



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
FUNREJUS

PROTOCOLO Nº 20.570/2010

ASSUNTO: Pedido de reconsideração

Interessado: Oficial do Registro de Imóveis de Alto Paraná.

O Senhor Moacyr Gonçalves Ponce, Oficial do Registro de Imóveis de Alto Paraná, não se conformando com parte do contido no Parecer nº 548/2011, formulou o presente pedido, argumentando que, nos contratos de mútuo com alienação fiduciária, a taxa do Funrejus somente será devida se houver a consolidação da propriedade em nome do Fiduciário. Assevera que, "se não há incidência do ITBI quando do registro da alienação fiduciária, não haverá, também, o recolhimento da verba do Funrejus", consoante prescreve o item 17, VII, letra "b", do artigo 3º da Lei 12.216/97 e alterações posteriores. Cita que no presente caso, a Caixa Econômica deferiu os mútuos em dinheiro para os proprietários dos imóveis, com vista à construção de residências próprias, recebendo como garantia de alienação fiduciária, os respectivos imóveis e as futuras edificações. Ademais, diz que o mútuo não é passível de averbação no registro de imóvel, por sua natureza pessoal e não real, sendo registrável a garantia que ele contém. Outrossim, argumenta que a carta de arrematação, lavrada antes da regulamentação da Lei nº 12.216/98, não é passível de cobrança do Funrejus, uma vez que o título judicial é por excelência público e corresponde a uma venda forçada, já que opera a transmissão de domínio, com pagamento do ITBI e tudo o mais exigível para a escritura de compra e venda.

É a síntese dos fatos.

Passo a decidir:

Trata-se, na espécie, de matéria relativa à incidência da taxa do Funrejus, decorrente do registro de alienação fiduciária em garantia e de carta de arrematação.

Conforme entendimento deste Centro de Apoio ao Funrejus, as alienações fiduciárias são atos acessórios, oriundos de outros negócios jurídicos. Por conseguinte, não estão sujeitas ao recolhimento do Funrejus, uma vez que o pagamento é efetuado em razão do ato principal.

Sem qualquer dúvida a alienação fiduciária é um ato acessório, pois assegura um negócio jurídico principal, normalmente, de mútuo. Essa característica, num primeiro momento, garante o não recolhimento da taxa do Funrejus (art. 3º, VII, b, 11 da Lei nº 12.216/98).

Todavia, o posicionamento relativo à incidência do Funrejus sobre o negócio jurídico principal, seja ele qual for, merece ser revisto.

Certo que somente os atos passíveis de registro ou de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
FUNREJUS

PROTOCOLO Nº 20.570/2010

averbação no registro de imóveis (Lei nº 6015/73) estão sujeitos ao pagamento do Funrejus, ante a redação contida no artigo 3º, VII da Lei 12.216/98.

Nesta liça, é correto afirmar que o mútuo não está sujeito ao pagamento do Funrejus, em que pese figurar como negócio jurídico principal, porquanto o artigo 167 da Lei nº 6015/73 não prevê o seu registro ou averbação no registro de imóveis.

A título de esclarecimento, saliento que o contrato de mútuo não pode ser considerado isento de FUNREJUS, com fundamento no item 17, alínea "b", inciso VII do art. 3º da Lei Estadual nº 12.216/98, pois os fatos ali descritos jamais estiveram sujeitos à cobrança de ITBI. Importante, lembrar que, para o Direito Tributário, os atos isentos são aqueles em que, mesmo havendo o fato gerador, há uma dispensa de pagamento do tributo devido, instituída por lei.

Portanto, o pagamento da taxa de Funrejus, decorrente do registro da alienação fiduciária, será exigido somente se ocorrer a consolidação da propriedade em nome do credor (Instrução Normativa nº 2/99, Item 13, e Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça, item 16.16.7).

Com relação às cartas de arrematação, a alegação apresentada pelo requerente não traz fato novo capaz de alterar a decisão de fls. 351.

Diante do exposto, considerando que o contrato de mútuo não está sujeito ao recolhimento do Funrejus, acolho em parte o pedido de reconsideração, mantendo como razões de decidir, para as demais questões, o contido no parecer de fls. 344/350.

Comunique-se ao interessado, encaminhando também, as guias de pagamento do Funrejus, devidamente atualizadas, referente à carta de arrematação.

Em 8 de março de 2012.

