



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 1343

**Autos nº: 0091649-82.2018.8.13.0000**

**EMENTA: CONSULTA - COMARCA DE UBERABA - 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERABA - DESCONTO DE 50% - SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - ART. 290 DA LEI Nº 6.015/73 - CASAMENTO - NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS POR UM DOS CÔNJUGES - IMPOSSIBILIDADE DE DESCONTO - ARQUIVAMENTO.**

Vistos, *etc.*

Trata-se de reclamação apresentada por Paulo Cesar Ferreira da Silva acerca da cobrança efetuada pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba para o registro de aquisição do imóvel adquirido pelo reclamante e sua esposa. Aduz que a Serventia informou ao reclamante que não teria direito à redução de 50% dos emolumentos prevista no artigo 290 da Lei nº 6.015/73, haja vista possuir outro imóvel em outra comarca. Entretanto, relata que, na aquisição em que a esposa do reclamante também é compradora, se trata de único e primeiro imóvel, visto que o outro fora adquirido pelo reclamante antes do casamento, o qual se deu no regime de comunhão parcial de bens. Desta forma, o reclamante entende que sua esposa não deverá ser penalizada com a perda da redução. Acrescenta que a norma não traz essa exceção. Por fim, solicita o posicionamento quanto à correção da cobrança.

Os autos foram enviados à GENOT pela Direção do Foro da Comarca de Uberaba para manifestação sobre o tema.

Parecer da GENOT carreado ao evento nº 1744303.

É o relatório.

No tocante ao desconto na primeira aquisição, 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).

(g.n.)

Sobre o tema, a Lei nº 10.150/2000 preceitua:

Art. 35. Os emolumentos devidos em todos os atos de que trata a [Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), relacionados com o Programa instituído pela [Medida Provisória nº 1.944-19, de 21 de setembro de 2000](#), serão reduzidos em cinquenta por cento.

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, 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*".

Dessarte, verifica-se que ambos os cônjuges figurarão como compradores, sendo certo que as condições estabelecidas no art. 290 devem ser atendidas por ambos, analisadas as circunstâncias isoladamente. Isto é, ainda que um deles preencha as condições legais, não se revela possível a extensão do benefício ao outro. A Lei não prevê hipótese de "desconto proporcional".

O próprio reclamante confirma a propriedade de outro imóvel em outra comarca, o que impede a concessão do desconto prevista no art. 290 da Lei nº 6.015/73 suso transcrito.

Com efeito, razão não assiste ao reclamante, eis que ambos os adquirentes de imóvel devem atender, cumulativamente, as exigências legais para a concessão do desconto.

**Pelo exposto, aprovo parecer da GENOT nº 125 (1744303), pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.**

Em atendimento à consulta formulada, encaminhe-se ao Diretor do Foro da Comarca de Uberaba cópia do parecer da GENOT nº 125 (1744303), bem como desta manifestação, como mero subsídio e sem caráter vinculatório, para conhecimento.

Servirá como ofício cópia dessa decisão, a qual deverá ser lançada no banco de precedentes - "*Coleção - Registro de Imóveis*".

Após, arquivem-se com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 28 de fevereiro de 2019.

***João Luiz Nascimento de Oliveira***

***Juiz Auxiliar da Corregedoria***



Documento assinado eletronicamente por **João Luiz Nascimento de Oliveira, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 28/02/2019, às 12:35, 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 **1905066** e o código CRC **73F30CE4**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Rua Goiás, Nº 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br  
Andar: 9º Sala: 903

## **PARECER Nº 125 / 2019 - CORREGEDORIA/JUIZ AUX. CGJ - PLAN./DIRCOR/GENOT**

**Processo nº 0091649-82.2018.8.13.0000 /SEI**

**Assunto: Reclamação Extrajudicial**

**Consultante: Paulo Cesar Ferreira da Silva**

**Consultado: Corregedoria-Geral de Justiça**

**EMENTA: RECLAMAÇÃO EXTRAJUDICIAL – REGISTRO DE IMÓVEIS – ATO REGISTRAL – EMOLUMENTOS - 1ª AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA - DESCONTO - CASAMENTO - COMUNHÃO PARCIAL DE BENS - AUSÊNCIA DE REQUISITO - INAPLICABILIDADE DO ART. 290 DA LEI 6.015/73.**

Trata-se de reclamação (evento nº 1109904) formulada por Paulo César Ferreira da Silva contra o 2º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Uberaba/MG, fundamentada na ausência de concessão do desconto de 50%, prevista no art. 290 da Lei 6.015/73.

