



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, N° 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: SS Sala: 04

## DECISÃO N° 250

**Autos nº: 0004395-37.2019.8.13.0000**

**EMENTA: OUVIDORIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. CONSULTA. REGISTRO DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. REGISTRO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. LEI ESTADUAL N° 15.424/2004, ART. 10, INCISO II E §3°. REGISTRO DA GARANTIA DE FINANCIAMENTO JUNTO À INSTITUIÇÃO BANCÁRIA. VALOR DA DÍVIDA. PRIMEIRA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABILITAÇÃO - SFH. REDUÇÃO DOS EMOLUMENTOS. LEI N° 6.015/1973, ART. 290. PRECEDENTE. ARQUIVAMENTO**

Vistos, etc.

Trata-se de consulta encaminhada pela Ouvidoria do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, em que o Sr. José Renato Castro Milanez apresenta questionamentos acerca do procedimento para registro de imóvel, adquirido por meio de financiamento bancário, e da aplicabilidade da redução dos emolumentos devidos pela primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro de Habilitação - SFH (evento nº 1745150).

Este, o necessário relatório.

DECIDO.

A análise da demanda será realizada com base nos questionamentos apresentados pelo Consultante:

**(I) Quando compro um imóvel financiado, ao registrar no cartório de imóveis, é feito um registro no valor total do contrato e outro no valor do financiamento?**

O registro de financiamento imobiliário implica na prática dos seguintes atos:

(i) registro do contrato de financiamento (compra e venda), cuja cobrança dos emolumentos e da respectiva Taxa de Fiscalização Judiciária ocorre com base no § 3º, II, do art. 10 da Lei Estadual nº 15.424/2004;

(ii) registro da garantia de financiamento junto à instituição bancária (hipoteca ou alienação fiduciária), cuja cobrança dos emolumentos e da respectiva Taxa de Fiscalização Judiciária ocorre com base no valor da dívida.

**(II) Sobre a redução do valor no primeiro imóvel, eu já comprei um terreno com dinheiro de doação, é possível solicitar o desconto do SFH de 50% nos emolumentos do primeiro imóvel?**

Sobre a *quaestio*, há precedente desta Corregedoria-Geral de Justiça (autos nº 0049251-57.2017.8.13.00000), do qual transcrevo o seguinte trecho:

A Lei Federal nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 6.941/1981, prevê:

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).

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) que seja o primeiro imóvel adquirido;
- 2) que tenha fim residencial;
- 3) que 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".

Os documentos acostados aos autos comprovam o preenchimento, de fato, dos requisitos da finalidade de moradia, do financiamento e o enquadramento ao Sistema Financeiro de Habitação.

Entretanto, apesar de declaração escrita em sentido contrário (0081979), as cópias acostadas às f. 7/11 e f. 13/18 do Ofício nº 1.007/2017 (0100199) demonstram que MARIVAR JACINTO DA COSTA adquiriu sala comercial em 30/04/2012 (matrícula nº 62.232 do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital), bem como já foi proprietário de lote no Bairro Floramar em 23/09/1988 (matrícula nº 21.326 do 5º Ofício de Imóveis de Belo Horizonte), de forma que é possível aferir que o imóvel localizado na Rua Júlio de Castilho, nº 133, no Bairro Betânia, BH/MG não é a primeira aquisição do reclamante.

Ressalte-se, por oportuno, que **a matéria de fundo já se encontra nitidamente pacificada neste âmbito correcional-administrativo, sendo que a propriedade de outro imóvel, ainda que já esteja alienado, impede o preenchimento do primeiro requisito do artigo 290 da Lei nº 6.015/73, 'in 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 - Desembargador Célio César Paduani - Data: 30/11/2009). (Grifei).

Outrossim, não importa o fato dos imóveis anteriores não terem sido adquiridos por meio de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH ou por se tratar apenas de lote de terreno, eis que para o cumprimento do requisito legal é necessário que o adquirente não tenha e tenha tido qualquer imóvel em seu nome, 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 parcos 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 - Desembargador Luiz Audebert Delage Filho - Data: 22/06/2012). (Grifei).

Com efeito, razão não assiste ao 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 TFJ cobrados pelo registro de atos relacionados a compra do imóvel localizado [...].

(grifos no original)

Neste sentido, somente fará jus à concessão de desconto o adquirente que satisfizer os requisitos do art. 290 da Lei nº 6.015/1973, cumulativamente, de forma que, *por ser o consulente proprietário de um terreno, a aquisição de outro imóvel não será sua primeira aquisição, impossibilitando o deferimento do desconto relacionado a imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH.*

**Pelo exposto, por serem estas as informações a serem prestadas, determino o arquivamento do presente feito, com as cautelas de praxe.**

Oficie-se ao Interessado, para conhecimento.

Após, lance-se a presente decisão (evento nº 1746328) no banco de precedentes.

Cópia desta decisão servirá como ofício.

Belo Horizonte, 17 de janeiro 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 17/01/2019, às 13:30, 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 **1746238** e o código CRC **F168BCE0**.