

	PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA Processo CG 2015/8492
---	---

113

(79/2015-E)

CGJ



00008733

REGISTRO DE IMÓVEIS – CUSTAS E EMOLUMENTOS – Primeira aquisição de imóvel com financiamento pelo SFH – Irrelevância de o recorrente possuir outros imóveis – Redução de 50% quanto aos emolumentos devidos – Exegese do art. 290 da Lei 6.015/73 – Precedentes da CGJ - Recurso provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de recurso interposto por Jean Carlo Nascimento e Aurilene Costa Araújo Nascimento objetivando a reforma da r. decisão de fls. 91/93, que indeferiu a redução de 50% dos emolumentos prevista no art. 290, da Lei nº 6.015/73, para o registro do instrumento particular com financiamento.

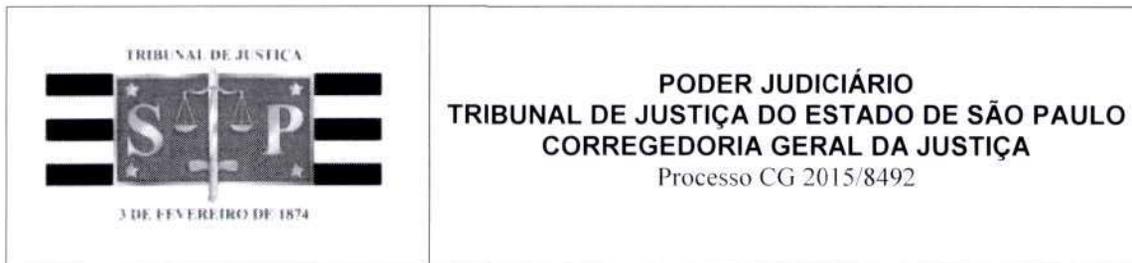
A Douta Procuradoria Geral de Justiça apresentou parecer opinando pelo não provimento do recurso (fls. 109/110).

É o relatório.

Opino.

A r. decisão recorrida ratificou o argumento do registrador de que a redução de emolumentos prevista no art. 290, da Lei nº 6.015/73, só incide se presentes os seguintes requisitos cumulativos: a) primeira aquisição de imóvel; e b) financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Assim, de acordo com a r. decisão, se o interessado adquirir um



imóvel e não utilizar recursos do SFH, na eventual compra de um segundo, desta vez com financiamento do SFH, não terá direito à redução dos emolumentos.

Há precedente desta Corregedoria Geral, ainda em vigor, em que se interpretou referida norma. Decidiu-se que ela deve ser interpretada de forma ampla, isto é, que seja a primeira aquisição com recursos do SFH, ainda que não seja o primeiro imóvel adquirido pelo interessado:

Estabelece a lei a redução dos emolumentos para os "atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação".

A exegese dessa regra deve ser ampla. Não se justifica a separação das situações contempladas no artigo, mesmo porque uma complementa a outra.

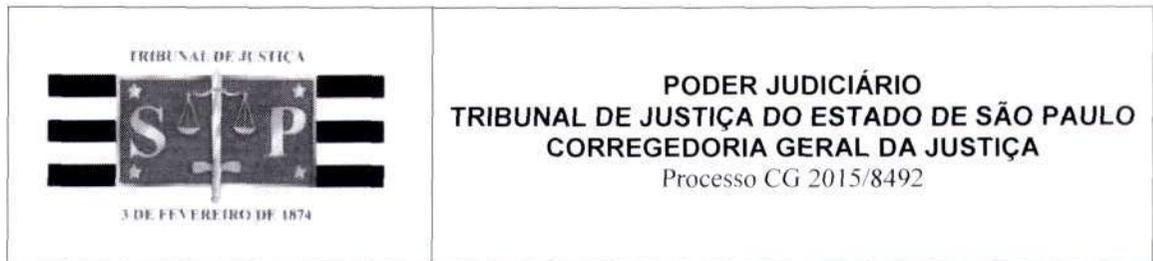
Com efeito, ao que tudo indica a disposição pretendeu se referir à primeira aquisição financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação e não estabelecer dois requisitos autônomos: a) primeira aquisição imobiliária, e b) primeiro financiamento.

