



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**GABINETE DO VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA - GABVICOR**  
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830  
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Decisão Nº 12720/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

**CONSULTA – SEI Nº 19.0.000100104-6**  
**CONSULENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

**EMENTA: CONSULTA. ALCANCE DA NORMA PREVISTA NO ART. 43 DA LEI Nº 11.977. DESCONTO NOS EMOLUMENTOS. NATUREZA JURÍDICA DE TRIBUTO. ART. 111 DO CTN. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA. IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO SOBRE SELOS E TAXAS DE FISCALIZAÇÃO.**

## **DECISÃO**

### **I. RELATÓRIO**

Trata-se de **CONSULTA** formulada pela Caixa Econômica Federal, solicitando esclarecimentos acerca da interpretação e aplicação do art. 43 da Lei nº 11.977/09, dispositivo que preconiza o desconto de 50% e de 75% nos emolumentos cobrados em atos notariais e registrais relacionados a imóveis adquiridos ou financiados no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

A Superintendente do FERMOJUPI, no processo relacionado a estes autos (19.0.000098838-6), indaga também "*se os atos notariais e de registro são apenas os referenciados nos códigos 34.01 a 34.25 e 45.01 a 45.34, tendo em vista que não há como a tabela de custas ser exauriente quanto aos serviços necessários, a exemplo de prenotações e averbações relacionadas ao registros e contratos do programa*" (1388955).

É o relatório.

### **II. FUNDAMENTAÇÃO**

O MM. Juiz Auxiliar desta Vice-Corregedoria da Justiça apresentou o Parecer Nº 5589/2019 – PJPI/CGJ/GABVICOR (1413739) com as seguintes considerações:

*A consulente afirma, em síntese, que as serventias extrajudiciais vêm interpretando de maneira divergente o referido dispositivo. Informa que alguns expedientes aplicam a redução nele prevista somente nos valores referentes ao Registro de Compra e Venda e Registro de Alienação, deixando de aplicá-lo aos demais atos (v.g., Arquivamento, Prenotação e Selo). Alega, entretanto, que a Superintendência do FERMOJUPI, instada pela consulente a se manifestar, entendeu, em caráter opinativo (não vinculante), que o valor do desconto previsto para os programas*

residenciais do Governo Federal aplica-se ao montante total dos emolumentos, inclusive os selos e taxas do FERMOJUPI e do MP. Questiona, portanto, se a redução dos custos operacionais instituída no art. 43 da Lei nº 11.977/17 abarca também o custo do selo de autenticidade e das taxas de Fiscalização do FERMOJUPI e do FMMP/PI.

(...)

O art. 43 da Lei nº 11.977/09 (Programa Minha Casa, Minha Vida) assim dispõe:

Art. 43. **Os emolumentos** referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em:

*(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011).*

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os imóveis residenciais adquiridos do FAR e do FDS; *(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).*

II - 50% (cinquenta por cento) para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV. *(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).*

Na construção da oração do caput do art. 43, o legislador utiliza-se da figura de sintaxe elipse (especificamente, zeugma) para não ter que repetir a expressão "os emolumentos referentes" antes de cada item listado na sequência. É, contudo, perfeitamente possível repeti-lo, para fins de comprovação de que o dispositivo legal atribui o desconto nos custos operacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida a esta categoria específica de cobrança. Confira-se:

**Os emolumentos** referentes a escritura pública, quando esta for exigida, **(os emolumentos referentes)** ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e **(os emolumentos referentes)** aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em:

Observe-se, portanto, que uma ligeira interpretação jurídica gramatical do dispositivo revela que os descontos do Programa Minha Casa, Minha Vida, ali previstos, restringem-se à categoria jurídica emolumentos.

