



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA  
LEGISLATIVA DO ESTADO DO PARANÁ, DEPUTADO  
VALDIR ROSSONI.**

As entidades infra-assinadas, representativas do mercado imobiliário do Paraná, vem respeitosamente perante Vossa Excelência **para o fim de apresentar proposta de REJEIÇÃO total do** Anteprojeto de Lei nº **638/2012**, que versa sobre a indicação do Tribunal de Justiça do Paraná acerca do aumento na alíquota do **FUNREJUS** de 0,2% para 0,3%, bem como apresentam propostas alternativas para modificação/alteração do Projeto de Lei nº **646/2012**, também de iniciativa do TJPR, que trata da alteração das tabelas de custas cartoriais extrajudiciais e judiciais, conforme fundamentação que segue:

*Preliminarmente*, assinala-se que os assuntos foram divididos em tópicos para melhor compreensão.

**FUNREJUS.**

1.

**O Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário** foi criado pela Lei Estadual nº 12.216, de 15 de julho de 1998, com a finalidade de suprir o Poder Judiciário com os recursos necessários para aquisição, construção, ampliação e



reforma dos seus imóveis. Também serve para aquisição de equipamentos e material permanente e a implementação de serviços de informática, entre outros.

2.

Agora, subitamente, através do ANTEPROJETO Nº 638/2012 de iniciativa do Tribunal de Justiça do Paraná foi apresentada a proposta de alteração do inciso VII do artigo 3º da citada Lei nº 12.216/1998, no sentido de majorar o percentual recolhido ao FUNREJUS de 0,2% para 0,3%.

3.

Com a devida vênia, de todo e qualquer ângulo ou em qualquer aspecto que se analise a pretensão, o aumento sugerido não se justifica. Objetivamente, propõe-se um acréscimo de 50% do valor até aqui praticado no recolhimento do mencionado Fundo.

Não foi nem será possível explicar o pretendido e extravagante aumento, nem tampouco foi demonstrada a sua real necessidade. O próprio TJPR anotou que a inflação registrada nos últimos 06 anos foi de aproximadamente 33,10%, conforme revelado no Anteprojeto também de sua autoria tombado sob nº **646/2012**.

4.

De outro giro, em matéria publicada do dia 17 de fevereiro de 2013, o Jornal **Gazeta do Povo** aponta um aumento de 156% no preço dos imóveis nos últimos cinco anos. Por conseguinte, a cotação média do metro quadrado de imóveis em Curitiba passou de R\$ 904,00, em janeiro de 2006, para R\$ 2.323,00 em julho de 2012.

As entidades signatárias endossam e avalizam essa projeção que se afigura verossímil.

5.

Entretanto, não foi somente isso que agigantou o recolhimento do FUNREJUS. Além desse esplêndido e admirável aumento no preço dos imóveis, as vendas também se ampliaram expressivamente.



Desse modo e nessa circunstância, se o FUNREJUS é recolhido sobre o valor da negociação do imóvel ou da obrigação declarada nos atos praticados pelos cartórios de protesto de títulos, registro de imóveis e tabelionatos, fica incontroverso e irrefragável que não se trata de mera correção, o que já se deu e se dá pela valorização dos imóveis, por exemplo, mas sim de ampliação e alargamento exagerado da alíquota.

6.

Não se deslembre, como já referido, que nos últimos cinco anos o FUNREJUS teve um acréscimo invejável na sua arrecadação, ainda que indireta. Isso se deu, reitere-se, através da incontestável valorização dos imóveis em aproximadamente 156%, além da conhecida e inegável agitação vivenciada no mercado de compra e venda desses bens.

Destarte, é injustificável e inoportuna a pretensão de impulsionar a alíquota majorando-a em 50%. No mais e na prática, a medida representa aumento de preços para os consumidores finais usuários dos serviços dos cartórios e dos compradores de imóveis em geral.

7.

De outro vértice, é notório que com o percentual hoje em vigor, o FUNREJUS tem servido para aparelhar convenientemente o Poder Judiciário do Paraná que melhorou muito sua infraestrutura física nos últimos anos e já está recolhendo o suficiente para mantê-la e ampliá-la.

POSTO ISSO e por tudo o mais que certamente será suprido pelo egrégio Poder Legislativo do estado, com o devido respeito, as entidades signatárias manifestam-se frontalmente contrárias ao referido aumento da alíquota do FUNREJUS e, por consequência, propõem a rejeição pura e simples do Anteprojeto de Lei nº **638/2012**.

