



CIRCULAR N. 062 , DE 22 de maio de 2014

Pedido de Providências. Parecer técnico da assessoria de custas e emolumentos apontado os requisitos e a forma da redução de emolumentos aplicável nos casos de primeira aquisição imobiliária com recursos dos Sistema Financeiro de Habitação. Acolhimento. Autos n. 0011191-91.2013.8.24.0600.

Senhor(a) Notário(a), Registrador(a) e Escrivão(ã) e Paz,

Encaminho a Vossa Senhoria fotocópia do parecer (fls. 243-244), parecer técnico (fls. 237-242) e da decisão (fl. 245) exarados nos autos acima, para conhecimento.

Atenciosamente,

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



PARECER TÉCNICO

Autos n.º0011191-91.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Vitor Hugo Cenci

Requerido: 2º. OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DA CAPITAL e outro

Excelentíssimo Senhor Juiz-Corregedor,

A Assessoria de Custas e Emolumentos recebeu o presente Pedido de Providências para manifestação **"sobre a redução de emolumentos prevista no art. 290 da Lei n. 6.015/73, cuja hipótese de incidência são os atos notariais e de registro relacionados à primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação"**.

A hipótese tratada nos autos funda-se em reclamação oriunda de usuário acerca do procedimento adotado pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital em relação à exigência de apresentação de declaração cujo conteúdo já consta no corpo do contrato, bem como a cobrança de emolumentos para os atos de primeira aquisição imobiliária.

Superada a questão de que não houve nenhuma irregularidade na exigência de sobredita declaração e tampouco morosidade ou desrespeito ao princípio da eficiência na prestação do serviço, o Exmo. Juiz-Corregedor solicitou um estudo acerca da interpretação do art. 290 da Lei n. 6.015/73 e eventual regulamentação ou orientação para a uniformização dos procedimentos adotados pelas serventias do Estado (fls. 125/127).

Ato contínuo, Vossa Excelência determinou o seu encaminhamento a esta Assessoria para a elaboração de parecer conclusivo acerca do assunto (fl. 236).

É o relatório.

A questão a ser dirimida neste estudo tem o propósito de orientar e padronizar a cobrança pelas serventias extrajudiciais no que tange à isenção parcial de 50% de emolumentos que envolvem a primeira



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

fls. 238

aquisição imobiliária com recursos advindos do SFH, bem como quais os critérios para a sua concessão.

Recente interpretação ao art. 290 da Lei n. 6.015/73 foi dada através da consulta formulada nos autos n. 0013612-88.2012.24.0600, com parecer técnico desta Assessoria nos seguintes termos: “Portanto, na hipótese de primeira aquisição imobiliária para fins residenciais financiada pelo SFH, nosso entendimento é no sentido de que a concessão da isenção parcial preconizada no citado artigo é medida que se impõe, **independentemente de o mutuário ter efetuado outras aquisições, não financiadas**, repita-se, **e que não seja proprietário de outros imóveis ao tempo em que for concedido o financiamento**”. (parecer elaborado em 7-12-2012).

Denota-se que o parecer é claro no sentido de que *“Não se configura, pois, impedimento ao benefício o fato de o mutuário ter efetuado, anteriormente, outras aquisições imobiliárias, desde que não financiadas”* (fl. 7 dos autos virtuais n. 0013612-88.2012.8.24.0600).

A nosso ver, o respeitável entendimento merece ser revisto em uma situação pontual.

Dispõe o art. 290 da Lei n. 6.015/73, reproduzido em sua literalidade no art. 36 do Regimento de Custas e Emolumentos:

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

O objetivo da legislação de regência é facilitar a aquisição da primeira moradia. Se o adquirente já possui outros imóveis, sustentamos que ele não tem direito ao benefício, pois escapa do espírito social almejado e dos fundamentos de nossa República (art. 1º, III, CRFB).

A propósito, as declarações elaboradas pela própria agência financeira (fls. 75 e 76) possuem redação que submetem o declarante a afirmar que para obter o referido desconto, deve se tratar da primeira aquisição imobiliária e, concomitantemente, não possuir outro imóvel residencial registrado em seu nome.