O que parece ter motivado o legislador a proporcionar o benefício foi o primeiro negócio do interessado com entidade do Sistema Financeiro da Habitação e nem poderia ser de outro modo, pois é comum o proprietário de pequeno imóvel, às vezes pequenos terrenos, vendê-lo para poder depositar a poupança mínima exigida em financiamentos.

Interpretar que o legislador pretendeu não conceder o benefício a eventuais proprietários de pequenos imóveis, rotulando-os como não preenchedores dos requisitos, seria punir, injustamente, aqueles que, às vezes com sacrifícios, conseguiram singela moradia, impedindo-os de alcançar imóvel condizente, com os benefícios do sistema financeiro.

Ora, é evidente que ao Sistema Financeiro da Habitação pouco importa se o adquirente de imóvel financiado já havia, em outra ocasião, possuído qualquer outro e sim se esse é o primeiro e único financiamento.

Nessa linha de raciocínio parece razoável estender tal



interpretação à regra contida no art. 290 da Lei 6.015/73.

É preciso ressaltar, portanto, a razão de ser do Sistema Financeiro e a sua principal finalidade que é proporcionar financiamentos para que interessados adquiram sua casa própria, mesmo para aqueles que eventualmente já possuam imóvel menor, que na maioria das vezes é vendido, ou ainda pequenos terrenos.

Admitir-se que o legislador pretendeu fiscalizar isoladamente a primeira aquisição de imóvel, independente de financiamento, seria atribuir no Sistema Financeiro a intromissão indevida em negócios imobiliários que nada interferem com a sua principal finalidade que é a de possibilitar financiamentos aos interessados.

É certo que a regra ora examinada não integra aquelas consubstanciadas na lei específica que regulamenta o Sistema Financeiro da Habitação e suas atividades, mas força é convir que a primeira disposição não pode ser considerada isoladamente, sem correspondência com as segundas.

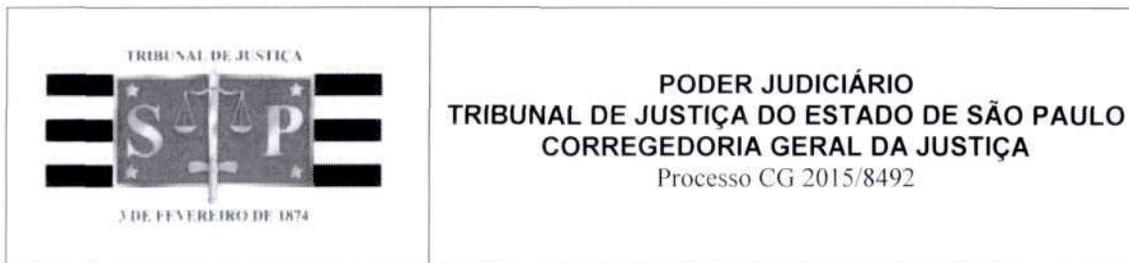
Por outro lado, o item 105, Cap. XX, das Normas de Serviço não abona a tese da recorrente, devendo ser entendida como referindo-se à primeira aquisição financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

A alternativa inserida no parecer trazido à colação não decorre do texto legal, que referiu-se à primeira aquisição imobiliária, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação (art. 290), sem a utilização de qualquer conjunção. (CGJSP - PROCESSO: 109/89 Relator: Hélio Lobo Júnior)

O parecer é didático e afasta, expressamente, a tese sustentada pelo registrador.

O art. 290, da Lei nº 6.015/73, por sua vez, não dá qualquer margem à interpretação feita pelo registrador:

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). (Redação dada pela Lei nº 6.941, de 1981.)



Da simples leitura do dispositivo em comento fica claro que se trata da primeira aquisição feita com recursos do SFH e não apenas da primeira aquisição.

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça repetem o art. 290 em questão e não permitem a interpretação feita pelo registrador.

Os itens 112 e 112.1¹ falam claramente em primeira aquisição com financiamento do SFH e a todo tempo se referem ao art. 290, da Lei nº 6.015/73. Assim, nos trechos em que menciona apenas em “primeira aquisição”, é nítido que se subentende o restante, isto é, “feita com recursos do SFH”, sendo forçada e despropositada a interpretação do registrador.