-----



**PROJETO DE LEI Nº 646/2012.**

**Altera as tabelas do regimento de custas.**

8.

No caso das custas destinadas aos Cartórios Extrajudiciais, o ponto nefrálgico situa-se nas **distorções** evidentes que se vê na Tabela de preço, afora outras situações excêntricas.

Inicia-se, por exemplo, pelas diferenças instituídas na cobrança do reconhecimento de firma. Se for por semelhança com valor declarado custa R\$ 6,85 (seis reais e oitenta e cinco centavos), enquanto que o mesmo serviço, em documento com valor não declarado, o preço cai para R\$ 3,65 (três reais e sessenta e cinco centavos), por assinatura.

9.

O aspecto principal a se ressaltar, aqui, é no sentido de que o Cartório não tem responsabilidade com o conteúdo ou a substância do documento, contenha ele ou não valor declarado. Em ambos os casos, o atestado que emite diz respeito, unicamente, à assinatura que reconhece.

A propósito, veja-se o esclarecimento que o 3º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Blumenau/SC, disponibilizou na internet a respeito do assunto:

**“Reconhecimento de Firma (Assinatura)**

Reconhecer firma (assinatura) consiste no ato em que o notário garante por escrito, em um documento particular ou público, que a assinatura foi feita por determinada pessoa ou que é semelhante ao padrão de assinatura que está em seus arquivos. **O reconhecimento de firma (assinatura) consiste apenas em declarar a autoria da assinatura lançada, em nenhum momento confere a legalidade do documento em que a mesma se encontra**”.<sup>1</sup>

10.

Consequentemente, pouco importa se o documento tem ou não valor declarado. A responsabilidade do notário é uma só. Não tem o menor sentido, portanto, a diferenciação que se faz no Paraná para a cobrança do reconhecimento de firma.

---

<sup>1</sup> [www.tabelionatobuch.com.br/reconhecimento.php](http://www.tabelionatobuch.com.br/reconhecimento.php)



Essa excrescência é sentida com maior peso no caso do contrato de financiamento bancário que tem valor declarado, onde são lançadas, por exemplo, no mínimo duas assinaturas dos representantes legais do agente financeiro, mais duas do casal vendedor, mais duas do casal comprador, mais duas das testemunhas, tudo isso em várias vias. O valor fica exagerado e, como sempre, é suportado pelo já atazanado mutuário.

11.

Repita-se então que não se divisa a necessidade da diferenciação que se mostra inócua e, ao que parece, serve apenas para majorar o preço do serviço.

ASSIM, indica-se a **extinção** desse item da tabela de modo que a cobrança para reconhecimento de firma se dê, indistintamente, pelo valor mínimo.

-----

12.

Agora analisando o ponto mais contundente e incisivo da controvérsia, verifica-se que ele realmente se assenta no ato do tabelião em lavrar escrituras e no registro perante o Cartório de Imóveis.

O Projeto hostilizado propõe como parâmetro para cobrança das custas que o valor mínimo do negócio seja estimado em **R\$ 9.352,00**, enquanto o máximo queda-se em **R\$ 37.742,00**, para o caso dos notários.

13.

Nessa hipótese, o consumidor pagaria pelo serviço de lavrar uma escritura o mínimo de R\$ 210,42 e o teto de R\$ 830,32. Porquanto, a tabela é injusta e incoerente. A **uma**, porque dificilmente se encontra imóvel negociado por R\$ 9.352,00 e, quando existe, o número é insignificante. Quase zero. A **duas**, exatamente porque mais de 90% dos negócios imobiliários realizados no Paraná ultrapassam a culminância prevista na Tabela, que é de **R\$ 37.742,00**.

14.

Para ilustrar, anote-se que em Curitiba até o valor de **170 mil reais**, os imóveis se enquadram no Programa "**Minha Casa Minha Vida**", que, pelo menos em tese são os mais baratos. Nas cidades menores esse teto foi para **90 mil reais**.



15.

Logo, Não há como ficar indiferente a esse contrassenso que bate às portas do absurdo. A ocorrência reclama para uma reflexão. Veja-se que na prática denota-se que os Cartórios não cobram nem vão cobrar, para fazer uma escritura, o preço mínimo (R\$ 210,00) previsto na Tabela, ou muito dificilmente isso vai acontecer.

Ora, mesmo nos mais longínquos rincões do estado raramente, poucas vezes mesmo, ver-se-á imóveis sendo negociados por NOVE MIL, TREZENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS.<sup>2</sup>

16.

