



CIRCULAR N. 9 , De 28 de fevereiro de 2014

Ementa: Sugestão de uniformização de procedimentos nas serventias de notas e de registro de imóveis, mediante assinatura de termo de cooperação técnica, que visa, especialmente, à isenção de emolumentos para atos indiretamente relacionados a aquisição ou financiamentos com recursos advindos da COHAB/SC. Não cabimento. Autos n. 0012505-72.2013.8.24.0600.

Aos Senhores Notários e Registradores de Imóveis,

Encaminho a Vossa Senhoria fotocópia do parecer técnico (fls. 11-16), do parecer (fls. 17-20) e da decisão (fl.21) exarados nos autos acima referidos, para conhecimento.

Atenciosamente,

Desembargador Ricardo Orofino da Luz Fontes
Vice-Corregedor-Geral da Justiça



PARECER TÉCNICO

Autos n.º0012505-72.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC e outros

Excelentíssimo Senhor Juiz-Corregedor,

Cuida-se de Pedido de Providências encaminhado pela Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina – COHAB/SC com a finalidade de firmar Termo de Cooperação Técnica com a Corregedoria-Geral da Justiça para perfectibilizar o Programa "A Casa é Sua", lançado em 01/07/2013.

Afirmou que o programa consiste em conceder desconto na média de 70% (setenta por cento) na dívida dos mutuários da Companhia, com o fim específico de possibilitar a escrituração e registro do imóvel.

Solicitou a intervenção deste Órgão Censor no sentido de uniformizar os procedimentos nos Tabelionatos de Notas, Escrivanias de Paz e Registros de Imóveis, uma vez que a interpretação dada pela Lei Complementar n. 219/2001 não condiz com seu objetivo, qual seja, isentar as custas e emolumentos de imóveis financiados pela Companhia com valor de até R\$ 73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais).

A fim de corroborar os argumentos, pontuou alguns entraves encontrados para pôr em prática o disposto no Regimento de Custas e Emolumentos no tocante à isenção para o procedimento de escrituração e registro dos imóveis em que figura como parte interveniente.

Relatou que as serventias extrajudiciais exigem a expedição de Termo de Quitação atualizado, cobram emolumentos pela emissão de



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça
Assessoria de Custas e Emolumentos

fls. 12

certidões de inteiro teor e solicitam requerimento com firma reconhecida para a baixa da hipoteca.

Juntou cópia da Resolução n. 07/2013 firmada pela Secretaria do Estado da Fazenda do Estado de Santa Catarina que autorizou a COHAB/SC a implementar o programa de recuperação de crédito com desconto de 50% do saldo devedor nos contratos de financiamento habitacionais adimplentes e inadimplentes.

Após, vieram os autos conclusos.

É o relatório.

A matéria trazida à baila encontra-se regulada pelo art. 9º da Lei Complementar Estadual n. 219/2001, como segue:

"Art. 9º Ficam isentos de custas e emolumentos os atos relacionados com aquisição ou financiamentos com recursos advindos da Companhia de Habitação de Santa Catarina - COHAB -, para a construção de imóvel para fins residenciais, instalação de microempresa ou para instalação de negócio ou serviço informal no valor de até R\$ 73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais). (Valor atualizado pela Resolução n. 04/2012-CM, de 29 de agosto de 2012)"

Nessa esteira, dispõe o art. 582, inciso VIII, do Código de Normas desta Corregedoria-Geral da Justiça:

"Art. 582. São isentos de emolumentos: [...] VII – os atos relacionados com a aquisição ou financiamento com recursos advindos da COHAB, para construção de imóvel para fins residenciais, instalação de microempresa ou para instalação de negócio ou serviço informal, nos valores estabelecidos no Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Santa Catarina."



A questão aventada nos autos consiste na amplitude dos dispositivos legais supracitados nos casos de isenção fundada na Lei Complementar Estadual n. 219/2001, art. 9º, que trata dos atos relacionados à aquisição ou financiamentos com recursos advindos da Companhia de Habitação de Santa Catarina – COHAB.

Conforme alegado pela requerente, *"o grande desafio é a prática da isenção conforme lei estadual para os imóveis da Companhia avaliados até o montante de R\$ 73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais)"*.

Contudo, a solução do caso não está em nenhuma das situações mencionadas, já que o art. 9ª da Lei Complementar Estadual n. 219/200 e o art. 582, VIII do Código de Normas não se aplicam às hipóteses postas à apreciação.

Isso porque as normas referidas são auto-explicativas e têm interpretação restritiva, prevendo a isenção de custas e emolumentos "aos atos relacionados com **aquisição ou financiamentos** com recursos advindos da Companhia de Habitação de Santa Catarina – para a construção de imóvel para fins residenciais, instalação de microempresas ou para a instalação de negócio ou serviço informal no valor de até R\$ 73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais)".

