



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 6223

**Autos nº 0144343-28.2018.8.13.0000**

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. LEI 6.015/73, ART. 290. LEI ESTADUAL 15.24/04, ART. 15 E ART. 48. PROVIMENTO 260/13, ART. 102 E ART. 789. REQUISITOS CUMULATIVOS NÃO PREENCHIDOS. ARQUIVAMENTO.

Trata-se de requerimento apresentado por *Luciana Almeida Bellezzia* para que seja conferido o desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre os emolumentos incidentes sobre o registro da aquisição de seu primeiro imóvel residencial adquirido "*através do SFH, contrato de financiamento nr. 000934859-P, datado de 23/11/2018, firmado com o Bradesco S/A, do apto. 101, Edifício Isabela, fração ideal de 0,2500 do lote 09 (nove), quarteirão 13 (treze), Rua Apucarana, 489, Bairro Ouro Preto, Belo Horizonte, MG, matrícula nr; 133327, 3º RI de Belo Horizonte, MG*". Aponta que "*é proprietária do imóvel comercial constituído pela loja nr. 141, localizado na Rua Araguari, 359, 4º andar, Bairro Barro Preto, Belo Horizonte, MG, matrícula nr. 5-4-54781, 7º RI de Belo Horizonte, MG, IC 008023 014 144-0*". Alega que, apesar de entender ter direito ao desconto, efetuou o pagamento porque sem o registro "*o vendedor não receberá do Banco o pagamento pelo valor financiado, efetuei o pagamento, sob protesto, nos termos da comunicação que apresentei em 19.12.18*". Requer a devolução do valor de R\$2.937,93 (dois mil, novecentos e trinta e sete reais, noventa e três centavos) e a aplicação das penalidades cabíveis.

Instado a se manifestar (evento nº 1695742), o Oficial Titular do 3º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital, *Matheus Campolina Moreira*, afirmou que a isenção tributária deve ser interpretada restritivamente e que "*a própria reclamante afirma e comprova, através da certidão juntada, que esta não é sua primeira aquisição imobiliária*". Afirma que "*a cobrança foi corretamente realizada, não havendo descumprimento de deveres legais ou tributários*". Pede o arquivamento do feito (evento nº 1709599).

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 nº 260/2013]

Art. 102. A contagem, a cobrança e o pagamento de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro e o recolhimento da TFI obedecerão ao disposto na Lei estadual nº 15.424/2004.

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 finals 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 789 do Provimento nº 260/CGJ/2013 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"*.

Pois bem.

Os documentos juntados aos autos comprovam o preenchimento dos requisitos da finalidade de moradia e do enquadramento do empréstimo ao SFH; todavia, conforme exposto pela própria reclamante e da certidão acostada às f. 19/22 do evento nº 1694438, esta é "*proprietária do imóvel comercial constituído pela loja nr. 141, localizado na Rua Araguari, 359, 4º andar, Bairro Barro Preto, Belo Horizonte, MG, matrícula nr. 5-4-54781, 7º RI de Belo Horizonte, MG, IC 008023 014 144-0*", de forma que é possível aferir que o imóvel "*apto. 101, Edifício Isabela, fração ideal de 0,2500 do lote 09 (nove), quarteirão 13 (treze), Rua Apucarana, 489, Bairro Ouro Preto, Belo Horizonte, MG*" não é a primeira aquisição da reclamante.

Registre-se que a *quaestio* já se encontra pacificada nessa Casa Correicional (autos SEI nº 0049251-57.2017.8.13.0000), 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 afastada a pleiteada restituição de valores dos emolumentos e TFI - Taxa de Fiscalização Judiciária cobrados pelo registro de atos relacionados a compra do imóvel "*apto. 101, Edifício Isabela, fração ideal de 0,2500 do lote 09 (nove), quarteirão 13 (treze), Rua Apucarana, 489, Bairro Ouro Preto, Belo Horizonte, MG, matrícula nr; 133327, 3º RI de Belo Horizonte, MG*".

Isto posto, inexistindo irregularidade por parte da Serventia reclamada, deixo de acolher o pedido de *Luciana Almeida Bellezza*.

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, 19 de agosto de 2019.

*Aldina de Carvalho Soares*

*Juíza Auxiliar da Corregedoria*

*Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro*



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 27/08/2019, às 17:26, 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 **2529713** e o código CRC **280CC1A8**.