasileiro desde a promulgação da Constituição de 1988. Ao redesenhar a tributação sobre o consumo, redefinir competências federativas e instituir novos modelos de arrecadação e fiscalização, a reforma produz efeitos que extrapolam o campo estritamente tributário, alcançando a organização institucional do Estado e a prestação de serviços públicos essenciais.

Nesse cenário, as Serventias Extrajudiciais (Cartórios) ocupam posição singular. Os serviços notariais e de registro exercem função pública delegada, atuando como pilares da segurança jurídica, da organização da propriedade, da formalização dos atos da vida civil e da desjudicialização de conflitos. Trata-se de um modelo institucional próprio, que combina Delegação Estatal, fiscalização permanente pelo Poder Judiciário, remuneração por emolumentos criados e fixados por Lei Estadual e integral responsabilidade do Delegatário pela estrutura e pelo custeio e manutenção do serviço.

O livro "Reforma Tributária para Serventias Extrajudiciais" enfrenta, com profundidade técnica e sensibilidade institucional, um dos aspectos mais relevantes e ainda pouco explorados da atual Reforma Tributária: seus impactos diretos sobre os serviços notariais e de registro.

A obra analisa de forma sistemática a substituição do ISS pelo IBS e pela CBS, a ampliação da base de incidência, o regime de transição, a não cumulatividade, o split payment e o significativo aumento das obrigações acessórias impostas aos Cartórios Extrajudiciais. Mais do que uma leitura normativa, o livro oferece uma abordagem prática e realista, atenta às particularidades do setor extrajudicial brasileiro. Considera a diversidade regional, a heterogeneidade econômica das serventias e os riscos institucionais decorrentes da aplicação uniforme de um modelo tributário pensado, em grande medida, para estruturas empresariais tradicionais.

Nesse ponto, a obra presta relevante serviço ao demonstrar que a Reforma Tributária não pode ser aplicada às Serventias Extrajudiciais sem a devida compreensão de sua natureza jurídica e de sua função social. Como Oficial de Registro de Imóveis, Presidente da Associação dos Notários e Registradores de Pernambuco – ANOREG/PE e Conselheiro do ONR em Pernambuco, acompanho de perto as preocupações da classe diante das mudanças em curso.

O desafio que se impõe não é apenas de adaptação fiscal, mas de preservação institucional. É fundamental assegurar que a implementação do novo sistema tributário não comprometa a sustentabilidade das Serventias, a continuidade do serviço público delegado e o acesso da população a serviços essenciais, especialmente nos municípios menores e nas regiões mais vulneráveis do país.

A presente obra contribui de forma decisiva para esse debate ao reunir rigor acadêmico, atualização legislativa e visão prática. Oferece subsídios técnicos indispensáveis para notários, registradores, profissionais do direito, gestores públicos e formuladores de políticas públicas. Trata-se de instrumento qualificado para o diálogo institucional com os Tribunais de Justiça, com o Poder Legislativo e com os Órgãos responsáveis pela condução da Reforma Tributária. Este livro não se limita a explicar a Reforma Tributária aplicada às Serventias Extrajudiciais; ele propõe reflexão crítica e responsável sobre o futuro do sistema notarial e registral brasileiro em um novo ambiente fiscal.

Ao fazê-lo, contribui para o fortalecimento da segurança jurídica, da governança institucional e da cidadania. Que esta obra sirva como guia seguro para a adequada adaptação das Serventias Extrajudiciais ao novo modelo tributário e como referência para a construção de soluções equilibradas, capazes de compatibilizar eficiência arrecadatória, justiça fiscal e preservação da função pública que os Serviços Notariais e de Registro desempenham no Estado Democrático de Direito.

André Villaverde
Titular do 8º Ofício de Registro de Imóveis da Capital Recife – PE, Mestre e doutor em Direito , Presiente da ANOREG –PE, Mentor, palestratante, escritor e professor.