Não havia, assim, respaldo legal, normativo nem jurisprudencial² para a recusa na concessão do benefício.

A restituição do valor cobrado a maior, portanto, deve ocorrer no décuplo, nos termos do art. 32, § 3º, da Lei nº 11.331/2002.

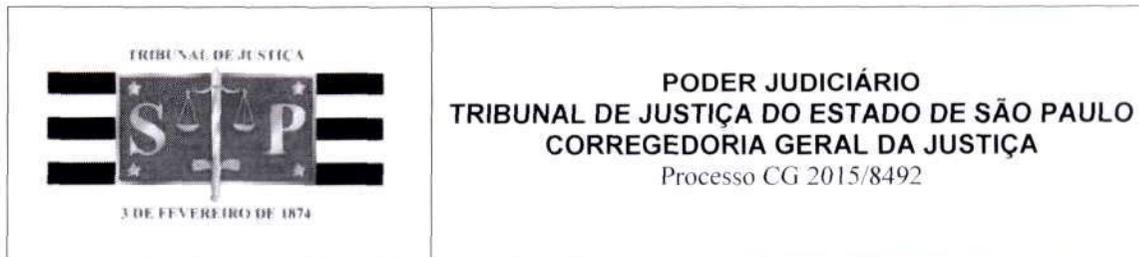
Neste sentido:

Registro de Imóveis - Contrato de aquisição de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação, com pacto acessório de alienação fiduciária do bem em garantia do pagamento da dívida - Cálculo do valor dos emolumentos - Incidência do desconto previsto no art.

¹ 112. Para o registro de imóveis adquiridos, para fins residenciais, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, deverá ser exigida, caso a circunstância não conste expressamente do próprio título, declaração escrita do adquirente, a qual permanecerá arquivada em cartório, esclarecendo tratar-se, ou não, de primeira aquisição, a fim de possibilitar o exato cumprimento do disposto no artigo 290, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e seu posterior controle. A exatidão da declaração poderá ser confirmada pelo oficial por buscas no sistema de Ofício Eletrônico.

112.1. Em caso positivo, a redução para cobrança dos emolumentos prevista no art. 290, da Lei nº 6.015/73, incidirá sobre todos os atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária.

² Aliás, havia precedente específico (CG 109/89) sobre o tema e que não foi observado nem mencionado pelo registrador



290 da LRP e na Tabela de Custas e Emolumentos anexa à Lei Estadual n. 11.331/2002 sobre o registro da garantia e, também, sobre o registro da compra e venda - Orientação firmada pela Corregedoria Geral da Justiça em precedente invocado pelo próprio Oficial Registrador - Inadmissibilidade da adoção de critério diverso em prejuízo do usuário do serviço - Restituição do décuplo do valor cobrado a maior (art. 32, § 2º, da Lei Estadual n. 11.331/2002) - Decisão do Juízo Corregedor Permanente acertada - Recurso não provido³.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente se submete à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que dado provimento ao recurso, para condenar o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo a pagar aos recorrentes a quantia de R\$ 42.523,35, corrigida monetariamente nos termos da tabela prática do TJSP desde a data do desembolso.

Sub censura.

São Paulo, 20 de março de 2015.


Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz Assessor da Corregedoria

³ CGJSP - PROCESSO: 105.563/2009 Relator: Álvaro Luiz Valery Mirra



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG 2015/8492

CONCLUSÃO

Em 24 de março de 2015, faço estes autos conclusos ao Desembargador **HAMILTON ELLIOT AKEL**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Eu, (Ivone),
Escrevente Técnico Judiciário do GATJ 3, subscrevi.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, dou provimento ao recurso para condenar o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo a pagar aos recorrentes a quantia de R\$ 42.523,35, corrigida monetariamente nos termos da tabela prática do TJSP desde a data do desembolso.

Publique-se.

São Paulo, 24 de março de 2015

HAMILTON ELLIOT AKEL

Corregedor Geral da Justiça