Pois bem. No âmbito do Estado do Piauí, a legislação definiu o conceito de emolumentos, valores devidos aos delegatários de serventias extrajudiciais em retribuição à prática de atos notariais e registrais. Eis a redação do art. 16 da Lei nº 6.920/16 (Lei de Custas e Emolumentos):

Art. 16. **Os emolumentos são a retribuição pecuniária por atos praticados pelos notários e registradores públicos, no âmbito de suas respectivas competências, e têm como fato gerador a prática de atos pelo Tabelião de Notas, Tabelião de Protesto de Títulos, Oficial de Registro de Imóveis, Oficial de Registro de Títulos e Documentos, Oficial de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Oficial de Registro de Distribuição, destinados a garantir-lhes a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia.**

Anote-se que o caput do artigo referido informa o fato gerador da exação, amoldando-se, portanto, à técnica utilizada no Direito Tributário para definição dos elementos essenciais da regra-matriz de incidência tributária - no caso, a definição hipótese de incidência (critério material). Vale dizer: o art. 16 da Lei de Custas e Emolumentos conferiu a natureza jurídica de tributo aos emolumentos, tratando-os como tal.

E nem poderia ser diferente, visto que o Supremo Tribunal Federal já firmou entendimento pacífico de que os emolumentos possuem natureza jurídica tributária. Confira-se:

**A jurisprudência do STF firmou orientação no sentido de que as custas judiciais e os emolumentos concernentes aos serviços notariais e registrais possuem natureza tributária, qualificando-se como taxas remuneratórias de serviços públicos, sujeitando-se, em consequência, quer no que concerne à sua instituição e majoração, quer no que se refere à sua exigibilidade, ao regime jurídico-constitucional pertinente a essa especial modalidade de tributo vinculado, notadamente aos**

*princípios fundamentais que proclamam, entre outras, as garantias essenciais (a) da reserva de competência impositiva, (b) da legalidade, (c) da isonomia e (d) da anterioridade.*

*[[ADI 1.378 MC](#), rel. min. Celso de Mello, j. 30-11-1995, P, DJ de 30-5-1997. = [ADI 3.826](#), rel. min. Eros Grau, j. 12-5-2010, P, DJE de 20-8-2010]*

*A constatação de que os emolumentos possuem essa natureza jurídica conduz, por seu turno, à lógica conclusão que essa modalidade de taxa está submetida ao regramento jurídico tributário, como bem explicitado na decisão do STF.*

*Nesse contexto, cabe salientar que o art. 43 da Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida oferece desconto nos valores dos emolumentos cobrados para concretização das alienações ocorridas no âmbito dessa forma de empreendimento habitacional, desonerando-se em parte o pagamento dos emolumentos - e, portanto, de uma taxa estadual. **Por certo, em tal desiderato, a lei almeja semelhante efeito prático à concessão de uma isenção parcial.***

***A propósito, a Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo trata o desconto previsto no art. 43 da Lei nº 11.977/09 também como isenção, consoante inteligência dos parecer nº 342/2009-E:***

*EMOLUMENTOS - Registro de Imóveis - Decisão do Juízo da Corregedoria Permanente que declara a inconstitucionalidade da Lei nº 11.977/09 na parte em que concede redução e isenção de custas e emolumentos, por considerar violado o art. 151, III, da Constituição Federal - Inadequação, porém, da via correcional administrativa para tanto - Precedentes neste sentido - Uniformização de entendimento administrativo quanto à prevalência da Lei nº 11.977/09 em relação à legislação estadual, com reforma, ex officio, da referida decisão - Inteligência, outrossim, do art. 43 do diploma legal citado - **Isenção nele estabelecida que se aplica, apenas, em relação aos atos concernentes a imóvel adquirido ou financiado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.***

*(CGJSP - PROCESSO: 2009/95948, DJ 3/12/09, Parecer conjunto da equipe de Assessores da Corregedoria, Drs. Álvaro Luiz Valery Mirra, José Antônio de Paula Santos Neto, José Marcelo Tossi Silva, Walter Rocha Barone, acolhido pelo Ilustre Corregedor Des. Reis Kuntz).*

*Tratando-se, pois, de desconto equivalente à isenção tributária parcial, o dispositivo que a prevê deve ser interpretado literalmente, consoante determina o Código Tributário Nacional. Eis o que dispõe o art. 111, II, do CTN:*

*Art. 111. Interpreta-se **literalmente** a legislação tributária que disponha sobre:*

*(..)*

## **II - outorga de isenção;**

*A propósito da interpretação literal descrita no art. 111 do CTN, leciona Eduardo Sabbag:*