Sumário

Introdução ao Tema

Capítulo 1
Conceitos e Objetivos da Reforma Tributária 29

1.1 O fim do ISS, ICMS, PIS e COFINS e o novo desenho federativo da tributação 29
1.1.1 Impostos sobre o patrimônio 30
1.1.2 Impostos sobre a renda e transferências patrimoniais 32
1.1.3 Impostos sobre o consumo 33
1.2 Hipótese de incidência 34
1.3 Fato Gerador do IBS 35
1.4 Local da operação 37
1.4.1 Base cálculo 39
1.5 Alíquota padrão, alíquotas de referência, alíquotas reduzidas e regimes especiais 41
1.6 Transição do ISS para o IBS: desafios e impactos setoriais 46

Capítulo 2
As Serventias Extrajudciais e dua Tributação Atual 49

2.1 Regulamentação das serventias extrajudiciais no Brasil 49
2.1.1 Procedimentos extrajudiciais dos cartórios 52
2.1.2 Tributação serviços extrajudiciais atualmente 54
2.2 Tributação dos serviços extrajudiciais pelo ISS (LC n.º 116/2003) e sua constitucionalidade a LC n.º 214/2025 56
2.2.1 A tributação pelo CBS: substituição e incidência 58
2.2.2 A tributação das serventiais extrajudiciais pelo IBS: substituição e incidência do ISS até o final da trasição 60
2.3 Implicações da digitalização dos serviços prestados pelas serventias extrajudiciais 60
2.3.1 Processo de digitalização dos serviços de tabelionatos e ofícios de registros 60
2.3.2 Tributação pelo IBS/CBS nas prestações de serviço entre ausentes através das TICs 62

Capítulo 3

Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) 65
3.1 O que é o CIB? 65
3.2 Apuração do Valor de Referência dos imóveis 67
3.2.1 Criterios técnicos para a apuração do valor de referência 68
3.2.2 Regulamentação do ITR 71
3.2.3 Vinculação do CIB à arrecadação e fiscalização de tributos 72
3.3 Repercussões do CIB para os serviços registrais e notariais 73
3.3.1 Procedimentos administrativos e prazos previstos na IN RFB n.º 2.275/2025 74
3.3.2 Unificação das informações tributárias e facilidade na fiscalização 75
3.3.3 Cronograma da Instrução Normativa RFB nº 2.275/2025 76
3.4 Informações que devem constar no CIB 76
3.4.1 Probição de aquisição de imóveis rural por estrangeiros 77
3.4.2 Obrigações dos Cartórios 78

Capítulo 4

A Tributação das Operações com Imóveis 81
4.1 A Tributação sobre imóveis na LC n.º 214 81
4.2 Contribuintes das operações sobre imóveis 83
4.2.1 Pessoa jurídica como contribuinte habitual 83
4.2.2 Compra e venda de imóveis por pessoas físicas 84
4.2.3 Locação de imóveis por pessoas físicas 85
4.3 Serviços no âmbito do setor imobiliário 85
4.4 Serviços de Construção civil 86
4.4.1 Serviço de construção civil na reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística 87
4.4.2 Serviços de corretagem e intermediação 89

Capítulo 5

A Lc N.º 227/2026 e as Novas Tributações Patrimoniais 91
5.1 O LC n.º 227/2026 e a integração entre os entes federativos 91
5.1.1 Nova sistemática de tributação do ITBI 93
5.1.2 Nova tributação do ITCMD 96
5.1.3 Manutenção das imunidades e faixas de tributação 98

5.2 Regra matriz de incidência e cobrança do ITCMD no LC N.º227/2026 99
5.2.1 Trust na LC n.º 227/2026 100
5.2.2 Perpectivas de fiscalização 103
5.2.3 Renúncia à doação 104
5.3 Doação imunes, situação de não incidência e ITCMS 105
5.4 Controvérsias que permanecem 106
5.4.1 Ainda resta muito a se discutir sobre o ITCMD nessa sua nova fase 108
5.4.2 A Base De Cálculo 110
5.4.3 Trasnmissão de bens movéis 111
5.4.4 Sujeição passiva do ITCMD 112
5.5 Holding familiar: evasão fiscal ou planejamento tributário? 113

Capítulo 6
Deveres e Responsabilidade dos Tabeliões, Notários e Registradores em Matéria Tributária 119
6.1 Aspectos gerais 119
6.2 6.2 Mapa das responsabilidades dos titulares das serventias extrajudicias em matéria tributária 122
6.3 Há aumento de atos e responsabilidades dos notários e registradores na Reforma Tributária? 125
6.4 Fiscaliação do ITCMD e responsabilidade do Notário na LC n,º 227/2026 127