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

fls. 239

Outrossim, este é o entendimento sustentando pela Assessoria do Fundo de Reparcelamento da Justiça, nos seguintes termos:

“A menção expressa no contrato de que se trata do primeiro financiamento é somente um dos requisitos legais para a concessão da benesse de redução do FRJ. Assim, o fato de o adquirente já possuir outro imóvel, por si só, desconfigura a benesse da isenção sobre os valores financiados pelo SFH.

(...)

Além disso, é notório que o objetivo do Sistema Financeiro de Habitação é facilitar o acesso da população de baixa renda à casa própria, idêntico ao que se extrai do Fundo de Reparcelamento da Justiça, nesse tocante. Portanto, nas hipóteses em que o comprador já possui outros imóveis, não haverá a concessão do benefício, por conta do que se abstrai da própria Lei do SFH (4.380/1964), no sentido de que é manifesta a intenção legal de “facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou da moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população” (art. 8º), e assim incentivar a compra do primeiro imóvel (casa própria) e não a de beneficiar aqueles que já possuem vários bens e que nesse momento pretendem adquirir mais um, com financiamento pelo SFH” (e-mail de 27-05-2011 de frj@tjsc.jus.br).

No mesmo sentido, a ANOREG/SC editou Enunciado a respeito da matéria:

“ENUNCIADO Nº 9 – PRIMEIRA AQUISIÇÃO FINANCIADA PELO SFH

A redução prevista no art. 290 da Lei 6.015/73 incidirá somente quando se tratar, cumulativamente, do primeiro financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do primeiro imóvel residencial adquirido pelo mutuário”.

Portanto, para a concessão da isenção parcial de 50% dos emolumentos, o contrato deve preencher, simultaneamente, os três requisitos:



I) a aquisição for realizada com financiamento advindo de recursos do SFH;

II - consista na primeira aquisição imobiliária;

III - não ser e não ter sido proprietário de outro imóvel.

Cálculo dos emolumentos – redução exclusivamente sobre o valor financiado, desde que respeitado o teto:

Embora o objeto deste estudo não tenha sido direcionado explicitamente no que diz respeito ao cálculo dos emolumentos, entendemos que a matéria necessita ser abordada diante das inúmeras controvérsias existentes sobre o tema.

Para que seja efetivado o registro do contrato de aquisição de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação, com pacto acessório de alienação fiduciária do bem em garantia do pagamento da dívida, tanto o registro da compra e venda, bem como o registro da garantia devem sofrer o abatimento de 50% dos emolumentos.

Assim, de acordo com a disciplina legal da matéria, os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, devem ter redução de 50% sobre o valor do financiamento.

Observe-se que a redução de 50% incide sobre todos os atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária financiada pelo SFH, incluindo, tanto o registro da compra e venda do imóvel quanto o registro da alienação fiduciária do bem em garantia do pagamento do débito contraído.

Porém, impende ressaltar que a redução de 50% cabe "**exclusivamente sobre o financiamento**". Logo, sobre o valor advindo de recursos próprios, o desconto não incide.

Desta forma, os emolumentos devem ser calculados proporcionalmente, considerando que o preço foi apenas parcialmente financiado (o restante foi pago com outros recursos).

Interessante transcrever, neste passo, trecho de parecer da lavra do Meritíssimo Juiz Auxiliar da Corregedoria do Estado de



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

fls. 241

São Paulo, Dr. José Antônio de Paula Santos Neto, proferido no Processo CG n. 2009/71789, que bem define a incidência do desconto de 50% nos emolumentos, relativamente aos dois registros (compra e venda e garantia):

*“EMOLUMENTOS – Registro de Imóveis – Primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação – Contrato, apresentado para qualificação, que permite vislumbrá-la – **Cabimento de redução de 50%, exclusivamente sobre o financiamento, nos emolumentos para registro, tanto da compra e venda, quanto da alienação fiduciária em garantia** – Não observância pelo Oficial – Cobrança indevida dos valores integrais – Violação da regra do art. 290 da Lei nº 6.015/73, combinado com a nota explicativa nº 1.8.1 da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/02 – Restituição, em décuplo, do montante recebido – Imposição, também, de multa – Aplicação do artigo 32, I, com respectivos parágrafos, do último diploma legal referido – Recurso provido, para tanto.”*
(sem destaque no original).