A parte sublinhada do dispositivo - **aquisição ou financiamentos** - deve ser interpretada como causa de isenção de emolumentos somente o ato relacionado com a aquisição ou financiamento, ou seja, a lavratura da escritura e o respectivo registro desta, o que nos leva a concluir que as certidões de matrícula atualizadas dos imóveis, os cancelamentos de hipoteca e outros atos indiretamente relacionados ao imóvel não estão albergados pela isenção.



Ademais, cumpre esclarecer que no registro da compra e venda, o preço da certidão já está incluído no ato do registro e este, por determinação expressa do art. 9º da Lei Complementar n. 219/2001, é isento de emolumentos para as hipóteses nele descritas.

Contudo, pelo que se pode extrair do pedido formulado pela requerente, a insurgência está relacionada com certidões atualizadas de matrículas de imóveis, ou seja, certidões que são requeridas incidentalmente e não se relacionam diretamente no contexto de aquisição de imóveis financiados com recursos da COHAB.

Do mesmo modo, o cancelamento da hipoteca é um assento com natureza de averbação realizado à margem da matrícula e tem por finalidade extinguir formalmente outro assento registral determinado, com menção da causa de extinção. Exerce papel relevante no Registro de Imóveis porque implica, em regra, no fim ou extinção de um registro ou averbação anterior.

Acerca das características do cancelamento, nos ensina Luiz Guilherme Loureiro:

"O assento de cancelamento é ato acessório e negativo, por pressupor logicamente a existência anterior de um assento registral a cancelar. Por sua substância de negação de um assento preexistente, o cancelamento não possui autonomia própria, pois sua existência decorre de função destrutiva, do ponto de vista jurídico, de outro assento" (Registros Públicos. Teoria e Prática. 4ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2013, p. 383).

Vale dizer, a referência a **“isentos de custas e emolumentos”** não pode ser interpretada, em sua literalidade, como se todos os atos relacionados à transações de até R\$ 73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais) em que há participação da COHAB fosse o bastante para fins de isenção.



Eventual ampliação desse dispositivo deve ser feito por alteração legislativa, mesmo porque, não é dado por meio de ato administrativo ou "termo de cooperação" renunciar receitas que foram fixadas por lei.

Neste sentido, a lição de Luiz Guilherme Loureiro:

*"A isenção, por sua vez, é forma de exclusão de crédito tributário. Trata-se da dispensa legal do pagamento do tributo devido: o fato gerador ocorre, gera a correspondente obrigação tributária, mas não o crédito tributário. **A concessão de isenção deve ser feita por meio de lei específica, não se admitindo a exclusão do crédito tributário por ato infralegal**" (Registros Públicos. Teoria e Prática. 4ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2013, p. 16).*

Isto é, se, para fins de isenção de cobrança de emolumentos, parece temerário erigir-se, como único, o requisito do pleito da COHAB/SC por meio de Termo de Cooperação, bem se vê que, mais do que ele, o que interessa aqui é amplitude dos dispositivos legais em questão. Essa extensão deverá estar determinada em objetiva normatização, apta a determinar, longe de eventual discricionariedade, as certas hipóteses de isenção - sempre objeto de interpretação restritiva - onde é possível entrevê-la, de sorte que se evitem deliberações subjetivas por parte dos delegatários das serventias, do próprio administrador ou do usuário do serviço.

Assim sendo, a exegese do artigo que mais se coaduna com o caso em apreço é aquela que, de cunho restritivo, faz submeter a expressão *"atos relacionados com aquisição ou financiamentos"* à premissa da legalidade e da impessoalidade, como forma de, também nessas hipóteses, exigir alinhavos normativos que sustentem o pleito em questão.

Deste modo, inexistente ato normativo que regule a situação quanto à cobrança de emolumentos de atos **não relacionados diretamente à aquisição ou financiamentos do imóvel**, não há dúvidas de que o fundamento apontado pela Companhia de Habitação do Estado de Santa



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
Corregedoria-Geral da Justiça
Assessoria de Custas e Emolumentos

fls. 16

Catarina – COHAB/SC para a isenção perseguida não prospera.

Por sua vez, também a alegação de que *"as interpretações da Lei Complementar n. 219/2001 não condizem com os objetivos da mesma"* não tem fulgor jurídico para alcançar a espécie de que se cuida.

Desta forma, nem o art. 9º do Regimento de Custas e Emolumentos, tampouco o art. 582, VIII do Código de Normas desta Corregedoria hão de servir de base para a isenção requerida, porquanto ambos têm âmbitos de incidência diferentes daqueles revelados pela situação embasadora do Pedido de Providências ora analisado.