De modo que a Tabela anexa ao Projeto, na verdade representa um poço negro ou um buraco sem fim, pois, tanto o preço mínimo como o máximo ali consignados não passam de uma ficção.

De fato. Pelo mercado imobiliário atual, em raríssimas ocasiões uma escritura será lavrada sem atingir o teto das custas.

17.

De modo que, com a devida vênia, não tem saída. A Tabela censurada precisa ser revista. Será necessário, para se fazer justiça, que sejam criadas outras FAIXAS de valor. Somente assim poder-se-á chegar perto da realidade.

18.

Registre-se, conseqüentemente, que a mesma distorção é verificável no preço das custas do Cartório de Registro de Imóveis. Aqui, o serviço mais procurado, ao que consta, é o de registro de escrituras e/ou de contratos celebrados com agentes financeiros com força de escrituras públicas. Mas, também nesse caso o parâmetro escolhido é idêntico aquele dos Tabelionatos.

De modo que a Tabela volta a ser simplesmente inexecutável e infactível, isto é, pela realidade dos negócios imobiliários realizados no Paraná, a

---

<sup>2</sup> Apenas a título de argumento, frise-se que o art. 108 do Código Civil, abre uma exceção, prevendo que a escritura pública é essencial somente quando o valor do negócio é superior a trinta vezes o salário mínimo. Ressalta-se, com isso, que os negócios realizados até o referido valor, poderão ser celebrados por instrumento particular, sem nenhuma ressalva.



exemplo do que ocorrerá e já acontece com os notários, os Cartórios de Registro de Imóveis estarão, sempre, ou quase sempre, cobrando pelo preço máximo.

19.

Então, para abreviar, o que se falou no caso do TABELIONATO vale para esta situação dos Serviços de Registro de Imóveis. Sublinhe-se, todavia, que se a discussão se limitar exclusivamente ao percentual de reajuste, converter-se-á num debate em vão, improfícuo e sem maior sentido.

Por conseguinte, o ponto central da contestação está nos parâmetros criados pelas Tabelas apresentadas. Portanto, as entidades signatárias pedem respeitosa licença para sugerir que esse tabelamento, **tanto para o caso dos Tabelionatos como para os Cartórios de Registro de Imóveis**, sejam instituídas “faixas” e valores idênticos até o limite de 500 mil reais, quando seria possível a cobrança de valores que vão além do máximo pretendido, com preços intermediários para negócios de menor volume financeiro.

20.

Assim, a tabela que se propõe tem estes parâmetros:

**NOVA TABELA DE VALORES REFERENCIAIS:**

VALOR DO IMÓVEL NA ESCRITURA	NOVA PROPOSTA			TOTAL
	FUNREJUS 0,2%	ESCRITURA	REGISTRO	
até 50.000,00	100,00	300,00	300,00	700,00
de 50.000,01 a 90.000,00	180,00	350,00	350,00	880,00
de 90.000,01 a 170.000,00	340,00	390,00	390,00	1120,00
de 170.000,01 a 250.000,00	500,00	500,00	500,00	1500,00
de 250.000,01 a 350.000,00	700,00	775,00	775,00	2250,00
de 350.000,01 a 500.000,00	1000,00	815,00	815,00	2630,00
de 500.000,01 acima	1000,00	850,00	850,00	2700,00

VALOR DO IMÓVEL	PROJETO DE LEI
-----------------	----------------



NA ESCRITURA	FUNREJUS 0,2%	ESCRITURA	REGISTRO	TOTAL
até 50.000,00	100,00	830,32	720,10	1650,42
de 50.000,01 a 90.000,00	180,00	830,32	720,10	1730,42
de 90.000,01 a 170.000,00	340,00	830,32	720,10	1890,42
de 170.000,01 a 250.000,00	500,00	830,32	720,10	2050,42
de 250.000,01 a 350.000,00	700,00	830,32	720,10	2250,42
de 350.000,01 a 500.000,00	1000,00	830,32	720,10	2550,42
de 500.000,01 acima	1000,00	830,32	720,10	2550,42

-----  
21.

No que se refere às custas judiciais, a colenda Ordem dos Advogados do Brasil – **OAB/PR**, consorte nessa discussão de interesse geral da sociedade, irá avaliar e apresentar as propostas mais condizentes e harmônicas com a realidade, eis que poderá fazê-lo com maior propriedade de vez que o assunto está umbilicalmente interligado entre as suas atuações e prerrogativas.

