



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
R. Prof Rosaldo Gomes M Leitão, S/N - Bairro CENTRO CÍVICO - CEP 80530-210 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

DECISÃO Nº 9671031 - GC

SEI:TJPR Nº 0077593-29.2023.8.16.6000
SEI:DOC Nº 9671031

SEI! 0077593-29.2023.8.16.6000

Vistos.

I – Trata-se de requerimento formulado pela Associação dos Registradores de Imóveis do Paraná – ARIPAR, para que, em suma, “*seja revogado o disposto no item II do Ofício Circular nº 140/2013, afastando a determinação de aplicação do desconto previsto no art. 290 da Lei nº 6.015/73 aos financiamentos pelo Sistema Financeiro Imobiliário – SFI, seja em razão da inconstitucionalidade da aplicação extensiva de hipótese de redução de taxa, seja por equívoco quanto à interpretação do v. acórdão proferido no Recurso Administrativo nº 2012.0000648-8/01*” (ID. 9159421 e ID. 9159424).

II – O Ofício Circular nº 140/2013 foi assim redigido:

“Considerando as diversas reclamações apresentadas perante esta Corregedoria da Justiça, no que tange a não observância pelas serventias extrajudiciais do desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre os emolumentos devidos nos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH);

Considerando as inúmeras dúvidas trazidas a esta Corregedoria da Justiça, relativas à existência do desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre os emolumentos devidos pela primeira aquisição imobiliária, através de alienação fiduciária, pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI);

Considerando a decisão proferida no Recurso Administrativo nº 2012.0000648-8/01, proferida pelo Conselho da Magistratura, no sentido de que o desconto de 50% (cinquenta por cento) é extensível ao cidadão que adquiriu sua primeira moradia através de alienação fiduciária, pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI);

O Desembargador EUGÊNIO ACHILLE GRANDINETTI, Corregedor da Justiça do Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais conferidas pelo inciso IV, do artigo 22, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, em conjunto com a Portaria nº 07/2013:

DETERMINA

I - que os agentes delegados do Foro Extrajudicial do Estado do Paraná observem o desconto de 50% (cinquenta por cento) nos emolumentos devidos quando da aquisição do primeiro imóvel, financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73, independente da existência de solicitação por parte do adquirente;

II - que o desconto de 50% (cinquenta por cento) dos emolumentos também seja concedido quando da aquisição do primeiro imóvel, através do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), previsto na Lei 9.514/2009, tendo-se em vista que o benefício é devido em razão de ser o primeiro imóvel do adquirente, e não em virtude da modalidade de garantia do financiamento imobiliário. Tal conduta busca a materialização do direito fundamental à moradia, previsto no art. 6º da Constituição Federal de 1988;

III - que o presente Ofício Circular seja encaminhado, via sistema mensageiro, aos Juízes Corregedores do Foro Extrajudicial e aos agentes delegados do serviço de Registro de Imóveis do Estado do Paraná, e que seja afixado em lugar visível e de fácil leitura pelo público, dentro do serviço extrajudicial.”

III – A Associação requerente diverge da determinação contida no item II do Ofício-Circular nº 140/2013, em razão de que a redução de 50% (cinquenta por cento) nos emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais se aplica apenas aos financiamentos realizados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), nos termos do art. 290 da Lei n. 6.015/73, não podendo ser estendido aos atos referentes a imóveis financiados pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em razão dos seguintes aspectos:

III.I - O SFH, criado pela Lei nº 4.380/64, possui o objetivo de estimular construções de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas pessoas de menor renda, o que justifica especificidades aplicáveis às aquisições imobiliárias por meio do SFH, como o desconto nos emolumentos dos

atos referentes ao primeiro imóvel residencial, além de condições mais vantajosas e limites nas taxas de juros.

III.II – O artigo 290 da Lei nº 6.015/73 prevê que a redução dos emolumentos referentes aos atos de aquisição do primeiro imóvel residencial se aplica às operações realizadas pelo SFH:

“Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento).”