*A interpretação literal nos remete à aplicação do método “restritivo” de interpretação, estudado pouco antes. Repise-se que tal método exegético se contrapõe à interpretação ampliativa, não podendo a incidência da lei ir “além” da fórmula ou hipótese expressas em seu texto. Por essa razão, derrogam-se, na interpretação restritiva, os critérios de integração da norma, isto é, não se aplicam os meios integrativos às hipóteses previstas no art. 111 do CTN.*

*Vale dizer que a interpretação literal, homenageando a segurança jurídica, corrobora o postulado da legalidade tributária, em toda a sua extensão.*

*Impende destacar o entendimento do ilustre jurista Celso Ribeiro Bastos<sup>43</sup>, ad litteram:*

*“(...) a interpretação literal tende a ser mais restritiva na medida em que exige do intérprete que se mantenha atrelado a expressões contidas nas*

palavras das leis. Mas aqui há a observar -se o seguinte: a interpretação jurídica não se detém na interpretação literal ou gramatical, embora deva por esta começar”.

O que se nota é que tal artigo disciplina hipóteses de “exceção”, devendo sua interpretação ser literal. Na verdade, consagra um postulado que emana efeitos em qualquer ramo jurídico, isto é, “o que é regra se presume; o que é exceção deve estar expresso em lei”.

**Tanto nos casos de suspensão (v.g., moratória ou parcelamento) ou de exclusão (e.g., anistia ou isenção) do crédito tributário, é comum o emprego da interpretação literal. Exemplificativamente, a concessão de isenção tributária a taxistas é restrita a esses beneficiários da regra isentante, e não se poderia estender a outros tipos de motoristas, uma vez que a lei só se referiu literalmente àqueles.**

(SABBAG, Eduardo. Manual de direito tributário. 9. ed. São Paulo : Saraiva, 2017, págs. 933-934/1712)

Assim, o art. 43 da Lei nº 11.977/09, estipulando isenção parcial para os emolumentos relativos ao Programa Minha Casa, Minha Vida, deve ser, por expressa determinação contida no CTN, interpretado restritivamente. E, tal qual no exemplo mencionado na doutrina, na qual se relata uma isenção para taxistas que não alcança outros motoristas, há de se consignar que o benefício tributário contido no dispositivo em análise **compreende somente os emolumentos, e não outros custos, como o Selo, ou mesmo as Taxas de Fiscalização do FERMOJUPI e do FMMP/PI, ainda que estas últimas pertençam à mesma espécie tributária dos emolumentos.**

A própria Lei de Custas e Emolumentos do Piauí procura distanciar o tratamento dos emolumentos dos outros custos da serventia extrajudicial, ainda que, como dito, alguns desses outros valores sejam também taxas. Pode-se perceber tal fenômeno a partir da leitura parágrafo §1º do já colacionado art. 16 da Lei nº 6.920/16:

**§ 1º Os emolumentos, o custo do selo de fiscalização e a respectiva Taxa de Fiscalização Judiciária, no percentual de 20% (vinte por cento) referente à receita do FERMOJUPI, na forma do art. 3º, inciso V da Lei Estadual nº 5.425, de 20/12/2004, fixados nas tabelas constantes no Anexo desta Lei, serão pagos pelo interessado que solicitar o ato, no seu requerimento ou na apresentação do título.**

Noutras palavras, a legislação piauiense trata os emolumentos e as taxas de fiscalização como exações diferentes, embora, repise-se, refiram-se a um mesmo instituto jurídico (taxa), o que denota a intenção do legislador em individualizá-las e especificá-las. Também aqui não poderia ser diferente, visto que, embora tratar-se de taxas em ambos os casos, os emolumentos têm como fato gerador a prestação do serviço público notarial; as taxas do FERMOJUPI e do FMMP/PI, por seu turno, têm como fato gerador o exercício do poder de polícia.

**Com base nessas considerações, conclui-se que, em função da necessária interpretação literal imposta à análise da norma concessiva de isenção, os descontos previstos no art. 43 da Lei 11.977/09 (Lei do Minha Casa, Minha Vida) somente se aplicam aos emolumentos, não se estendendo, portanto, ao custo do Selo de Autenticidade, tampouco às taxas de fiscalização do FERMOJUPI e do Ministério Público.**

A segunda indagação, feita pela Superintendente do FERMOJUPI, relaciona-se aos atos que podem ser exigidos para os registros dos empreendimentos habitacionais do PMCMV. De modo bastante sucinto, registre-se que a própria Superintendente já indica, realmente, não haver possibilidade de definição prévia de quais atos devam ser produzidos no âmbito da qualificação registral para regularização dos imóveis, posicionamento com o qual este Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria concorda integralmente. Somente a análise do caso concreto, deixada a cargo dos tabeliães/registradores, poderá precisar as medidas necessárias para o adequado tratamento, do ponto de vista notarial e registral, desses imóveis.

