



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

MANIFESTAÇÃO

Autos nº 0726605-36.2022.8.13.0000

Vistos *etc.*

Trata-se de consulta apresentada pela Direção do Foro da Comarca de Conselheiro Pena, em que encaminha requerimento de orientação apresentado pela Registradora *Líbia Félix Pereira Silva*, do Registro de Imóveis de Conselheiro Pena, acerca da cobrança de emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária - TFJ nos contratos de mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no Programa Casa Verde e Amarela. Sustenta que não há aplicabilidade do desconto de 50% (cinquenta por cento) dos emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária - TFJ previsto no artigo 290 da Lei nº 6.015/1973 para atos relacionados a imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação pela ausência dos requisitos cumulativos necessários (ser o primeiro imóvel adquirido; ter fim residencial; ser objeto de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH). Solicita orientação da Corregedoria-Geral de Justiça para padronização do tema (evento nº 10941039).

É o relatório do essencial.

Ab initio, cumpre registrar que as dúvidas relativas à cobrança de emolumentos devem ser analisadas em procedimento administrativo decidido pela Direção do Foro ou pela Corregedoria-Geral de Justiça, nos termos da Lei Complementar Estadual nº 59/2001.

[\[Lei Complementar Estadual nº 59/2001\]](#)

Art. 23 – A Corregedoria-Geral de Justiça tem funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares, a serem exercidas em sua secretaria, nos órgãos de jurisdição de primeiro grau, nos órgãos auxiliares da Justiça de primeiro grau e nos serviços de notas e de registro do Estado, observado o disposto nesta Lei Complementar e, no que couber, no Regimento Interno do Tribunal de Justiça.

Parágrafo único – A Corregedoria-Geral de Justiça terá funções fiscalizadora e disciplinar sobre os órgãos auxiliares do Tribunal de Justiça.

Art. 56 - Nas comarcas com mais de uma vara, as atribuições dos Juízes de Direito são exercidas mediante distribuição, respeitada a competência das varas especializadas.

Art. 57 – Compete a Juiz de Vara de Registros Públicos:

I – exercer as atribuições jurisdicionais conferidas aos Juízes de Direito pela legislação concernente aos serviços notariais e de registro;

II – exercer a incumbência prevista no art. 2º da Lei Federal nº

8.560, de 29 de dezembro de 1992.

III – processar e julgar as ações relativas a usucapião.

Art. 65 – Compete ao Diretor do Foro:

I – exercer, em sua secretaria de juízo, nos serviços auxiliares do Judiciário e nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares;

(...).

O Programa Casa Verde e Amarela visa facilitar o acesso da população ao direito à moradia, sobretudo para famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e para famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), além da produção de moradias subsidiadas, fornecimento de financiamento habitacional, e incentivo ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural.

O artigo 10 da Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que *"institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis nos 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017"*, prevê a aplicação das disposições da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, ao Programa Casa Verde e Amarela.

[\[Lei nº 14.118/2021\]](#)

Art. 10. O disposto nos [arts. 42](#) , [43](#) e [44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#) , aplica-se ao Programa Casa Verde e Amarela.

[\[Lei nº 11.977/2009\]](#)

Art. 42. Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de "habite-se" e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS; [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

II - 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV. [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

III - (revogado). [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

§ 1º A redução prevista no inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS. [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput. [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades.

Art. 43. Os emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os imóveis residenciais adquiridos do FAR e do FDS; [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

II - 50% (cinquenta por cento) para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV. [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

Parágrafo único. (Revogado). [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

I - (revogado); [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

II - (revogado). [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

Outrossim, dispõe a Lei Estadual nº 15.524/2004:

[\[Lei Estadual nº 15.524/2004\]](#)

Art. 15 - A cobrança de valores pelos atos relacionados com o Sistema Financeiro da Habitação deverá ser efetuada atendendo-se ao seguinte:

(*Caput* com redação dada pelo art. 1º da Lei nº 19.414, de 30/12/2010.)

I - no caso dos emolumentos, serão observadas as reduções estabelecidas em lei federal;

(Inciso com redação dada pelo art. 1º da Lei nº 19.414, de 30/12/2010.)

II - no caso da Taxa de Fiscalização Judiciária, esta será reduzida em 50% (cinquenta por cento).

(Inciso com redação dada pelo art. 1º da Lei nº 19.414, de 30/12/2010.)

§ 1º - (Revogado pelo *caput* do art. 29 da Lei nº 20.824, 31/7/2013.)

A leitura das normas suso transcritas revela que a redução de emolumentos relativos aos contratos de mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no Programa Casa Verde e Amarela decorre das previsões contidas na Lei nº 11.977/2009 e não das disposições contidas no artigo 290 da Lei de Registros Públicos.

Logo, os precedentes apresentados pela consulente não se aplicam à hipótese, uma vez que nos contratos de mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no Programa Casa Verde e Amarela não é necessário aferir os requisitos cumulativos necessários para atendimento ao artigo 290 da Lei de Registros Públicos (ser o primeiro imóvel adquirido; ter fim residencial; ser objeto de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH).

Posto isso, oficie-se à Direção do Foro da Comarca de Conselheiro Pena, com cópia da presente manifestação, como mero subsídio, sem caráter vinculativo, a teor do artigo 65, inciso I, da Lei Complementar Estadual nº 59/2001, para solução de pedido sujeito à sua apreciação.

Cópia da presente manifestação servirá como ofício, a qual deverá ser lançada no Banco de Precedentes - Coleção Registro de Imóveis.

Belo Horizonte, na data da assinatura eletrônica.

Simone Saraiva de Abreu Abras

Juíza Auxiliar da Corregedoria

Superintendente Adjunta dos Serviços Notariais e de Registro



Documento assinado eletronicamente por **Simone Saraiva de Abreu Abras, Juiz(a) Auxiliar da Corregedoria**, em 05/10/2022, às 18:24, 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 **10956368** e o código CRC **BA8A28B6**.

0726605-36.2022.8.13.0000

10956368v9