III.III - O SFI, criado pela Lei nº 9.514/97, é sistema distinto do SFH, com objetivos e normas diferentes, pois visa promover o financiamento imobiliário em geral, não tendo a finalidade de proteção e incentivo aos negócios imobiliários de menor valor destinados à população de menor renda, e a Lei nº 9.514/97 prevê a inaplicabilidade das disposições do SFH ao SFI:

“Art. 39. As disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação não se aplicam às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário a que se refere esta Lei.”

III.IV – Na ausência de lei prevendo desconto dos emolumentos para a prática de atos do SFI, este não pode ser aplicado por analogia, pois os emolumentos possuem natureza tributária de taxa, de modo que todos os descontos e isenções devem ser expressamente previstos em lei específica, conforme o disposto no § 6º do art. 150 da Constituição Federal.

“Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

(...) § 6º Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no art. 155, § 2.º, XII, g.”

III.V – A decisão do C. Conselho da Magistratura nos autos do Recurso Administrativo n. 2012.0000648-8/01, mencionado como fundamento para o item II do Ofício Circular n. 140/2013-CGJ, não mencionou a extensão do desconto de 50% (cinquenta por cento) dos emolumentos à aquisição imobiliária pelo SFI, mas tão somente tratou da devolução do valor referente ao desconto dos emolumentos, diante do entendimento de que o contrato em questão foi firmado no âmbito do SFH. O acórdão foi assim ementado:

“RECURSO ADMINISTRATIVO – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO À MAIOR PELOS COMPRADORES, A TÍTULO DE CUSTAS E EMOLUMENTOS DO REGISTRO IMOBILIÁRIO – APLICAÇÃO DA REDUÇÃO EXPRESSA NO ART. 290 DA LEI 6015/1973, E PREVISTA NA INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 02/2008, ANTE O PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS EXIGIDOS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA, GARANTIDO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, REGIDO PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO – VALOR A SER RESTITUÍDO PELO REGISTRADOR, NOS TERMOS DO QUE DECIDIU O JUIZ DE PRIMEIRO GRAU. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. MÁ-FÉ, POR PARTE DO REGISTRADOR, CONHECIDA DE OFÍCIO, POR SE TRATAR DE CONTRATO REGIDO PELO SFH. REVOGAÇÃO DO ÍTEM 3.1 DA PARTE DISPOSITIVA DA SENTENÇA RECORRIDA. INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR. RECURSO 1 - CONHECIDO E DESPROVIDO. RECURSO 2 – CONHECIDO E PROVIDO” (TJPR, Conselho da Magistratura, Recurso Administrativo n. 2012.0000648-8/01, Relatora Des^a Lélia Samardã Giacomet, julg. 05/07/2013).

IV – Analisando o acórdão do Conselho da Magistratura (autos n. 2012.648-8/002 – fls. 169-185, ID. 9412290), mencionado como fundamento do Ofício Circular n. 140/2013-CGJ, tem-se que o colegiado não estendeu a redução de 50% (cinquenta por cento) dos emolumentos aos imóveis adquiridos pelo Sistema Financeiro Imobiliário, mas, conforme já havia sido decidido pelo Juiz Corregedor do Foro Extrajudicial de Curitiba na decisão que foi objeto do recurso ao Conselho da Magistratura, restou assentado que a redução de emolumentos prevista no art. 290 da Lei n. 6.015/73 se mantém para os casos de aquisição do primeiro imóvel para moradia pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), ainda que a entidade tenha utilizado a alienação fiduciária como garantia. Veja-se:

Mas, como constou nas razões acima relatadas, a Lei nº 9.514/1997 é extensiva a todo e qualquer negócio, nada justificando que, por interpretação isolada do art. 39 da Lei

9.514/1997, se prejudique exatamente o cidadão que adquiriu sua primeira moradia, pelo simples fato de a entidade do SFH ter utilizado a garantia fiduciária. (TJPR, Conselho da Magistratura, Recurso Administrativo n. 2012.0000648-8/01, Relatora Des^a Lélia Samardã Giacomet, julg. 05/07/2013) – (autos n. 2012.648-8/002 – fls. 169-185, ID. 9412290).