Capítulo 7
Apontamentos Práticos Sobre o IBS/CBS Para Serventias Extrajudiciais 131
7.1 Introdução: A transição de um regime pessoal para um regime institucional 131
7.1.1 Cobrança dos emolumentos e outras despesas: variedades e multiplicidades das cobranças no Brasil 133
7.1.2 Receitas dedutíveis das atividades notariais como contribuintes de IRPF 134
7.2 A necessidade de CNPJ: da figura pessoal ao ente econômico 139
7.3 A tributação atual e seus limites 143

7.3.1 Emissão e validação de notas fiscais no padrão nacional 144
7.3.2 Classificação NBS e enquadramento dos serviços notariais 144
7.3.3 A base de cálculo e a controvérsia dos emolumentos 145
7.3.4 Local da operação e efeitos sobre cartórios físicos e digitais 148
7.4 Cronograma de transição (2026–2033) 149
7.5 O modelo de *split payment* e seus efeitos 150
7.5.1 Questões pendentes e desafios interpretativos 151
7.5.2 Split payment será facultativo em 2026 e implantado por etapas 152
7.5.3 Split payment será facultativo em 2026 e implantado por etapas 154

Capítulo 8
Desafios a Não - Cumulatividade e os Serviços Extrajudiciais: Uma Solução Possível 157
8.1 Apresentando o desafio 157
8.1.1 Serviços prestados por serventias sem a típica natureza de delegação 159
8.1.2 Riscos e estruturais da prestação dos serviços: riscos assumidos pelos titulares das serventias extrajudiciais e investimentos na prestação dos serviços 161
8.2 Custeio das serventias e quais bens, serviços e direitos são considerados essenciais 165
8.2.1 Regulamentação das atividades de custeio: Normas Gerais para Fixação de Emolumentos Notariais e de Registro (Lei nº 10.169/2000) 165
8.2.2 Despesas Operacionais e de Manutenção 167
8.3 Livro Caixa – Despesas dedutíveis da receita da atividade 169
8.4 Base Legal para as deduções: deduções reconhecidas para os serviços extrajudiciais 170

Capítulo 9
Reforma Tributária do Consumo e as Serventias Extrajudiciais 173
9.1 Novos princípios constitucionais tributários: a vez da não cumulatividade plena e transparência 173

9.1.1 A não-cumulatividade plena e seu alcance 178
9.1.2 O que podem ser considerados despesas dedutíveis para fins de não-cumulatividade na LC n.º 214/2025 182
9.1.3 Outras despesas de custeio que são consideradas despesas operacionais passiveis de dedução para fins abatimento na base de cálculo do IRPF dos notários? 185
9.1.4 Soluções de Consulta diversas sobre dedução de despesas da receita decorrente da atividade, especialmente, atividade notarial para fins de Imposto de Renda 187
9.2 Há aquisições que não constituem despesas dedutíveis para fins de Imposto de Renda, mas podem ser para fins de não cumulatividade da LC n.º 214/2025 189
9.2.1 Como a classificação das receitas dedutíveis e não dedutíveis do Imposto de Renda não serve para entendermos as situações permitidas de creditamento da LC n.º 214/2025 192
9.2.2 Desafios da não-cumulatividade (IBS/CBS) para os serviços extrajudiciais: os créditos são do Tabelionato/Notariado/Registro ou titular da serventia? 193
9.3 Demonstração das possibilidades de resolução da questão .195
9.4 Quadro didático das diferenças entre as bases de cálculo do IRPF e IBS/CBS 196

Capítulo 10

As Novas Fronteiras e o Futuro dos Serviços Notariais, Protestos e Notas Brasil 199

10.1 Desjudicialização e o caminho sem volta para o notariado e o e-notariado 199
10.2 A função do notariado no Brasil: uma nova jurisdição para resolução de conflitos? 200
10.3 A atividade de cobrança via Serventias de Notas e Protestos 202
10.3.1 Cobrança e protesto de título privados 203
10.3.2 Cobrança e protesto de títulos público 205
10.4 A conta notário ou o Escrow Account (Resolução CNJ 197/2025) 208
10.4.1 Convênios com Instituições Financeiras 209
10.4.2 Remuneração e Responsabilidade 210

10.4.3 Qual a natureza da Escrow Account? 211
10.4.4 Mudanças de serventias, isenções, créditos e débitos tributários e a natureza personalíssima da atviadade? ... 212

Considerações Parciais

Lista de Abreviaturas

Referências Bibliográficas

Introdução ao Tema

A presença desta estrutura intermediária entre o público e o privado chamada Cartório no Brasil está diretamente ligada à colonização portuguesa, com o primeiro estabelecimento/cartório do país fundado em 1565 no Rio de Janeiro. Com o processo de secularizaçã[1] das instituições, a Igreja Católica perde a função de sacramentar os atos da vida social que se confundiam com a vida religiosa.

