



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 3516

Autos nº: 0031488-38.2020.8.13.0000

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 pelo advogado Gustavo Rubens Nunes Miranda, OAB/MG 75.170, representante de Rafael Doche da Motta, em que reclama em face do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, por não ter o oficial concedido o desconto do art. 290 da Lei nº 6.015/73, além de querer a restituição do valor pago indevidamente em dobro.

Instado a se manifestar, o Oficial Substituto do 1º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital, Emerson Rodrigues Neiva, informou 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 "*Rafael Doche de Motta é proprietário de um imóvel no Município de São José da Lapa, matriculado sob o nº 13.028 no Cartório de Registro de Imóveis de Vespasiano*". 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.

Inicialmente, permita-se pontuar 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).

Nessa linha, 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). (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 cópia da matrícula nº 13.028, do Registro de Imóveis de Vespasiano/MG (3515454, f.33/35), demonstra que Rafael Doche da Motta adquiriu, sim, imóvel na cidade de São José da Lapa/MG.

Nesse contexto, o apartamento 1002, do Residencial Auguste Renoir, situado na Rua Rafael Magalhães, nº 360, objeto da matrícula nº 101.019, do Livro 2, Registro Geral, do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, não constitui a 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 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 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).

Pelo exposto, deixo de acolher o pedido formulado por Rafael Doche da Motta .

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.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 15 de abril de 2020.

João Luiz Nascimento de Oliveira

Juiz Auxiliar da Corregedoria



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 15/04/2020, às 13:57, 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 **3641926** e o código CRC **38E70274**.