Ronald Emílio Marques
Supervisor do Funrejus



Tribunal de Justiça do Paraná

Funrejus

PROTOCOLO Nº 123265/2007

REQUERENTE: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE CENTENÁRIO DO
SUL

ASSUNTO: CONSULTA SOBRE BASE DE CÁLCULO
DO FUNREJUS EM AVERBAÇÃO DE
DEMOLIÇÃO

COMARCA: CENTENÁRIO DO SUL

PARECER Nº 104/07

Senhor Supervisor:

Através da correspondência de f. 02, o Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Centenário do Sul, ao fazer referência ao Provimento nº 118/07, da douta Corregedoria-Geral da Justiça, que definiu normas quanto a averbação de construções, formula consulta sobre o procedimento a ser adotado para averbação de demolição nas seguintes hipóteses:

"1.) Caso haja na CND valor informado, o FUNREJUS deverá ser recolhido sobre o valor informado pelo INSS ou valor do CUB conforme determina o Provimento 118/07;

2.) Qual base de cálculo deverá ser usada para que se proceda a averbação de demolição, comercial ou residencial."

Cabe registrar, inicialmente, que as averbações de construção e de demolição junto ao Registro de Imóveis são disciplinadas no item 16.6.8 (e seus sub-itens) do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça. Quanto a demolição (tema da consulta) transcreve-se, *verbis*:

"16.6.8.1. Para a averbação de demolição o registrador deverá exigir a apresentação da CND do INSS, dispensada a certidão



Tribunal de Justiça do Paraná

Funrejus

negativa da Receita Federal, por força do art. 47 da Lei nº 8212 e do art. 84 do Dec. nº 2.173/97".

Presume-se que a dúvida trazida à lume pelo consulente decorre de haver norma específica quanto ao valor devido ao Funrejus na hipótese de averbação de construção (CN 16.6.8.2: valor da edificação fornecido pelo Município ou pelo INSS; em não havendo indicação do valor, utilizar-se-á o CUB), o que não ocorreria em caso de demolição. É de registrar que os sub-itens 16.6.8.3, 16.6.8.4 e 16.6.8.5-CN (dos quais os 2 últimos foram inseridos pelo recém editado Provimento nº 118/07), orientam sobre a efetiva aplicação do CUB (critério subsidiário, segundo o contido no antes referido item 16.6.8.2).

Na ausência de disposição específica, acreditamos que para a averbação de demolição (para a qual é necessária a apresentação de CND, conforme 16.6.8.1-CN), deverá ser considerado o valor fornecido pelo INSS ou pelo Município (aplicação do item 16.6.8.2, por analogia). Parece-nos respondida, assim, a questão 1 da consulta, posto que o CUB é utilizado, na averbação de construção, apenas como subsidiário.

Quanto a questão 2 da consulta (CUB comercial ou CUB residencial), temos que somente será objeto de perquirição quando ausente o fornecimento do valor da demolição, pelo Município ou pelo INSS. Nessa hipótese, há de ser observado o CUB respectivo ao enquadramento da edificação a ser demolida (comercial ou residencial), no caso concreto. Uma vez identificado o CUB a ser utilizado (e seu respectivo valor), mas considerando que o mesmo é referente a área construída, persiste a dúvida quanto a base de cálculo da taxa devida ao Funrejus referentemente a averbação de demolição.

Sugere-se, então, a observância da Instrução Normativa nº 03/2005 do Ministério da Previdência Social/Secretaria da Receita Previdenciária, que, em seu Capítulo IV (*Regularização de obra por aferição indireta com base na área construída e no padrão de construção*), Seção III (*Situações Especiais de Regularização de Obra*), ao versar sobre *reforma, demolição e acréscimo de área*, em seu art. 460, reza, *verbis*:

"Art. 460. No caso de demolição de imóvel, a remuneração da mão de obra será apurada com base na área demolida e sofrerá redução de noventa por cento, observada a área construída original do imóvel para efeito de enquadramento".



Tribunal de Justiça do Paraná

Funrejus

Assim, em tais casos (cálculo da taxa devida ao Funrejus na hipótese de averbação de demolição de construção, em que não haja indicação de valor pelo Município ou pelo INSS, e uma vez identificado o CUB cabível – comercial ou residencial, para a edificação), entende-se pela adoção da base de cálculo de 10% (dez por cento) do CUB referente a área demolida.

É o parecer, *sub censura*.

Curitiba, 19 de junho de 2007.

Álvaro Sérgio Rincoski Faria
Divisão Jurídica do Centro de Apoio ao FUNREJUS

De acordo.

Oficie-se à consulente, encaminhando cópia do parecer supra.

Oficiado, encaminhe-se à douta Corregedoria-Geral da Justiça, para ciência e eventuais considerações.

Em 19/06/07.

RONALD EMÍLIO MARQUES
Supervisor do Centro de Apoio ao FUNREJUS