Mesmo assim, o Brasil até 1988, tinha pouquíssimos profissionais na área que eram concursados. O patrimonialismo reinaca em semifeudos concedidos para membros de famílias de políticos. A maioria era compardrios entre as elites econômicas e políticas locais, qe foi nomeado por Raymundo Faoro de estamento burocrático, no livro Os Donos do Poder. Até hoje muito rexistem em sair de suas serventias herdadas, sendo um símbolo da luta de um país que não consegue deixar seu passado átriarcal.

O processo republicano não ocorre com uma roca de roupas, nem tem data para que possamos finalmente olharmos no espelho como uma nação justa e racional-legal. Mas estamos aqui sobrevivendo e dando passos firmes como o diria o velho Raymundo Faoro em seu último livro: a República Inacabada[2]. Os concursos para as serventias extrajudiciais começaram a ser realizados e a cada ano avançamos mais na melhoria dos serviços, que agora conta com o Exame Nacional de Cartórios - ENAC[3], mesmo que ainda termos presentes oficiais em

1 O uso do termo secularização deve ser entendido como o afastamento do Estado da religião. Há uma apropriação do poder pelas elites e o controle da população e das relações sociais deixam de ser exclusiva das Igrejas. MARRAMAO, Giacomo. **Poder e secularização:** as categorias do tempo. Tradução de Guilherme Alberto Gomes de Andrade. São Paulo: Fundação Editora da Unesp, 2001.

2 FAORO, Raymundo**. A república inacabada:** e outros ensaios. Organização e prefácio de Fábio Konder Comparato. São Paulo: Globo, 2007.

3 BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução nº 531, de 14 de novembro de 2023**. Institui o Exame Nacional da Magistratura. Brasília, DF: CNJ, [2023]. Disponível em: https://www.cnj.jus.br/atos-normativos. Acesso em: 28 jan. 2026.

atividade da época pré-constituição de 1988 em plena atividade.

O clássico da Sociologia Brasileira é o texto "Os Donos do Poder" de Raymundo Faoro[4], que trata dos 'estamentos' burocráticos no Brasil. O livro faz um percurso histórico da colonização portuguesa das primeiras décadas do século XX, explicando como os institutos jurídicos são atravessados pelo patrimonialismo e resistimos em acertamos as contas com a história. Mas hoje além de provas feitas em todos os estados brasileiros temos ainda as vagas reservadas para as pessoas negras[5] e outros racializados e para os PCD.

Comparativo de Regras

Categoria	Critério de Aprovação (Habilitação)	Observação
Ampla Concorrência	70% de acertos	Regra geral
Negros/Indígenas/Quilombolas	50% de acertos	No ENAM e exames similares
Pessoas com Deficiência	50% de acertos	Também contempladas pela norma

Não é fácil. É exatamente por isso que precisamos fazer. Se fosse fácil não teria a dimensão que tem nem iria requerer esse compromisso com o futuro.

Para Faoro, o Brasil não é um país de rupturas, mas de acomodações entre o passado colonial e o presente que luta para tornar suas instituições legítimas e racionais. Até hoje no Brasil, os ofícios titularizados e herdados de pais para filhos ou cônjuges e da permanência de oficiais vitalícios é um traço da persistência do patrimonialismo que governa as relações entre o público e o privado no Brasil. Para enfrentar a resistência, o Conselho Nacional de Justiça – CNJ tem promovido cada vez mais ações para melhorar os serviços e permitir que os concursos realizados sejam mais frequentes. Recentemente, tivemos o primeiro concurso para preenchimento das serventias em Alagoas., ou seja, depois de quase 40 anos da ConstituiçãoFederal de 1988.

