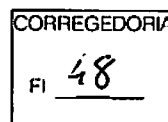


CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO



Autos nº 2012.0430729-6/000

VISTOS, ...

1. Cuida-se de proposição apresentada pelo Il. Supervisor do Centro de Apoio ao Funrejus, dr. Ronald Emílio Marques, para alteração do Código de Normas ou adoção de posicionamento por esta Corregedoria diante da evasão fiscal e de receitas do Fundo decorrentes dos negócios imobiliários, afirmando o seguinte:

"4. Como é sabido, calcula-se a taxa do Funrejus à razão de 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o valor do título do imóvel ou da obrigação nos atos praticados pelos cartórios de protesto de títulos, registros de imóveis e tabelionatos, nos termos do artigo 3º, VII, da Lei nº 12.216/98 e do artigo 5º, VII do Decreto Judiciário nº 153/99.

5. Aparentemente o procedimento é simples. Entretanto, temos observado com certa frequência, a lavratura com valores insignificantes atribuídos ao imóvel, o que reduz a base de cálculo do tributo. Os serventuários apresentam diversos argumentos para justificar o feito, dentre os quais estão: a) que o valor do imóvel foi fornecido pelas partes; e) b) que se trata de transação muito antiga que somente agora é levada a registro; que não foi possível ou que não cabe ao serventuário verificar o valor de mercado do imóvel.

6. Como exposto incialmente, o objetivo deste expediente é fixar um entendimento a respeito do valor a

**CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO**

CORREGEDORIA
Fl. <u>19</u>

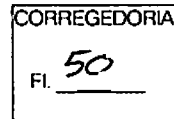
ser escriturado, pois, como sabemos, é prática comum escritura a transmissão da propriedade por valor menor ao efetivamente contratado ou de mercado. A esse respeito, este Centro de Apoio a Funrejus tem se posicionado no sentido de que divergência entre o valor real e o valor declarado caracteriza burla fiscal, pois o subfaturamento é praticado com o objetivo de impedir a ocorrência do fato gerador ou de reduzir a base de cálculo do tributo. Além disso, como resultado da interpretação sistemática das normas pertinentes, em especial do contido no inciso VII do artigo 3º da Lei nº 12.216/98 e o no item 10.5.1 do Código de Normas, concluímos que o valor do título do imóvel ou da obrigação que servem de base para o cálculo do Funrejus, não pode ser discrepante do valor real de mercado. Por isso, sugerimos, quando da lavratura da escritura, seja obrigatória a inclusão do valor de mercado do imóvel" (fls. 21 e 22).

Instruem a presente proposição fotocópias das Informações nº 2519/11 e nº 1870/12 e do despacho nos autos nº 55516/11 (fls. 05/17 e 23/24), bem como do despacho nos autos nº 367.013/2008 (fls. 25 e 26), todos do Centro de Apoio ao Funrejus em procedimentos em trâmite naquele órgão, demonstrando a ocorrência de evasão fiscal nos negócios formalizados perante os serviços notariais e de registro.

Procedeu-se à juntada do protocolizado sob o nº 430723/2012 (fls. 26-verso e 27/46) a estes autos por versar sobre a mesma pretensão deduzida pelo proponente.

POSTO ISTO.

**CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO**



2. A total dissonância entre o valor declarado pelo interessado e o valor de mercado do imóvel, quando da prática dos atos notariais e de registro representa realidade que assola a atividade notarial e registral em todo o país.

A fim de minimizar a perda de receita que compromete a prestação dos serviços públicos em prol da população, sem olvidar a tipificação penal, as Corregedorias-Gerais de Justiça dos Estados vêm sugerindo a elaboração de normas no sentido de impedir a indicação de valores nos atos notariais abaixo da quantia real ou de mercado referentes aos negócios imobiliários.

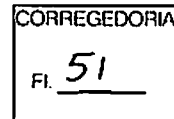
Assim, por ex., o Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina (Lei Complementar n. 156, de 15 de maio de 1997) contém norma expressa no sentido de que:

Art. 16. Nos atos e serviços praticados pelos notários ou oficiais dos registros públicos, com valor declarado ou com expressão econômica mensurável é considerado, para efeito de cobrança dos emolumentos, o maior valor apurado entre o valor declarado pelas partes no negócio; o valor venal atribuído pelo órgão fiscal competente para fins de imposto predial e territorial ou do imposto de transmissão.

