



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 5241

Autos nº: 0060298-57.2019.8.13.0000

EMENTA: RECLAMAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. DESCONTO. EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA - TFJ. REGISTRO DE ATOS REFERENTES À PRIMEIRA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL FINANCIADO PELO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH. ART. 290 DA LEI Nº 6.015/73. REQUISITOS CUMULATIVOS NÃO PREENCHIDOS. ARQUIVAMENTO.

Trata-se de expediente encaminhado pela advogada Renata Lopes Bertoldo, OAB/MG 192249, representante de Wesley Felipe Rocha Jácome, sobre restituição - inclusive em dobro (Lei Estadual 15.424/04, art. 30, § 2º) - de R\$ 2.750,00 (dois mil, setecentos e cinquenta reais), valor supostamente pago de forma indevida ao 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte pelo Requerente, por não ter o oficial concedido o desconto do art. 290 da Lei nº 6.015/73.

Em resposta (2280583), afirmou o oficial Matheus Campolina Moreira, do 3º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital, que o desconto não foi concedido por não se tratar da primeira aquisição imobiliária do Requerente, como exigido pelo art. 290 da Lei nº 6.015/73. Mais: que *"realizada a consulta padrão, através do CPF do declarante, de registros de direitos imobiliários de sua titularidade, por meio do site da CRI/MG - Central Eletrônica de Registro de Imóveis do Estado de Minas Gerais, para a verificação da veracidade da declaração por este prestada. No entanto, o resultado obtido na CRI/MG indicou a ocorrência de aquisição imobiliária anterior, onerosa, relativa a imóvel registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabira/MG, conforme comprovante de pesquisa e certidão da matrícula anexos"* e que, *"por escritura pública de compra e venda registrada sob o assento R-6, em 01/02/2011, o ora reclamante adquiriu, onerosamente, em conjunto com Willian Douglas Rocha Jácome, o imóvel objeto da Matrícula 15462 daquela Serventia"*. Dessa forma, *"contrariamente ao alegado na reclamação, a aquisição do imóvel supra citado não operou-se por doação de seus genitores, mas sim por transmissão onerosa, consubstanciada em escritura pública de compra e venda"*. Ao final, pediu o arquivamento do feito, por se encontrar a cobrança estribada nos precedentes desta Casa Corregedora e na sentença dos autos de suscitação de dúvida nº 5041682-76.2016.8.13.0024.

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

Em primeiro lugar, importante frisar que, a parte que discordar da contagem, da cobrança ou do pagamento de valores pertinentes à Taxa de Fiscalização Judiciária - TFJ e aos

emolumentos dos cartorários, poderá oferecer reclamação junto à Corregedoria-Geral de Justiça ou ao juiz de Direito Diretor do Foro (Lei Estadual nº 15.424/2004, art. 48; Provimento nº 260/2013, art. 102).

Em segundo lugar, 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 finals residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento). (Grifei).

Por sua vez, estabelece a Lei Estadual nº 15.424/2004 sobre a fixação, a contagem, a cobrança e o pagamento dos emolumentos e da TFJ, assim como sobre a compensação dos atos sujeitos à gratuidade:

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).

Significa dizer: em se tratando de atos relacionados a imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, necessária a observação cumulativa das seguintes condições para a redução de 50% dos emolumentos e da TFJ:

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

A propósito, dispõe, ainda, o art. 789 do Provimento nº 260/CGJ/2013: "*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*".

Pois bem.

Os documentos juntados aos autos comprovam os requisitos da finalidade de moradia e do enquadramento do empréstimo ao SFH; todavia, a despeito da declaração escrita em sentido contrário, a cópia da matrícula nº 15.462, nº 587/2019, do Registro de Imóveis de Itabirito/MG (2280583), demonstra que Wesley Felipe Rocha Jácome adquiriu, sim, imóvel na cidade de Itabirito/MG.

Nesse contexto, o apartamento 4, do Edifício Bela Vista, situado na Rua Cel. José Benjamim, nº 1197, Bairro Vila Padre Eustáquio, objeto da matrícula nº 7695, do Livro 2, Registro Geral, do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, não se trata da primeira aquisição do Requerente.

Registre-se que a *quaestio* já se encontra pacificada nessa Casa Correicional, sendo que:

i) a propriedade de outro imóvel, mesmo que alienado, impede o preenchimento de um dos requisitos do art. 290 da Lei n° 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 n° 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 trate-se 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 n° 2012/56.250, Des. Luiz Audebert Delage Filho, J. 22/06/2012).

Por fim, cai por terra a tese inicial de que o negócio jurídico referente ao imóvel de matrícula n° 15.462, do Registro de Imóveis de Itabirito/MG, tratou-se de doação realizada pelo genitor Geraldo de Oliveira Jácome, pois a escritura pública de evento n° 2397083 revela a ocorrência de compra e venda, em que figurou como outorgantes compradores Willian Douglas Rocha Jácome e Wesley Felipe Rocha Jacomé.

Pelo exposto, deixo de acolher o pedido formulado por Wesley Felipe Rocha Jácome.

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

Oficie-se, servindo-se cópia da presente decisão como ofício.

Lace-se essa decisão no Banco de Precedentes da CGJ/MG - Coleção Registro de Imóveis.

Belo Horizonte, 17 de julho de 2019.

PAULO ROBERTO MAIA ALVES FERREIRA

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto Maia Alves Ferreira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 18/07/2019, às 14:04, 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 **2417081** e o código CRC **D6E6979F**.

0060298-57.2019.8.13.0000

2417081v13