4 FAORO, Raymundo. **Os Donos do Poder**: formação do patronato político brasileiro. 4. ed. São Paulo: Globo, 2008.

5 BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução nº 203, de 23 de junho de 2015**. Dispõe sobre a reserva aos negros de 20% (vinte por cento) das vagas oferecidas nos concursos públicos. Brasília, DF: CNJ, [2015].

Os titulares de serviços notariais e de registro são os: I - tabeliães de notas; - tabeliães e oficiais de registro de contratos marítimos; III - tabeliães de protesto de títulos; IV - oficiais de registro de imóveis; V - oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas; VI - oficiais de registro civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas; VII - oficiais de registro de distribuição.

Em 2023, a EC n.º 132, promove a Reforma Tributária trilhou um extenso caminho para se tornar realidade, e ainda trilhará muitas léguas para ser revertido em benefícios para a sociedade. Vamos viver até desembro de Não temos uma reforma, mas uma revolução. Muitas propostas foram apresentadas ao longo dos anos, e, mesmo desde o debate da Constituição Federal de 1988, já se reivindicava que o Brasil seguisse o modelo de Imposto de Valor Agregado – IVA nos moldes praticados na Europa e até mesmo na nossa vizinha Argentina. Mas, por inúmeras razões políticas não foi possível a sua adoção, em especial porque entraria em choque com os interesses das oligarquias regionais.

O que mais dificultou a opção por um sistema nacional unificado de incidência sobre o consumo foi a dinâmica dos Estados Federados em renunciar o controle da tributação do ICMS, este que é o maior imposto do Brasil em termos de base de incidência, alíquotas, volume arrecadado e capilaridade. Além do imenso valor na dinâmica de arrcadação, o ICMS também foi usado pelos estados para est com dois sistemas. O ISS também sai de cena e entra o IBS. Resposta ao tempo e as mudanças econômicas que tem no setor de serviço o mais importante segmento econômico atual.

Com o fim do modelo de tributação de consumo atual por uma novo, muitas duvidas subsistem e as respostas precisão ser levadas à sociedade. Eles utilizam, e, em breve, deixaram de utilizar, a redução das alíquotas por setor, elaboravamnão teremos mais aqueles significativos benefícios fiscais de ICMS e de ISS, projetos de incentivos fiscais e buscavam através desse tributo atrair empresas para os seus territórios. Deixar de usar essa eficiente estratégia política e econômica através da tributação foi difícil e não temos nada que possa justificar esse espectro de neutralidade tributária prevista na EC n.º 132/2025 e na LC n.º 214/2025. Outro tributo

O ISS surgiu la atrás para tributar os profissionais liberais, mas sua importância cresceu. Pensado para tributar os serviços prestados por

categorias de profissionais, a partir da Constituição de 1988 ganhou contornos delineados e maior importância arrecadatória. Porém, nesse país continental muitos municípios tem uma arrecadação pífia ou inexistente. Já capitais, como Recife, Belo Horizonte e principalmente São Paulo, têm o setor de serviços pujantes e significativos.

A Reforma não põe fim as distâncias econômicas, sociais e históricas, mas vai mostrar um país misto de serventias nas margens dos rios, nos sertões nordestinos, no sabor do pão de queijo mineiro e na selva de pedras das cidades, ou nas travessias de rios como Recife. As fraturas vão ser expostas, e elas precisam de respostas.

Com a Reforma Tributária, os serviços que tinham a módica alíquota de 2 a 5% passarão a ser muito maiores que pode chegar em vários lugares a 28%, caso a Superintendência da Reforma Tributária consiga conter as a expectativas de alíquotas ainda mais duras. Após o livro sobre "A nova dogmática da tributação de serviços no Brasil" que escrevi, tive o prazer de partilhar esse livro com o conhecimento e a sabedoria de Evandro que conhece todas as brechas dos sistema. Uma visita despretensiosa a André Vilaverde, foi-nos colocado quais os impactos objetivos terão as serventias extrajudiciais que encarar diante da mudança do sistema tributário.

Foi a partir de questionamentos também de outros amigos que são titulares de serventias, como a Substituta Judith Jeine que é substituta de sua filha Camila Barros, titular de ofícios na Bahia e de Mônica Campos. Mas o criminoso que mereceu mexer com minha ansiedade foi o amigo Hélio Batista que me pediu uma live para o Sião Privacy. Juntamente com a visita que fizemos a André tivemos a extensão do laço para solucionar as perguntas e dúvidas que Evandro foi contactado para também tentar solucionar o imbróglio que já é e que será ainda mais desafiador da tributação sobre os serviços realizados pela categoria.