§ 1º. Nos atos relativos à constituição de dívidas ou financiamentos, como a hipoteca e o penhor, a base de cálculo é o valor do contrato.

§ 2º. O valor estimado pela parte, na ausência dos indicadores referidos no caput deste artigo, ou na hipótese de encontrarem-se esses indicadores em flagrante dissonância com o valor real ou de mercado do bem ou do negócio, poderá ser impugnado pelo titular da serventia, por petição escrita dirigida ao juiz com jurisdição sobre registros públicos, havendo privativo, ou ao diretor do foro, que

**CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO**



arbitrará o valor do ato ou do serviço, baseando-se, preferencialmente, em laudo do avaliador judicial, arcando o vencido com as custas e despesas do incidente. (destacou-se)

De semelhante forma, a Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Espírito Santo editou o Provimento nº 019/2010, datado de 22 de setembro, *verbis*:

Inclui os artigos 1091-A, 1091-B, 1091-C, 1091-D e 1091-E no Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, para regulamentar o procedimento de homologação de conta de emolumentos, previsto na Nota 9, da Tabela 11, anexa à Lei n.º 4.847/93 (Regimento de Custas do Estado do Espírito Santo).

O Desembargador SÉRGIO LUIZ TEIXEIRA GAMA, Corregedor-Geral da Justiça, no uso de suas atribuições e,

CONSIDERANDO que a Corregedoria Geral da Justiça é órgão de fiscalização, disciplina e orientação administrativa, com jurisdição em todo o Estado, conforme art. 2º da Lei Complementar Estadual n.º 83/96 e art. 35 da Lei Complementar Estadual n.º 234/02;

CONSIDERANDO que o procedimento de homologação de conta de emolumentos, previsto na Nota 9, da Tabela 11, anexa à Lei Estadual n.º 4.847/93 (Regimento de Custas do Estado do Espírito Santo), carece de regulamentação por parte desta Corregedoria-Geral da Justiça;

CONSIDERANDO o decidido na consulta registrada nesta Corregedoria-Geral da Justiça sob o n.º 1015716.

RESOLVE:

Art. 1º - INCLUIR os artigos 1091-A, 1091-B, 1091-C, 1091-D e 1091-E no Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, com a seguinte redação:

"Art. 1091-A. Se o valor declarado pelo interessado estiver em flagrante

**CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO**

CORREGEDORIA
Fl. <u>52</u>

dissonância com o valor de mercado do imóvel ao tempo da apresentação do título a registro, deve o registrador utilizar, como base de cálculo dos emolumentos e taxas, o valor do bem fixado por qualquer dos órgãos públicos com competência tributária, sendo dispensável, nesse caso, qualquer tipo de intervenção judicial.

Art. 1092-B. Se também o valor da avaliação fiscal do imóvel se mostrar insuficiente a expressar seu valor de mercado, deverá o registrador submeter a questão à apreciação do Juiz de Direito Diretor do Fórum da circunscrição, caso em que deverá ser adotado o seguinte procedimento:

I - o registrador apresentará requerimento de homologação de conta de emolumentos ao juiz competente, contendo a exposição dos fatos e os fundamentos do pedido, podendo instruí-lo com laudo de avaliação firmado por profissional legalmente credenciado (engenheiro, arquiteto, agrônomo ou corretor de imóveis), obedecidas as normas técnicas estabelecidas pelo CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia ou pelo COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis, conforme o caso;

II - após protocolizar o requerimento, o registrador intimará o interessado pessoalmente em Cartório ou por carta registrada (AR) ou outro meio autorizado em lei, acompanhada de cópia da petição inicial com data do protocolo mecânico e da indispensável advertência que poderá respondê-la em juízo no prazo de 10 (dez) dias;

III - nos autos deverá ser anexado à petição inicial documento comprobatório da intimação do interessado;

IV - o prazo para manifestação do interessado fluirá a partir da data da juntada do comprovante de intimação;

V - recebida a manifestação da parte interessada, se houver impugnação ao valor sugerido pelo registrador, o magistrado poderá designar avaliador judicial que, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, apresentará o laudo fixando o valor do imóvel;

VI - após, será dado vista ao Ministério Público;

**CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO**

CORREGEDORIA
Fl. <u>53</u>

VII - o magistrado poderá considerar em seu pronunciamento o disposto no art. 436 do Código de Processo Civil;

VIII - no prazo de 10 (dez) dias, o magistrado decidirá o procedimento de homologação de conta de emolumentos, não sendo, porém, obrigado a observar critério de legalidade estrita, podendo adotar em cada caso a solução que reputar mais conveniente ou oportuna (Código de Processo Civil, art. 1.109);

IX - a sentença condenará o vencido nas custas e despesas do incidente;

X - da sentença caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias, dirigido ao Conselho da Magistratura (art. 43, "a", da Lei Estadual nº. 4.847/93).

Art. 1092-C. Se houver indícios de sonegação fiscal, incumbirá ao magistrado comunicar o fato à autoridade fiscal competente.

Art. 1092-D. Fica assegurado ao interessado o direito de pagar o valor dos emolumentos cobrado pelo registrador, sem prejuízo do regular andamento do procedimento, aplicando-se o disposto no art. 36, da Lei Estadual nº. 4.847/93 (devolução em dobro do valor excedente ao efetivamente devido), se julgado improcedente o questionamento levantado pelo registrador.

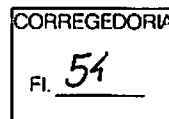
Art. 1092-E. O acima disposto aplica-se, no que couber, aos emolumentos e taxas devidos pelos atos notariais."

Art. 2º - A Corregedoria-Geral da Justiça divulgará em seu site as normas técnicas expedidas pelo CONFEA e pelo COFECI para a elaboração de laudos de avaliação imobiliária.

Art. 3º - Este provimento entra em vigor na data da publicação.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

**CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO**



No âmbito do Estado do Paraná, 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o valor do título do imóvel ou da obrigação nos atos praticados pelos cartórios de protestos de títulos, registros de imóveis e tabelionatos constituem receitas do Funrejus (art. 3º, VII, da Lei Estadual nº 12.216/98¹), compreendendo, além dos atos previstos no inciso III, do artigo 14 do Decreto nº 153/99² (testamentos e atas notariais), que regulamentou a Lei do Funrejus, a lavratura de escritura pública relativa a negócio jurídico que vise à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo (art. 108 do CC; art. 1º, § 2º, da Lei nº 14.596/2004³).

Então, exsurge para os agentes delegados do foro extrajudicial o dever de fiscalizar o recolhimento dos tributos incidentes sobre os atos praticados no exercício da delegação (artigo 30, XI da Lei 8.935/94⁴; art. 192, VI, do CODJ⁵; item 10.1.10 do Código de Normas⁶),

¹ "Art. 3º Constituem-se receitas do Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário:

...

VII - 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o valor do título do imóvel ou da obrigação nos atos praticados pelos cartórios de protestos de títulos, registros de imóveis e tabelionatos, ..."

² "Art. 14. Estão sujeitos ao recolhimento de 0,2% (zero vírgula dois por cento) previsto pelo inciso VII, do artigo 3º, da Lei Estadual nº. 12.216/98, os atos praticados pelos ... Tabelionatos, relacionados respectivamente nos seguintes incisos:

...

III - os atos previstos nos incisos II e III, do artigo 7º, da Lei Federal nº. 8.935/94". (Inciso III alterado pelo art. 1º, do Dec. Jud. nº. 251/99)"

³ "Art. 1º ...

§1º ...

§2º. Quanto às escrituras públicas, o recolhimento será exigido no ato de sua lavratura, ficando cópia arquivada no Registro de Imóveis e no FUNREJUS; dispensando-se a comprovação pelos tabeliães de notas do recolhimento das mesmas, até a data da edição desta lei."

⁴ "Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

...

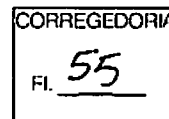
XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;"

⁵ "Art. 192 - São deveres dos notários e registradores:

...

A long, vertical handwritten signature or mark on the right margin of the page.

CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO



vez que são responsáveis pela emissão das guias de recolhimento das receitas devidas ao Fundo (artigos 13 e 14 do Decreto nº 153/99⁷ - regulamenta a Lei do Funrejus -, item 2.7.8.9 do Código de Normas⁸; Itens 4 e 15 da Instrução Normativa nº 1/99⁹), revestindo sua atuação, especialmente neste aspecto, do mais alto interesse público e social.