Por tudo quanto expendido, não vislumbramos necessidade de se firmar um Termo de Cooperação quando já existem dois artigos específicos na legislação estadual que são auto-explicativos e restritos às hipóteses de isenção de custas e emolumentos aos atos relacionados diretamente com **"aquisição ou financiamentos com recursos advindos da Companhia de Habitação de Santa Catarina – COHAB/SC"**, ou seja, as normas citadas já regulam a isenção perseguida, de sorte que os demais atos relacionados indiretamente ao imóvel são caso de cobrança regular de emolumentos na forma da lei.

Reafirmamos que eventual ampliação desses dispositivos deve ser feito por alteração legislativa, mesmo porque, não é dado por meio de ato administrativo ou "termo de cooperação" renunciar receitas que foram fixadas por lei.

Esta é a manifestação que submetemos à elevada consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 09 de outubro de 2013.

Larissa Bischoff de Almeida - M12576
Assessora de Custas



Autos nº 0012505-72.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC e outros

Pedido de providências. Sugestão de uniformização de procedimentos nas serventias de notas e de registros de imóveis, mediante assinatura de termo de cooperação técnica, que visa, especialmente, à isenção de emolumentos para atos indiretamente relacionados a aquisições ou financiamentos com recursos advindos da COHAB/SC (Lei Complementar n. 219/2001, art. 9º). Não cabimento. Comunicação ao requerente. Expedição de circular. Arquivamento dos autos.

Excelentíssimo Senhor Vice-Corregedor-Geral da Justiça,

A Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB/SC), por seu Diretor Presidente, protocolou pedido de providências no intuito de firmar termo de cooperação técnica com esta Corregedoria-Geral da Justiça para uniformizar procedimentos afetos às serventias de notas e de registro de imóveis.

O pedido se ampara nas dificuldades que a requerente comumente encontra para cumprir as exigências que lhes são impostas nos atos em que figura como interveniente, especialmente quanto à interpretação do art. 9º da Lei Complementar estadual n. 219/2001 (Regimento de Emolumentos).

No expediente de fls. 4 e 5, o representante da COHAB/SC revelou que, para a escrituração e registro desses atos, as serventias extrajudiciais exigem a expedição de termo de quitação atualizado do imóvel, solicitam requerimento com firma reconhecida para a baixa de hipoteca e não observam a isenção de emolumentos para os atos relativos a imóveis da requerente avaliados até o valor de R\$ 73.500,00 (setenta e três mil e quinhentos reais).

Os autos foram encaminhados à assessoria de custas para manifestação acerca da isenção de emolumentos para atos relacionados com aquisição ou financiamento com recursos advindos da COHAB/SC (fls. 10-16).



É o necessário relatório.

A questão relacionada à isenção de emolumentos foi previamente analisada pela assessoria técnica, cuja manifestação foi lançada às fls. 11-16.

Com relação à exigência de requerimento com firma reconhecida para o cancelamento da hipoteca, os diplomas legais e normativos que regulamentam a matéria silenciam a respeito. Em razão disso, o oficial se vê obrigado a pôr em prática o ditame do art. 1º da Lei n. 8.935/1994, o qual estabelece, entre outros aspectos, que os serviços notariais e de registro devem garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Walter Ceneviva afirma que *Eficácia, no art. 1º, significa a aptidão de produzir efeitos jurídicos, calcada na segurança dos assentos, na autenticidade dos negócios e declarações para eles transpostos.* (Lei dos Notários e dos Registradores comentada, 2010, p. 47)

O novo Código de Normas desta Corregedoria-Geral da Justiça (CNCGJ), que entrará em vigor no dia 19.5.2014, estabelece, em seu art. 616, que não será exigido reconhecimento de firma nos requerimentos submetidos ao oficial, senão nas hipóteses legais.

A introdução do dispositivo supracitado no novo CNCGJ parece suprir parcialmente o pleito formulado pela COHAB/SC, visto que o oficial somente poderá exigir o reconhecimento de firma nos requerimentos para cancelamento do registro da hipoteca se houver previsão legal para tanto.

Resolvido esse ponto, resta a análise da questão referente à exigência de termo de quitação atualizado do imóvel para o cancelamento do respectivo registro da hipoteca.

O cancelamento do registro da hipoteca se efetiva mediante apresentação de prova documental que contenha todos os requisitos extrínsecos da quitação em geral.

Ao tratar sobre o adimplemento e extinção das obrigações, o Código Civil, no art. 320, prescreve:

Art. 320. A quitação, que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante.

Parágrafo único. Ainda sem os requisitos estabelecidos neste artigo valerá a quitação, se de seus termos ou das circunstâncias resultar haver sido paga a dívida.