São 27 modelos, conforme a posição dos TJs que realizam o concurso das delegações, das remoções, funciona como corregedoria e ainda reparte o complemento para que atos como registros civis de nascimento e óbito possam ser gratuito. Cada tribunal tem uma forma de pensar o serviço, mas todos sabem que é indispensável diante do processo crescente de Desjudicialização.

Este livro tem por objetivo tratar da Reforma Tributária e seus impactos nos serviços prestados pelas serventias extrajudiciais (tabeliões,

notários e registrados). Atualmente, grande parte dos municípios brasileiros recolhem ISS dos serviços de cartórios, conforme previsão da LC n.º 116/2003. Muitos municípios não efetuam o recolhimento, em parte por desconhecimento da possibilidade e em parte porque de tão pequenas e insignificante que é a receita não compensariam nem a atividade de fiscalização. Mas todos os municípios que não tratam do tema da arrecadação das serventias pratica a renúncia de receita, o que é vedado pela Lei de Responsabilidade Fiscal (LC n.º 101/2000).

Queremos esclarecer que em muitos pontos do texto usamos o termo serventias extrajudiciais para nos referirmos aos serviços prestados pelos notários, tabeliães, protestos e ofícios de registros de pessoas naturais e pessoas jurídicas. Assim, sem desconsiderar a precisão do termo, conforme usado pelas Lei n.º 6.015/1973 e Lei n.º 8935/1994. Pensamos até em intitular o livro como "reforma tributária para cartórios", mas desistimos e optamos por uma nomenclatura menos carregada de preconceito e pelo uso por um termo mais técnico.

O CNJ trata da regulamentação da atividade e os Tribunais de Justiça dos Estados realizam concursos para o preenchimento das vagas e tmbém estabelecem suas próprias regras. Não temos uma norma sobre os serviços nortariais, mas 27, cada um com seus valores de serviços, penduricalhos diversos e procedimentos, bem como uma tabela anual de valores dos serviços. Também temos 5.569 municípios espalhadas num país de tamanho continental e com uma imensa diversidade de culturas e desigualdades gritantes.

A qualidade dos serviços notariais melhorou substancialmente nos últimos anos e as delegações contam com cada vez mais profissionalismo para a prestação deste serviço. Das cerca de 13.440 serventias no Brasil, cerca de 9000 é ou acumula os serviços de notas e protestos, que se tornou um braço do judiciário, dos entes municipais e da economia nas atividades de cobrança de dívidas civis e até mesmo tributárias.

Como 27 'territórios independentes', cada Tribunal de Justiça edita suas próprias regras e organiza os serviços. Sem uniformidade, a Reforma Tributária tem um desafio a mais para se implantar nas serventias extrajudiciais. Uma das dificuldades é a existência de modelos de cobranças dos serviços com composição muito variáveis e com destinações múltiplas dos valores arrecadados pelos principais gestores das serventias no Brasil, os Tribunais de Justiça.

Em regra geral, o STF entende que os TJs são autônomo para gerir o serviço em âmbito local, criar e extinguir serventias e realizar concursos. Vejamos a mais nova posição de reconhecimento da liberdade administrativas dos Tribunais de Justiça na matéria.

> É constitucional — desde que motivada por interesse público e amparada em estudos prévios de viabilidade — norma estadual que reestrutura os serviços notariais e de registro do respectivo ente federativo.
> Conforme a jurisprudência desta Corte, os serviços notariais e de registro podem ser reestruturados quando houver interesse público nas modificações e for devidamente observada a regra do concurso público.
> Na espécie, a edição da lei estadual impugnada foi precedida de amplo estudo por parte do Poder Judiciário local, com o objetivo de otimizar a realização dos serviços notariais e de registro e de conferir cumprimento ao que prevê a legislação federal .
> Nesse contexto, a especialização dos serviços notariais e de registro, com eventual redução do número de tabelionatos, não implica violação ao princípio da eficiência administrativa (CF/1988, art. 37, *caput*), pois configura medida que confere maior eficiência operacional na prestação dos respectivos serviços.
> Com base nesses entendimentos, o Plenário, por unanimidade, julgou improcedente a ação para assentar a constitucionalidade do art. 5º, V, § 1º, da Lei nº 12.511/2022 do Estado da Paraíba