*Vale ressaltar, porém, que o art. 43 da Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida deixa muito claro que quaisquer **emolumentos** referentes aos **demais atos necessários e relativos** aos registros dos imóveis negociados no referido Programa devem ser objeto do desconto de 50% ou 75%. Logo, quaisquer atos notariais/registros que se considerem devidos, em acréscimo, para a concretização dos negócios (e até os preparatórios - vide art. 42 da Lei do PMCMV) devem ser beneficiados com os descontos, **ainda que não previstos expressamente na tabela de custas e emolumentos, eis que a isenção decorre diretamente da lei. Basta, nos casos onde não há código específico com desconto, que se aplique o percentual de desconto devido ex lege sobre o valor de face constante no código correspondente ao ato na tabela, fazendo-se, em consequência, as anotações necessárias nos orçamentos a serem entregues aos usuários e, também, nos sistemas de prestações de contas pertinentes.***

### **CONCLUSÃO**

*Diante do exposto, este Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria opina:*

*a) Pela impossibilidade de aplicação do desconto definido no art. 43 da Lei nº 11.977/09 (Programa Minha Casa, Minha Vida) ao custo do Selo de Autenticidade e às Taxas de Fiscalização do FERMOJUPI e do Ministério Público, ante o caráter restritivo, imposto pelo Código Tributário Nacional, à interpretação da norma concessiva de isenção - nesse contexto, o referido dispositivo legal prevê a benesse somente em favor dos **emolumentos** cobrados em razão da prática de atos notariais e registrais;*

*b) Pela impossibilidade de definição prévia dos atos notariais/registros que serão exigidos para o registro das compras e financiamentos imobiliários celebrados no bojo do Programa Minha Casa, Minha Vida, os quais só serão revelados nos casos concretos submetidos aos responsáveis pelas serventias extrajudiciais. Adverte-se, entretanto, que inobstante não ser factível a delimitação desses atos, todos os emolumentos deles decorrentes (repise-se, emolumentos) devem ser objeto do desconto referido na Lei nº 11.977/09.*

*É o parecer, que se submete à apreciação do Exmo. Vice-Corregedor Geral da Justiça.*

É o quanto basta.

### **III. DECIDO**

Isto posto, **ACOLHO** o Parecer Nº 5589/2019 – PJPI/CGJ/GABVICOR (1413739) exarado pelo d. Juízo Auxiliar desta Vice-Corregedoria Geral da Justiça, por seus fundamentos, que adoto, para **RESPONDER** à consulta formulada pela Caixa Econômica Federal, nos seguintes termos:

a) Não se aplica o desconto definido no art. 43 da Lei nº 11.977/09 (Programa Minha Casa, Minha Vida) ao custo do Selo de Autenticidade e às Taxas de Fiscalização do FERMOJUPI e do Ministério Público, ante o caráter restritivo, imposto pelo Código Tributário Nacional, à interpretação da norma concessiva de isenção - nesse contexto, o referido dispositivo legal prevê a benesse somente em favor dos **emolumentos** cobrados em razão da prática de atos notariais e registrais;

b) Não há possibilidade de definição prévia dos atos notariais/registros que serão exigidos para o registro das compras e financiamentos imobiliários celebrados no bojo do Programa Minha Casa, Minha Vida, os quais só serão revelados nos casos concretos submetidos aos responsáveis pelas serventias extrajudiciais. Adverte-se, entretanto, que inobstante não ser factível a delimitação desses

atos, todos os emolumentos deles decorrentes (repise-se, emolumentos) devem ser objeto do desconto referido na Lei nº 11.977/09.

Dê-se ciência à consulente.

Para conhecimento, **DETERMINO** a expedição de ofício-circular aos Juízes Corregedores Permanentes e a todas as Serventias Extrajudiciais do Estado do Piauí.