Como se pode perceber, o parâmetro para cálculo dos emolumentos, no caso da primeira aquisição de imóvel residencial, tratando-se de SFH, deve seguir as seguintes regras:

I) Registro da compra e venda:

a) Cobra-se emolumentos integrais sobre os recursos próprios (incluídos os do FGTS) e 50% dos emolumentos sobre os recursos advindos do SFH, conforme valor do imóvel que consta no instrumento contratual.

b) Os emolumentos devidos, então, será o somatório dos dois valores obtidos (recursos próprios + recursos do SFH), não podendo ultrapassar o teto de 400 (quatrocentas) Unidades de Referência de Emolumentos - UREs, que atualmente corresponde a R\$ 1.040,00 (um mil e quarenta reais) – art. 3º da Lei Complementar n. 219/2001, com valor atualizado pela Resolução n. 05/2013-CM.

II - Registro da garantia:

a) Cobra-se o valor de 50% dos emolumentos do registro da alienação fiduciária do bem dado em garantia.

Em caso de acolhimento deste parecer, sugerimos a expedição de Ofício-Circular às serventias extrajudiciais do Estado a fim de padronizarem a cobrança de emolumentos para o registro da primeira aquisição imobiliária com recursos advindos do Sistema Financeiro de



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

fls. 242

Habitação.

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

Florianópolis (SC), 13 de fevereiro de 2014.

Larissa Bischoff de Almeida - M12576
Assessora de Custas



Autos nº 0011191-91.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Vitor Hugo Cenci

Requerido: 2o. OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DA CAPITAL e outro

Pedido de Providências. Parecer técnico da assessoria de custas e emolumentos apontando os requisitos e a forma da redução de emolumentos aplicável nos casos de primeira aquisição imobiliária com recursos do Sistema Financeiro de Habitação. Acolhimento. Expedição de circular às serventias extrajudiciais.

Excelentíssimo Senhor Vice-Corregedor,

Trata-se de parecer técnico elaborado pela assessoria de custas sobre a redução de emolumentos prevista no art. 290 da Lei n. 6.015/73, cuja hipótese de incidência são os atos relacionados à primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação.

É o relatório.

A referida assessoria concluiu que, para a concessão da isenção parcial de 50% dos emolumentos, são necessários três requisitos:

I - a aquisição for realizada com financiamento advindo de recursos do SFH;

II – consista na primeira aquisição imobiliária e;

III – não ser e não ter sido proprietário de outro imóvel.

Estabeleceu, também, parâmetros para o cálculo dos emolumentos nesses casos:

I – Registro da compra e venda



a) Cobra-se emolumentos integrais sobre os recursos próprios (incluídos os do FGTS) e 50% dos emolumentos sobre os recursos advindos do SFH, conforme valor do imóvel que consta no instrumento contratual e;

b) Os emolumentos devidos, então, será o somatório dos dois valores obtidos (recursos próprios + recursos do SFH), não podendo ultrapassar o teto de 400 (quatrocentas) Unidades de Referência de Emolumentos - UREs, que atualmente corresponde a R\$ 1.040,00 (um mil e quarenta reais) art. 3º da Lei Complementar n. 219/2001, com valor atualizado pela Resolução n. 05/2013-CM.

II – Registro da garantia:

a) Cobra-se o valor de 50% dos emolumentos do registro da alienação fiduciária do bem dado em garantia.

Ante o exposto, opina-se pelo acolhimento integral do parecer técnico de fls. 237/242 e expedição de circular a todas as serventias extrajudiciais deste estado da federação.

É o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência.

Florianópolis (SC), 29 de abril de 2014.

Luiz Henrique Bonatelli
Juiz-Corregedor



Autos nº 0011191-91.2013.8.24.0600

Ação: Pedido de Providências

Requerente: Vitor Hugo Cenci

Requerido: 2o. OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DA CAPITAL e outro

DECISÃO

1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Luiz Henrique Bonatelli (fls. 243/244).

2. Expeça-se circular cientificando todas as serventias extrajudiciais sobre o teor do parecer técnico de fls. 237/242.

3. Após, arquivem-se os autos.

Florianópolis (SC), 29 de abril de 2014.

Desembargador **Ricardo Orofino da Luz Fontes**

Vice-Corregedor-Geral da Justiça