Como consequência desse dever de fiscalização, o Código de Normas impõe que *"Os notários ou os registradores poderão impugnar o valor atribuído a imóvel, constante de escritura pública, contratos ou outros títulos que versem sobre a transmissão de domínio, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, desde que a quantia estimada pelas partes, na ausência de previsão legal, esteja em dissonância com o valor real de mercado do bem ou do negócio"* (item 10.5.1).

Nesse sentido, extrai-se do item 11.11.11 do Código de Normas (não se circunscrevendo às escrituras públicas de inventários, separações, divórcios e partilha de bens) que o notário deverá se negar

VI – fiscalizar o recolhimento dos valores incidentes sobre os atos que devam praticar;"

⁶ "10.1.10 - Os notários e registradores velarão para que sejam pagos os tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício."

⁷ "Art. 13 ...

Parágrafo Único. A responsabilidade pela emissão das guias de recolhimento ao FUNREJUS é do notário ou do registrador, inclusive quanto à guarda e conservação das mesmas, e solidária com a do seu substituto, em suas faltas ou impedimentos. (Redação dada pelo Dec. Jud. 251/99)."

"Art. 14 ...

Parágrafo Único – O total arrecadado nos atos a que se referem os incisos I, II e III, será recolhido mediante guias emitidas pelos oficiais já mencionados, e depositado na conta bancária do FUNREJUS, no dia útil subsequente ao do recebimento dos valores."

⁸ 2.7.8.9 - Cabe aos notários e registradores a emissão das guias de recolhimento das receitas devidas ao FUNREJUS.

⁹ "Item 4. Recolherá a importância devida ao FUNREJUS aquele que requerer o ato, sendo o titular da serventia o responsável pela sua correta cobrança."

"Item. 15. A responsabilidade pela emissão das guias de recolhimento do Funrejus é do notário ou do registrador, inclusive quanto a guarda e conservação das mesmas..."

**CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO**



a lavrar quaisquer das escrituras públicas ao constatar indícios de fraude, prejuízo ou dúvida sobre o conteúdo do ato.

Tendo em vista que a exação de tributos é relevante para a sociedade, possibilitando o funcionamento regular dos serviços públicos e a consecução dos fins constitucionalmente previstos, surge para o delegatário o dever-poder de fiscalizar e arrecadar os tributos incidentes nos negócios jurídicos, sendo, no caso, responsável pela exatidão dos valores a serem recolhidos ao Funrejus.

Assim, os notários devem assegurar, com todo o rigor, que a escritura pública seja lavrada com o preço real da venda, cumprindo sua obrigação legal de fiscalizar o pagamento e recolhimento dos tributos, recusando o valor aquém do real celebrado entre as partes.

3. Ante o exposto, determino:

3.1 Expeça-se Ofício-Circular, encaminhando cópia desta decisão aos agentes delegados do foro extrajudicial do Estado, com o fim de lembrar o dever (e não a faculdade) que possuem de impugnar o valor atribuído a imóvel, constante de escritura pública, contratos ou outros títulos que versem sobre a transmissão de domínio, constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, desde que a quantia estimada pelas partes, na ausência de previsão legal, esteja em dissonância com o valor real de mercado do bem ou do negócio, conforme disposto no item 10.5.1 do Código de Normas.

3.2 Encaminhe-se cópia desta decisão ao Dr. Marco Antonio Panisson, Diretor do Departamento da Corregedoria-Geral da Justiça, designado para atuar como secretário do grupo de trabalho instituído para proceder à atualização do Código de Normas, para os fins de direito.

**CORREGEDORIA DA JUSTIÇA DO ESTADO DO
PARANÁ
PODER JUDICIÁRIO**

CORREGEDORIA
Fl. <u>57</u>

3.3 Remeta-se cópia desta decisão à Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná e ao Centro de Apoio ao Funrejus para conhecimento.

3.4 Após, encaminhem-se os autos à Assessoria Correicional desta Corregedoria para ciência.

4. Publique-se.

Curitiba, 28 de janeiro de 2013.



DES. LAURO AUGUSTO FABRÍCIO DE MELO
CORREGEDOR DA JUSTIÇA