A autonomia dos tribunais de justiça para gerir as serventias dentro do se território é ponto sem muitos questionamentos pelo STF e parece quase absoluta com variados composições além dos emolumentos e da taxa devida ao TJs discrepantes para os mesmos serviços. Inclusive, parece até estranho admitir a cobrança de uma taxa por um serviço e também a cobrança de um imposto, sendo que o valor da taxa também está incluída na base de cálculo, como ocorre com o ISS . Em Pernambuvo ainda temos a singularidade que quem paga o ISS é o adquirente do serviço não o prestador. Talvez estivesse advinhando a reforma que veio, mas esta muito longe de sei fim.

Devemos lembrar, que se nos desapegarmos ao mito popular que os cartórios ganham muito dinheiro, a maioria sobrevive de verbas transferidas através de programas como o Programa de Estímulo ao Registro Civil - PERC, com gratuidade do primeiro Registro Civil de Nascimento e o de Óbito.

O fato de os Tribunais de Justiça atuarem na realização de concursos, na gestão, fiscalização e recolherem as taxas e demais

verbas incidentes sobe a prestação dos serviços fez com que tivéssemos múltiplas modalidades de imposição de cobranças que vão de simples taxas, como ainda de outros 'penduricalhos' de fundos diversos. Não temos homogeneidade das cobranças, isso prejudica a sociedade que depende da prestação do serviço além da variação absurda dos mesmos serviços entre estados.

Também a expansão da cartela de serviços extrajudiciais é importante para a sociedade que pode utilizar de procedimentos como inventário, divórcio e usucapião extrajudiciais com qualidade, rapidez e menor burocracia. A Fazenda Pública também usa os serviços como protesto de títulos referentes às suas dívidas ativas inscritas, mais recentemente a possibilidade de emissão de documentos, a mediação e outros serviços, inclusive bancários, vão trazer mais funcionalidade para as serventias e menos responsabilidade para o Estado.

A relação das serventias extrajudiciais é classificada como delegação. São elas um braço do Estado, poderíamos definir como serviços *paraestatais*. A titularidade das serventias concedida pelos TJs através de concursos de provas e títulos estabelece uma relação personalíssima com os notários, tabeliães e oficiais de registro, que são inclusive tributados na pessoa física do titular.

Esses profissionais não são pessoas jurídicas prestadores de serviços públicos, mas pessoas físicas para as quais são concedidas o direito de explorar uma atividade pública segundo os termos e condições únicas e pessoais, conforme entendimento do STF na ADI n.º 2602, com o Tema 571 de repercussão geral. O investimento de toda a estrutura da serventia é realizada pelo particular, mas o serviços que se presta e os valores pelos quais são remunerados os tabelados pelos poder público, no caso os TJs que fiscalizam seu exercício.

Outro ponto que merece elucidação é que as serventiais são díspares: Serventias minúsculas sem sustentabilidade econômica e que dependem de trasnferências de receitas para sobreviver e outros com maior retorno econômico. Considerando isso, a tributação pode impactar de maneira terrível menores estabelecimentos, inclusive com a impossibilidade de cumprimento das obrigações acessórias, prevista na nova legislação tributária. Pode ainda o excesso de tributos levar as pessoas para a informalidade, bem típica do Brasil.

No mais, não podemos confundir os tributos que incidem sobre a atividade. Os tabeliães, notários e oficiais de registro são tributados como pessoas físicas pelo Imposto de Renda, de forma que não podem fazer uso de melhores enquadramentos tributários como o Simples Nacional ou lucro presumido, nem podem efetuar recuperação dos investimentos, nas suas serventias não há juros sobre o capital próprio, ou ainda depreciação do ativo imobilizado. Ym dos grandes riscos fo encarecimento dos serviços extrajudiciais é incidência da alíquota sexta do IBS/CBS que pode agastar as pessoas do acesso ao serviço indispensável e que merecia do legislador muito mais atenção pelo impacto econômico em toda a cadeia produtiva.