Narra o reclamante que adquiriu um imóvel, juntamente com sua esposa, e que, ao providenciar o registro do bem, foi informado de que não fariam jus ao desconto de 50%, tendo em vista possuir o reclamante outro imóvel em seu nome.

Alega que o imóvel mencionado pelo cartório, para justificar a não concessão do desconto, é de sua propriedade apenas, adquirido antes do casamento, e que o imóvel a ser registrado agora, também pertence a sua esposa, sendo o único e primeiro imóvel dela, o que autorizaria a concessão do desconto de 50%.

Requer o posicionamento desta Casa eis que entende não ser justo e nem legal que a esposa seja penalizada com a ausência do desconto, que a norma não traz exceção não possuindo o Oficial de Registro autoridade para cria-la.

Sob o evento nº 1171331, manifestação do registrador do 2º Ofício de Imóveis de Uberaba alegando, em síntese que, descontos e isenções devem vir previstas em lei; que os requisitos previstos no art. 290 da lei 6.015/73, devem ser atendidos cumulativamente e por todos os envolvidos no ato a ser praticado, eis que cada ato é único, possuindo enquadramento próprio na tabela e código específico na os requisitos; que a regra geral é que todos os atos se sujeitam ao pagamento integral dos emolumentos e da taxa de fiscalização judiciária, não cabendo ao registrador dar uma interpretação extensiva a uma norma tributária.

Ofício expedido pelo Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. João Luiz Nascimento de Oliveira, encaminhando o presente expediente ao Juiz Diretor da comarca de Uberaba, Dr. Fabiano Garcia Veronez, nos termos do artigo 65, inciso I, da Lei Complementar Estadual nº 59/2001, tendo retornado para parecer eventos nº 1111374, 1200650, 1221764.

É o relatório do necessário.

De início, registramos que o presente questionamento já foi objeto de consulta pelo email genot.atendimento@tjmg.jus, tendo à época, sido dada a seguinte resposta:

Prezado Paulo César,

Não foi localizada decisão precedente específica sobre a hipótese narrada.

Todavia, levou-se em consideração a narrativa, que indica a aquisição de imóvel em condomínio em que há comunhão fática e jurídica, sem delimitação da área pertencente a determinado condômino (cada um dos adquirentes possuirá uma fração ideal sobre todo o imóvel).

De qualquer maneira, caso não concorde com o posicionamento adotado pela serventia, sugerimos a V. Sa. que formule a reclamação, nos moldes já informados, de modo a viabilizar a análise do caso concreto pelo Juiz Diretor do Foro competente, nos termos do art. 65 da Lei Complementar nº 59/2001.

Atenciosamente,

GENOT

A Lei Estadual n.º 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, dispõe:

**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).** (destaquei)

(...)

Por sua vez, o mencionado art. 290 da Lei 6.015/73, com as alterações introduzidas pela Lei Federal n.º 6.941/1981, assim preceitua:

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).** (destaquei)

Depreende-se das normas supramencionadas o direito à redução de 50% dos emolumentos e Taxa de Fiscalização Judiciária, respectivamente, pelos atos relacionados com o Sistema Financeiro de Habitação, desde que preenchidos os requisitos legais.

Assim, para obtenção da redução de 50% dos emolumentos prevista no dispositivo supra, necessário o preenchimento, cumulativo, dos três requisitos, quais sejam:

1º - deve ser a primeira aquisição imobiliária;

2º - para fins residenciais;

3º - financiada pelo Sistema Financeira da Habitação – SFH.

*In casu*, resta incontroverso o fato de o reclamante ser proprietário de imóvel, fato inclusive, confirmado por ele e, em que pesem os seus argumentos e irresignação, não lhe assiste razão, visto que em se tratando de patrimônio em comum, em que o imóvel pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igualmente o direito sobre o todo e sobre a parte, não preenchendo um dos coproprietários um dos requisitos para a obtenção do desconto, a meu ver, o desconto não é devido.

**PELO EXPOSTO**, sugere-se, com a *devida venia*, o envio de cópia deste parecer, acaso aprovado, ao Juiz de Direito Diretor do Foro, para subsidiar resposta ao reclamante..

Esta é a manifestação, *sub censura* que, respeitosamente, se submete à elevada e criteriosa apreciação de Vossa Senhoria.

Christianne de Melo Lemos

Técnico Judiciário



Documento assinado eletronicamente por **Christianne de Melo Lemos, Técnico Judiciário**, em 05/02/2019, às 16:57, 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 **1744303** e o código CRC **D3FB88B9**.

---