22.

Portanto, apenas para argumentar e em apertada síntese, observa-se que embora o preço desses serviços judiciais tenha melhorado um pouco, corrigindo-se as faixas mínimas e máximas, ainda impera discrepância, também porque os valores sugeridos estão longe da realidade.

Por exemplo, o teto aqui também deveria ser de **R\$ 500.000,00** ou até mesmo ultrapassar esse limite, com preços proporcionais das custas.

23.

Na forma como está o Projeto de Lei põe na mesma situação de despesas quem executa um título de R\$ 122.800,00 com aquele que movimentar uma ação no valor de UM MILHÃO DE REAIS, ou seja, sua despesa com o Cartório/Secretaria vai ser de R\$ 968,00, tanto num como noutro caso.





24.

Apreende-se, destarte, que ainda é possível amainar a importância das custas iniciais, o que significa também facilitar o acesso do cidadão à justiça. Apenas para exemplificar, poder-se-ia cobrar o preço mínimo (R\$ 250,00), para o ajuizamento de ações cujo valor for de até R\$ 50.000,00.

Por outro lado, é possível constituir outras “faixas” entre o mínimo e o máximo. Igualmente parece interessante abordar a possibilidade de elevar-se o limite de modo que até 500 mil reais, as custas atingiriam o teto pretendido de R\$ 968,00.

Acima disso, estabeleceria novas e proporcionais quantias, o que serviria para compensar os processos onde o valor da causa é menor.

25.

De outra parte, considerando a novidade dos processos **on-line** (digitalizados), as signatárias sugerem que o preço das custas para esses casos seja desde logo estabelecido, imaginando-se o valor de até 30% do valor cobrado para os processos físicos, considerando a imensa redução de serviços e de pessoal.

26.

#### **DA QUALIDADE DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS E DA EXCLUSIVIDADE DOS CARTÓRIOS**

Uma questão muito levantada durante as reuniões das entidades, a baixa qualidade dos serviços prestados pelos cartórios. Atualmente, o prazo estabelecido para o registro do imóvel é de 30 dias, conforme determina a Lei nº 6.015/73. Ocorre que, não raras vezes, tal prazo não é respeitado pelos cartórios, o que é um problema grave para os construtores e incorporadores.

Ainda, as empresas têm sofrido com a falta de padronização dos prazos e procedimentos realizados pelos registradores de imóveis do Estado e com as interpretações da Lei nº 4.591/1964. A ausência de uma orientação única com relação aos documentos necessários para o registro da incorporação tem trazido significativa insegurança às empresas, na medida em que ficam vulneráveis ao entendimento de cada registro de imóveis, a cada pedido de incorporação.

Neste particular, o Sinduscon-PR encaminhou um ofício à Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná – Anoreg-PR, no ano de 2011, solicitando ao mesmo que orientasse seus associados no sentido de exigir, das incorporadoras, relação única de documentos para registro da incorporação.



Ainda, encaminhou junto ofício, após um estudo, uma listagem elaborada pela entidade com a relação de documentos que acredita atender à legislação em vigor, que segue em anexo. Porém, até o momento não obteve qualquer resposta.

Abaixo sugerimos a tabela abaixo:

**Relação de documentos para incorporação:**

1. Requerimento – pedido de registro de incorporação
2. Título de propriedade - registro de imóvel
3. Certidão da junta comercial (se for pessoa jurídica)
4. Escritura do terreno (cópia autenticada)
5. Histórico vintenário
6. Certidões negativas:
  - justiça federal
  - justiça do trabalho
  - 1º, 2º e 3º distribuidores + depositário público
7. Certidões da fazenda municipal (terreno); fazenda estadual; fazenda federal (tributos federais e negativa da união), em nome do incorporador.
8. CND/INSS (se for pessoa jurídica)
9. Quadro de áreas NBR com a indicação da área construída total conforme Alvará, assinado pelo profissional que o elaborou e pelo incorporador com firmas reconhecidas
10. Avaliação do custo global da obra
11. Memorial descritivo da obra
12. Declaração de prazo de carência
13. Memorial de incorporação
14. Minuta da futura convenção de condomínio
15. Atestado de idoneidade financeira expedido pelo banco
16. Alvará de construção
17. Plantas aprovadas pela prefeitura municipal
18. Se a construção for de edifício, apresentar planta das vagas de garagens e declaração de quantas vagas existentes no prédio
19. Declaração de que não são empregadores (pessoa física)
20. Nos requerimentos e convenção de condomínio, deverá ser reconhecida firma de quem assinar