Ocorre que, na ocasião, alguns agentes delegados vinham interpretando o art. 39 da Lei n. 9.514/1997 de modo a deixar de aplicar a redução de emolumentos quando, a despeito de se tratar de contratação com o SFH, a entidade utilizasse a alienação fiduciária como garantia, por estar ela prevista na Lei n. 9.514/1997, que dispôs sobre o SFI.

O Conselho da Magistratura, no entanto, afastou essa interpretação, sob o seguinte fundamento (ID. 9412290):

Ademais, como nos informou o juiz Corregedor do Foro Extrajudicial, em transcrição ao ensinamento de Melhim Namem CHALHUB, em artigo publicado no Boletim do Direito Imobiliário (BDI) n. 34, p. 25/26:

“No que tange à alienação fiduciária, embora regulamentada na chamada Lei do SFI, suas disposições encontram-se em capítulos independente, que colocam esse contrato de garantia no sistema de garantias reais do direito positivo brasileiro, do mesmo modo que outras garantias regulamentadas por outras leis especiais, como são os casos da caução de direito creditórios ou aquisitivos e à cessão fiduciária de créditos; essas garantias são, todas elas, aplicáveis a quaisquer operações, não havendo razão alguma para afastar sua aplicação nos financiamentos de aquisição da primeira garantia.

Anote-se, por relevante que a lei que regulamentou a alienação fiduciária de imóveis estendeu seu campo de aplicação a todo e qualquer negócio, nada justificando que, por interpretação isolada do art. 39 da Lei 9.514/1997, se prejudique exatamente o cidadão que adquiriu sua primeira moradia, pelo simples fato de a entidade do SFH ter utilizado a garantia fiduciária.

(...)

Ora, a concessão de um financiamento do SFH com garantia fiduciária não importa em aplicação de normas do SFI, mas apenas de contratação de alienação fiduciária, cujas normas são independentes das normas específicas do SFI e integram o sistema de garantias do direito positivo, aplicável para a qualquer obrigação, seja pecuniária ou não, do SFH, do SFL de operações bancárias ou entre particulares, tal como dispõe o art. 51 da Lei 10.931/2004.

(...)"

Assim, e tendo em vista que permanece vigente o regramento da redução de emolumentos, consoante o disposto no mencionado acórdão do Conselho da Magistratura, importa que seja revisto o posicionamento expresso no Ofício Circular n. 140/2013-CGJ.

V – Expeça-se, portanto, novo Ofício Circular para fins de orientação do serviço, nos seguintes termos:

- 1. Deve ser observada a redução de 50% (cinquenta por cento) nos emolumentos devidos pelos atos relacionados à primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), nos termos do art. 290 da lei 6.015/73, independentemente da existência de solicitação por parte do adquirente, ainda que o contrato seja garantido por alienação fiduciária;*
- 2. A redução de emolumentos não é extensível aos contratos submetidos ao regime do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)*

VI – Dê-se ciência à ARIPAR, por meio de seu advogado, e conceda-se o acesso externo requerido no Formulário 9815760, por trinta (30) dias.

VII – Encaminhe-se cópia desta decisão aos Juízes Corregedores do Foro Extrajudicial e aos Agentes Delegados dos Serviços de Registro de Imóveis do estado do Paraná, para ciência e observância.

VIII – Dê-se ciência aos Assessores Correcionais e aos Juízes Auxiliares com atuação nesta Corregedoria da Justiça.

IX - Adotem-se as providências necessárias para atualização do Ofício Circular n. 140/2013-CGJ no *site* deste Tribunal de Justiça.

X – Após, encerre-se este procedimento.

Curitiba, *datado e assinado digitalmente*.

Des. ROBERTO MASSARO

Corregedor da Justiça



Documento assinado eletronicamente por **Roberto Antonio Massaro, Corregedor**, em 09/01/2024, às 16:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **9671031** e o código CRC **9AAA599D**.
