



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 15274

Autos nº 0096524-27.2020.8.13.0000

EMENTA: RECLAMAÇÃO. OFÍCIO DO 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE. DESCONTO. EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA - TFJ. REGISTRO DE ATOS REFERENTES À PRIMEIRA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL FINANCIADO PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. LEI 6.015/73, ART. 290. LEI ESTADUAL 15.24/04, ART. 15 E ART. 48. PROVIMENTO CONJUNTO 93/2020, ART. 134 E ART. 887. REQUISITOS CUMULATIVOS NÃO PREENCHIDOS. ARQUIVAMENTO.

Trata-se de demanda encaminhada pelo canal 'FALE COM O TJMG', na qual *Valner Henrique Andreata Teixeira* solicita informações a respeito de desconto relativos às custas e emolumentos cartorários na aquisição de imóvel junto ao Ofício do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG. Narra que *"em 08/07/2020 quando fui fazer o registro do contrato de financiamento no referido cartório, sob o protocolo 509772, fiz um depósito no valor de R\$ 3.085,34, conforme cálculo realizado pelo cartório com base na lei 6.015/73 que traz aos adquirentes do primeiro imóvel residencial, se realizado através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o benefício de um desconto de 50% no pagamento de emolumentos de registro e escritura. Ocorre que o cartório em questão, posteriormente, cobrou uma diferença na ordem de R\$ 2.967,93 a título de complemento, uma vez que, alegaram que eu não possuía direito a desconto em questão por possuir uma fração de 1/6 de imóvel residencial recebido por meio de herança do meu pai e coincidentemente registrado no mesmo cartório"* (evento nº 4307700).

Instado a se manifestar (evento nº 4309995), o Oficial *Matheus Campolina Moreira*, do Ofício do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, afirmou que a isenção tributária deve ser interpretada restritivamente e que *"a declaração prestada pelo reclamante, para a outorga da isenção no caso em tela, não se mostrou consistente diante do resultado apontado pela pesquisa patrimonial realizada, considerando que, contrariamente ao que foi por este declarado, o título em referência não se trata de sua primeira aquisição imobiliária"*. Aponta a existência de aquisições imobiliárias anteriores em nome do requerente, um deles objeto da Matrícula nº 26.302, do Ofício do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, e outro registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pará de Minas/MG.

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

Ab initio, importante frisar que a parte que discorda da contagem, da cobrança ou do pagamento de valores pertinentes à Taxa de Fiscalização Judiciária - TFJ e aos emolumentos pode

oferecer reclamação junto à Corregedoria-Geral de Justiça ou ao Juiz de Direito Diretor do Foro.

A propósito, confira-se:

[\[Lei Estadual nº 15.424/2004\]](#)

Art. 48. A parte que discordar da contagem, cobrança ou pagamento de valores poderá reclamar à Corregedoria-Geral de Justiça ou ao Juiz de Direito Diretor do Foro.

[\[Provimento Conjunto nº 93/2020\]](#)

Art. 134. A contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro e o recolhimento da TFJ obedecerão ao disposto na Lei estadual nº 15.424, de 2004.

Relativamente ao mérito, colhe-se da Lei nº 6.015/1973, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 6.941/1981:

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

(sem grifos no original)

Sobre o tema, a Lei Estadual nº 15.424/2004, que dispõe sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, o recolhimento da Taxa de Fiscalização Judiciária e a compensação dos atos sujeitos à gratuidade estabelecida em Lei Federal e dá outras providências, preceitua:

Art. 15. A cobrança de valores pelos atos relacionados com o Sistema Financeiro da Habitação deverá ser efetuada atendendo-se ao seguinte:
I - no caso dos emolumentos, serão observadas as reduções estabelecidas em lei federal;
II - no caso da Taxa de Fiscalização Judiciária, esta será reduzida em 50% (cinquenta por cento).