21. CRF/FGTS: Quando o proprietário ou incorporador for pessoa jurídica.
22. Declaração de que trata a letra “m” do art. 32 da Lei 4.591/64, se for o caso
23. Declaração de que trata a letra “l” do art. 32 da Lei 4.591/64, se for o caso
24. Quadro demonstrativo da localização do imóvel com carimbo original
25. ART (cópia autenticada)
26. Procuração com poderes em caso de procurador assinando pelo incorporado

Diante dessas dificuldades, a entidade apoia o pleito encabeçado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC para o fim da exclusividade dos cartórios de registro de imóveis na sua função pública, com a alteração da legislação pertinente. A proposta é de criação de um banco de dados da prefeitura da cidade. Nesse novo modelo, a construtora ou incorporadora poderia fazer o registro do imóvel em qualquer cartório registrado junto à administração municipal.

27.

## **DA DESBUROCRATIZAÇÃO**

Muito importante também, que haja a preocupação com ações que colaborem para desburocratização do setor.

Quanto ao particular, no ano de 2009 foi publicada a Lei 6.932 que trouxe a simplificação do atendimento público prestado ao cidadão, ratificando a dispensa do reconhecimento de firma e autenticação de cópias em documentos produzidos no Brasil, além de dispor outras providências. No entanto, excluiu de sua aplicação as pessoas jurídicas.

Dessa forma, sentimos a necessidade de uma medida que venha a estender a desburocratização, estabelecida ao cidadão no referido instrumento, à pessoa jurídica.

27.

Por fim, constituídos os novos valores, outra proposta das entidades subassinadas é no sentido de que o PROJETO DE LEI insira comando de correção anual para os preços dos serviços, sugerindo que esse realinhamento se faça pelo índice oficial de preços ao consumidor – IPC, por exemplo.

O agrado dessa providência assentar-se-ia na desnecessidade de discussão de valores de custas a cada período.



**CRECI 6ª REGIÃO · PR**  
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

Gabinete da Presidência



São as sugestões e propostas que, com o devido e merecido respeito, apresentamos à íntegra e elevada consideração de Vossa Excelência.

Curitiba, 14 de março de 2013.

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO PARANÁ – CRECI-PR

**ADMAR PUCCI JUNIOR**

PRESIDENTE

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – OAB-PR

**DR. JULIANO JOSÉ BREDA**

PRESIDENTE

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO ESTADO DO PARANÁ –  
SINDUSCON/PR

**NORMANDO BAÚ**

PRESIDENTE

ASSOCIAÇÃO DOS DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO ESTADO DO  
PARANÁ – ADEMI

**GUSTAVO LUIS SELIG**

PRESIDENTE

SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DO PARANÁ – SINDIMÓVEIS-PR

**DANIEL FUZETTO**

PRESIDENTE

SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS DE LONDRINA E REGIÃO – SINCIL

**MARCO ANTONIO BACARIN**

PRESIDENTE



SINDICATO DA HABITAÇÃO E CONDOMÍNIOS DO PARANÁ – SECOVI/PR

**LILIANA RIBAS TAVARNARO**

PRESIDENTE

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO PARANÁ – CVI

**LUCIANO GIONGO TOMAZINI**

PRESIDENTE

FEDERAÇÃO E ORGANIZAÇÃO DAS COOPERATIVAS DO ESTADO DO PARANÁ - OCEPAR

**JOÃO PAULO KOSLOVSKI**

PRESIDENTE

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DO PARANÁ – ACL

**EDSON JOSÉ RAMON**

PRESIDENTE

FEDERAÇÃO DAS EMPRESAS DE TRANSPORTES DE CARGAS DO ESTADO DO PARANÁ –  
FETRANSPAR

**SÉRGIO MALUCELLI**

PRESIDENTE

FEDERAÇÃO DAS ASSOCIAÇÕES COMERCIAIS E EMPRESARIAIS DO ESTADO DO PARANÁ –  
FACIAP

**RAINER ZIELASKO**

PRESIDENTE

FEDERAÇÃO COMUNITÁRIA DAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES DE CURITIBA E REGIÃO  
METROPOLITANA – FEMOCLAM

**NILSON ELISIO PEREIRA**

PRESIDENTE

ASSOCIAÇÃO DE BARES E CASAS NOTURNAS DO ESTADO DO PARANÁ – ABRABAR-PR

**FÁBIO AGUAYO**

PRESIDENTE