Acerca do dispositivo acima transcrito, colhe-se o comentário de Mário Luiz Delgado Régis:

O *caput* do artigo, repetindo o art. 940 do Código Civil de 1916, estabeleceu os requisitos da quitação, ao tempo em que o parágrafo único, acrescido no novo Código, releva esses mesmos requisitos sempre que, pelos próprios termos do recibo ou pelas circunstâncias em que ele foi passado, se puder concluir que a dívida foi paga.

O Código de Processo Civil de 1973 já admitia em seus arts. 402 e 403 a prova testemunhal da quitação, desde que houvesse começo de prova por escrito. (Código Civil Comentado / coordenador até a 5. ed. Ricardo Fiuza. – 6. ed. rev. e atual. – coordenação de Maria Beatriz Tavares da Silva – São Paulo : Saraiva, 2008, p. 291)

Sobre o cancelamento da hipoteca, Nicolau Balbino Filho ensina que cabe ao interessado requerê-lo, com apresentação ao oficial do registro da respectiva prova da solução da dívida. Mais adiante, ao comentar sobre *cancelamento voluntário*, no contexto do art. 1.500 do Código Civil, defende que a prova da quitação independe de forma especial, de tal forma que poderão ser aceitas tanto escritura pública ou particular, o instrumento particular de renúncia ou o recibo-autorização do credor. (Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência, 2012, p. 196-197)

Rápida leitura leva a crer que o doutrinador, ao afirmar que a quitação independe de forma especial, refere-se à espécie do instrumento a ser submetido ao oficial para o cancelamento da hipoteca. Em interpretação extensiva, porém, o vocábulo *forma* pode ser entendido como condição que se impõe para a prática do ato registral pretendido. Desse modo, a apresentação do termo de quitação atualizado do imóvel deve ser interpretada como uma condição imposta pelo oficial para proceder à averbação de cancelamento do registro da hipoteca.

Walter Ceneviva, *in* Lei dos registros públicos comentada, 2009, p. 522, equipara os instrumentos relacionados com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) às escrituras públicas, mesmo que elaborados e firmados sem intervenção de notários, pois a lei teve como propósito simplificar e baratear as operações dos planos habitacionais. Nesse compasso, os instrumentos emitidos pela COHAB/SC também são equiparados às escrituras públicas, visto que a Companhia integra o SFH.

Se uma escritura pública antiga for apresentada ao oficial do registro de imóveis, este não poderá se negar a proceder ao registro sob o argumento de que o interessado deve apresentar uma escritura atualizada. Não existe amparo legal nesse sentido. Assim, se os termos de quitação emitidos pela COHAB/SC se equiparam às escrituras públicas, a eles certamente também não pode ser imposta tal exigência.

O oficial, tendo dúvidas se pode ou não aceitar o termo de quitação antigo que lhe for apresentado para o cancelamento do registro da hipoteca, pode se valer dos caminhos legais para provocar a manifestação do juiz competente por meio



de consulta (Lei n. 5.624/1979, arts. 95, IV, e 110, XII) ou, se houver requerimento do interessado, de suscitação de dúvida (Lei n. 6.015/1973, art. 198). O novo CNCJG prevê os procedimentos de consulta e de suscitação de dúvida nos arts. 103, I e II, e 414 e seguintes.

Por arremate, diante de todos os fundamentos apresentados nesta manifestação, entende-se que não há necessidade de ser firmado termo de cooperação técnica entre este Órgão e a COHAB/SC. Por outro lado, mostra-se conveniente a expedição de circular às serventias de notas e de registro de imóveis para conhecimento da matéria.

Ante o exposto, opina-se pelo:

- I) encaminhamento de cópia deste parecer e do exarado pela assessoria de custas (fls. 11-16) ao Diretor Presidente da COHAB/SC, para conhecimento;
- II) envio de circular às serventias de notas e de registro de imóveis, com cópia dos pareceres indicados no item I, para conhecimento;
- III) arquivamento dos autos.

À consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 24 de fevereiro de 2014.

Luiz Henrique Bonatelli
Juiz-Corregedor



Autos nº 0012505-72.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina - COHAB/SC e outros

DECISÃO

Acolho integralmente os pareceres lavrados pelo Juiz-Corregedor, Dr. Luiz Henrique Bonatelli, e pela assessoria de custas (fls. 11-16 e 17-20).

Referidos pareceres, juntamente com a presente decisão, servirão como ofício ao Diretor Presidente da Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina.

Expeça-se circular às serventias de notas e de registro de imóveis, conforme mencionado no parecer de fls. 17-20.

Arquivem-se os autos.

Florianópolis (SC), 24 de fevereiro de 2014.

Desembargador Ricardo Orofino da Luz Fontes
Vice-Corregedor-Geral da Justiça