Já quanto aos serviços que prestam recolhem o ISS e vão recolher o IBS/CBS. Este livro foca extamente sobre os impactos que a nova tributação causará e traz o caminho para vializar essa instituição *sui generis* que estamos estudando. Se a incidência do ISS já foi parte de uma epopéia, agora é a questão da tributação dos serviços pelo IBS e CBS que vai gerar um hiato de conformidade que precisa ser sanado, já que esse serviço é essencial para os brasileiros.

OS AUTORES!
Cabo de Santo Agostinho, 26 de janeiro de 2026.

Capítulo 1

Conceitos e Objetivos da Reforma Tributária

1.1 O fim do ISS, ICMS, PIS e COFINS e o novo desenho federativo da tributação

Os serviços prestados pelos tabeliães, registradores e notários irão custar consideravelmente mais para os usuários, pois com a incidência da LC n.º 214/25 a alíquota será bem superior à praticada hoje. Porém, diferente do que ocorre na incidência do ISS atual, poderá haver a dedução do IBS/CBS pago pelos insumos, serviços e direitos que são adquiridos para a prestação de serviços: como material de escritório, computadores, programas, armazenamento em nuvens, segurança da informação, dentre todos os bens, aluguéis, enfim, todos os bens materiais e imateriais e serviços adquiridos para viabilizar a prestação do serviço.

O que não considero que ficou claro na tributação de serviços notariais é como se fará o recolhimento: o *split payment* parece ser a situação mais confortável, porém caberia o ressarcimento dos IBS/CBS pagos nas aquisições, em homenagem ao princípio da não-cumulatividade plena. O legislador considerou a sondagem da média de IBS/CBS de médio abatimento para operar o imposto de forma simplificada, previsto no art. 33, da LC n.º 214/2025.

Também não está claro se há a possibilidade de recolhimento pela média, mas considero que os instrumentos de análises de dados auxiliarão os membros do CG-IBS na fixação da média de tributo por segmentos. Outro problema foi que, apesar de vários serviços prestados por profissionais liberais terem a redução de alíquotas de 30% e outros serviços essenciais terem 60%, como a educação, não houve a inclusão dos serviços notariais e cartorários em nenhum tipo de regime diferenciado ou específico. No mais, muitas mudanças no setor imobiliário também vão impactar o custo. Os direitos de propriedade sobre imóveis também vão ser tributados, entretanto com redutores de alíquota de 50% para aquisição e de 70% para alugueis. A reforma da

renda e patrimônio tamném chegaram com força alterando o mercado e o planejamento empresarial e pessoal.

Cabe ainda esclarecer que, com a Reforma Tributária, não se faz mais necessário que conste na lista de serviços do Senado Federal, nem que haja previsão expressa por lei municipal, pois o IBS/CBS tem base ampla de tributação. Então, se um notário/registrador titular de uma serventia não recolhe, por ausência de previsão local, passará a ser obrigado a recolher o IBS: na fase de teste em 2026, não há o pagamento do imposto e as autoridades tributárias estão mais focadas na educação tributária; em 2027, com o fim da PIS/COFINS, a entrada em vigor da CBS; e a transição de 2029 a 2032 do IBS.

Os valores de IBS têm escalonamento de transição: 10% em 2029; 20% em 2030; 30% em 2031; 40% em 2032, mas ainda subsistirão o ICMS e ISS até o dia 31 de dezembro de 2032.

Passamos a entender a estrutura e partir disto compreender como o constituinte reformador tratou a matéria.

1.1.1 Impostos sobre o patrimônio

Ente federativo	IMPOSTO	CF	MUDOU
UNIÃO	Imposto territorial rural	Art, 153, VI	NÃO
	Imposto sobre grandes fortunas	Art. 153, VII	Nunca foi instituído
ESTADOS	IPVA	Art. 155, III	Foi modificado e pode incidir agora sobre embarcações e aviões desde que para uso não empresarial.
MUNICIPIOS	IPTU	Art. 156, I	Não foi mudado em sua substância, mas agora pode o decreto do poder executivo (prefeito) atualizar o valor venal do imóvel.

Podemos observar que o Brasil não teve alterada sua tributação sobre o patrimônio. Porém, cabe esclarecer que o governo estuda instituição do imposto sobre grandes fortunas que previsto no bojo do PLP n.º 68/2024 foi retirado no dia 1º de novembro de 2024 da proposta do governo. A previsão seria cobrança para patrimônios superiores a R$ 10 milhões. Mas nada impediu que editasse a Lei n.º 15.720/2026