Publique-se.

Teresina, data e assinatura inseridas no sistema.

**Des. Oton Mário José Lustosa Torres**  
**Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí**



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 06/12/2019, às 11:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1440012** e o código CRC **9D5AAE28**.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**GABINETE DO VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA - GABVICOR**  
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830  
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Decisão Nº 337/2020 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

### **DECISÃO**

Trata-se de pedido de orientações formulado pela empresa FOXINLINE, objetivando esclarecimentos sobre a sistemática de cálculo dos emolumentos e demais custos (como as taxas de fiscalização do FERMOJUPI e do MP) aplicáveis nos empreendimentos relacionados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, em virtude da superveniência da Decisão Nº 12720/2019-PJPI/CGJ/GABVICOR.

A requerente indaga se houve alguma mudança na forma de cobrança, que atualmente dá-se com FERMOJUPI e MP proporcionais ao valor dos emolumentos e selos com valor fixo.

A Superintendência do FERMOJUPI, por seu turno, manifestou-se no sentido de que a sistemática de cobrança relativa aplicada atualmente junto aos sistemas cartorários e COBJUD, inclusive de acordo com a decisão em apreço: desconto sobre os emolumentos, taxas do FERMOJUPI e MP calculadas percentualmente sobre os emolumentos, e valor fixo do selo de fiscalização e autenticidade (1497943).

#### **É o relatório. Decido.**

Assiste razão à Superintendente do FERMOJUPI ao opinar pela manutenção do sistema de cálculo estipulado no COBJUD. Isso porque, consoante bem explica o FERMOJUPI, a base de cálculo das taxas de polícia (MP e FERMOJUPI), conquanto não se enquadrem no desconto do PMCMV, são quantificadas de acordo com o valor **efetivo** dos emolumentos cobrados dos usuários dos serviços notariais/registrais, de acordo com a Lei Estadual nº 5.425, de 20/12/2004 (Taxa de Fiscalização Judiciária) e a Lei Ordinária no 5.398, de 08 de julho de 2004 (Taxa de Fiscalização do Ministério Público):

*Lei Estadual nº 5.425, de 20/12/2004 (alterada pela Lei nº 6.881/2016)*

Art. 3º. Constituem receitas do FERMOJUPI:

(...)

**V - 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente devidos a título de emolumentos** aos serviços notariais e de registro;

*Lei Ordinária Nº 5.398, de 08/07/2004 (alterada pela Lei nº 7.082/2017)*

Art. 3º Constituirão receitas do Fundo de Modernização do Ministério Público do Estado do Piauí - FMMP/PI.:

(...)

**XIV - 2,5% (dois e meio por cento) sobre os valores efetivamente devidos a título de emolumentos** aos serviços notariais e de registro,

com exclusão dos tributos e das contribuições previstas em lei;

Nesse sentido, se o PMCMV dá desconto nos emolumentos relativos ao empreendimentos habitacionais, a base de cálculo das taxas de polícia irá diminuir, e, conseqüentemente, o valor dos tributos será menor, ainda que, repise-se, não estejam diretamente contemplados no desconto promovido pelo referido Programa. É de rigor, portanto, a manutenção da sistemática de cálculo prevista no COBJUD.

### **CONCLUSÃO**

Diante do exposto, **RATIFICO** o Despacho N° 2059/2020 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/FERMOJUPI (1497943), esclarecendo à requerente que a sistemática de cálculo continua sendo a aplicada atualmente junto aos sistemas cartorários e COBJUD, inclusive conforme a Decisão N° 12720/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR, de modo que desconto do PMCMV recaia diretamente sobre os emolumentos; as taxas do Fermojuipi e MP calculadas percentualmente sobre os emolumentos efetivamente cobrados (que serão menores em função do desconto do PMCMV, e resultarão em taxas de polícia menores), e valor fixo do selo de fiscalização e autenticidade.

Intimem-se a requerente e o FERMOJUPI, para ciência. Após, archive-se.

Teresina, 16 de janeiro de 2020.

**Desembargador OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES**  
**Vice-Corregedor Geral da Justiça do Estado do Piauí**



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 16/01/2020, às 12:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1499214** e o código CRC **E606C887**.