Depreende-se das normas supramencionadas que para a concessão da redução de 50% (cinquenta por cento) dos emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, respectivamente, pelos atos relacionados a imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, necessário observar, cumulativamente, as seguintes condições:

- 1) seja o primeiro imóvel adquirido;
- 2) tenha fim residencial;
- 3) seja objeto de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

O disposto no artigo 887 do Provimento Conjunto nº 93/2020 prevê, ainda, que *"para o registro de imóveis adquiridos para fins residenciais, com financiamento pelo SFH, deverá ser exigida declaração escrita do interessado, sob as penas da lei, de cumprimento dos requisitos para a concessão*

de desconto previsto em lei".

[Provimento Conjunto nº 93/2020]

Art. 887. Para o registro de imóveis adquiridos para fins residenciais, com financiamento pelo SFH, deverá ser exigida declaração escrita do interessado, sob as penas da lei, de cumprimento dos requisitos para a concessão de desconto previsto em lei.

§ 1º A declaração permanecerá arquivada na serventia a fim de possibilitar o exato cumprimento dos requisitos legais e seu posterior controle.

§ 2º A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de imóvel ocorrida durante financiamento no âmbito do SFH será feita em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora.

Pois bem.

Os documentos juntados aos autos e a própria declaração da reclamante comprovam a ausência do preenchimento dos requisitos do artigo 290 da Lei nº 6.015/1973, uma vez que não é a primeira aquisição do reclamante, que, pelas informações acostadas aos autos, já possuía parte de dois imóveis.

Registre-se que a *quaestio* já se encontra pacificada nessa Casa Correicional (autos SEI nº 0049251-57.2017.8.13.0000, nº 0144343-28.2018.8.13.0000 e outros), sendo que:

i) a propriedade de outro imóvel, mesmo que alienado, impede o preenchimento de um dos requisitos do artigo 290 da Lei nº 6.015/73, *verbis*:

"(...) Constatando-se que o crédito é proveniente do SFH, e, desde que seja o primeiro imóvel adquirido, com a finalidade residencial deve ser aplicado o desconto previsto no Art. 290, da Lei n. 6.015/73, independentemente da espécie de garantia constituída. No caso dos autos, os documentos apresentados pelo Reclamado em sua resposta de f.34/41 verso, demonstram que o Reclamante já fora proprietário de outro imóvel, o qual foi alienado por ele em setembro do ano corrente, não podendo ser enquadrado nos termos do art. 290 da Lei n. 6.015/73".

(CGJ/MG, Autos nº 2009/42.755, Des. Célio César Paduani, J. 30/11/2009).

ii) pouco importa o(s) imóvel(is) anterior(es) não tenha sido adquirido(s) via SFH ou que se trate apenas de lote de terreno, confira-se:

"(...) Para os fins restritivos da lei, basta que o usuário tenha sido, ainda que de forma efêmera, proprietário de qualquer imóvel para se considerar que nova aquisição não teria lastro legal para o desconto em tela, que visa primordialmente ao privilégio financeiro das pessoas de poucos recursos e que vivem sob condições sócio-econômicas flagrantemente desfavoráveis. A primeira aquisição de imóvel refere-

se ao primeiro imóvel adquirido, de fato, sendo irrelevantes as vias e o contexto pelos quais a propriedade tenha se efetivado".

(CGJ/MG, Autos nº 2012/56.250, Des. Luiz Audebert Delage Filho, J. 22/06/2012).

Com efeito, razão não assiste à reclamante, eis que o adquirente de imóvel deve atender, cumulativamente, as exigências legais para a concessão do desconto, de forma que fica afastado o pleiteado desconto nos valores dos emolumentos e TFJ - Taxa de Fiscalização Judiciária.

Posto isso, inexistindo irregularidade por parte da serventia reclamada, deixo de acolher o pedido de restituição apresentado por *Valner Henrique Andreatta Teixeira*.

Encaminhe-se cópia desta decisão aos interessados, para ciência.

Cópia da presente decisão servirá como ofício.

Lance-se essa decisão no Banco de Precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

Belo Horizonte, 15 de setembro de 2020.

ROBERTA ROCHA FONSECA

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Roberta Rocha Fonseca, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 17/09/2020, às 16:57, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **4342284** e o código CRC **919A5918**.