



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria Geral da Justiça
Assessoria Jurídica

Processo nº: 202006000228414

Interessado:



Assunto: Solicitação Extrajudicial

DECISÃO

Trata-se de solicitação apresentada por [REDACTED], por meio da qual busca a restituição de 50% (cinquenta por cento) do valor pago ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia-GO, a título de emolumentos devidos pelos atos relacionados à aquisição do imóvel de matrícula nº 15239, financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação (evento 01).

Sustenta o interessado que, em janeiro de 2017, adquiriu um imóvel de matrícula nº 152.009, no 1º Registro de Imóveis desta Capital, mediante alienação fiduciária na modalidade consórcio habitacional através da Bradesco Administradora de Consórcios LTDA.

Prossegue esclarecendo que, cedeu, onerosamente, os direitos do consórcio e do imóvel, para aquisição de outro imóvel de matrícula nº 152.391, também naquela serventia extrajudicial, mediante financiamento pelo SFH junto à Caixa Econômica Federal.

Finaliza pontuando que, embora a Lei de Registros Públicos garanta o desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre as taxas de registro e escritura do primeiro imóvel adquirido pelo SFH, esse direito foi



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria Geral da Justiça

Assessoria Jurídica

negado ao requerente pela mencionada unidade cartorária, colacionando alguns julgados proferidos por este e. Tribunal de Justiça.

Notificado, o Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição desta Comarca, manifestou-se pela impossibilidade de concessão do benefício ao solicitante, esclarecendo que:

“O assunto não é novo e já foi objeto de análise em diversas oportunidades, tanto pela Diretoria do Foro da Comarca de Goiânia e Anápolis, quanto pela Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás. As Corregedorias-Gerais do Estado de Minas Gerais e Santa Catarina também corroboram a percepção de que a interpetração da matéria está consolidada e deve ser restritiva, a partir de uma aplicação cumulativa de requisitos.

(...) A pretensão do requerente, portanto, não atende ao primeiro requisito acima elencado, pois [REDACTED] já era titular de direitos aquisitivos sobre o imóvel de matrícula nº 152.009, quando apresentou, para registro, o contrato de compra e venda do imóvel matriculado sob o nº 152.391, em 28 de maio de 2019, conforme o protocolo nº 697.270. As certidões anexas pelo próprio requerente confirmam esta afirmação.

(...) a concessão do benefício está direcionada àqueles cidadãos que lutam para adquirir o seu primeiro lar. Trata-se, verdadeiramente, de norma que se destina a proporcionar meios de garantia ao exercício do direito à moradia digna e não àqueles pessoas que, de alguma forma, já disponham de poder aquisitivo, como é a hipótese do requerente(...)

Outrossim, a norma trata de primeira aquisição imobiliária do interessado. Portanto, qualquer modalidade de aquisição prévia da propriedade, seja por compra e venda, doação, partilha 'causa mortis' ou por dissolução do vínculo conjugal, ou mesmo nas alienações judiciais, implica a exclusão do benefício” (evento 17).



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria Geral da Justiça

Assessoria Jurídica

Ato contínuo, a Assessoria de Orientação e Correição desta CGJ prestou informações, e após discorrer fartamente sobre as normativas legais que regem a matéria, também concluiu que o requerente não preencheu os requisitos legais para a concessão do benefício, sugerindo o indeferimento do pleito inicial e posterior arquivamento dos autos (evento 19).

Em seguida, sobreveio o parecer do 2º Juiz Auxiliar desta CGJ, Dr. Algomiro Carvalho Neto, que acolhendo os esclarecimentos supra, sugeriu o indeferimento da presente demanda e arquivamento dos autos, vez que o imóvel matriculado sob o nº 15239 não foi a primeira aquisição de [REDACTED], existindo uma prévia, de matrícula nº 152.009, incabível portanto, a concessão do desconto pretendido, por não preenchimento dos requisitos legais (evento 20).

É o relatório.

Decido.

Sobre a matéria consultada, dispõe o art. 290 da Lei 6.015/73:

“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).”

A previsão constante no dispositivo transcrito, tem por objetivo facilitar a aquisição da casa própria, dando efetivo cumprimento nos preceitos constitucionais, que é o direito a moradia.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria Geral da Justiça
Assessoria Jurídica

O legislador ao estabelecer os critérios para o desconto, vinculando a primeira aquisição, para fins residenciais, pelo Sistema Financeiro de Habitação, visou garantir ao usuário que não possui imóvel o registro de sua moradia e não facilitar a acumulação de patrimônio.

Assim não resta dúvida que a legislação ao conceder o desconto é clara ao determinar: *“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).”*

Percebe-se que a intenção do legislador foi de minimizar o impacto dos custos envolvidos na aquisição de imóvel, que por muitas vezes fazem com que as pessoas deixam de providenciar a parte mais importante da relação de compra e venda que é o registro da propriedade imobiliária, sendo este o ato que assegura o direito pleno ao uso do bem, minimizando os riscos de discussões criadas por terceiros interessados, evitando o não recomendável contrato de gaveta.

Por conseguinte, a norma atinente ao desconto de 50% (cinquenta por cento), em relação a primeira aquisição imobiliária, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação, está disciplinada por esta Casa Censora, no art. 121, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial, o qual prevê:

***“Art. 121. A redução de 50% (cinquenta por cento) dos emolumentos incidentes sobre todos os atos de registro, sem qualquer exceção, inclusive os de garantia real (alienação fiduciária e hipoteca), referentes à primeira aquisição para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação, será obrigatoriamente concedida pelo oficial do registro de imóveis.*”**



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria Geral da Justiça
Assessoria Jurídica

§ 1º. Para a obtenção do desconto aludido, deverão ser preenchidos três requisitos, cumulativamente:

- a) que seja a primeira aquisição imobiliária do interessado;**
- b) que a aquisição na qual se pretenda o desconto seja para fins residenciais; e**
- c) que esta aquisição seja financiada pelo sistema financeiro de habitação.**

§ 2º. O oficial que descumprir a norma exposta no caput deste artigo, além da devolução da quantia recolhida a maior, devidamente atualizada, está sujeito às penalidades previstas na legislação vigente.

§ 3º. Caberá ao oficial do registro verificar se o imóvel financiado é oriundo de entidade ligada ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH, e, em caso positivo, solicitar ao adquirente, caso a circunstância não conste expressamente no próprio título, declaração expressa de que é a sua primeira aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação, a qual permanecerá arquivada na serventia para posterior controle. Caso a declaração seja firmada na presença do oficial, fica dispensado o reconhecimento da firma.”

Desta forma, não é possível a redução no valor dos emolumentos quando o comprador tenha patrimônio decorrente de qualquer outra modalidade de aquisição (compra e venda, doação, partilha 'causa mortis', dissolução do vínculo conjugal ou mesmo nas alienações judiciais).

Anote-se, por oportuno, que a disciplina estabelecida no Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial, desta Corregedoria-Geral da Justiça, não ofende as respectivas Leis que tratam da questão, pois apenas promovem a interpretação das normas legais.

Da análise das normativas legais acima transcritas, observa-se que a cobrança foi efetuada dentro da previsão emanada por este



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Corregedoria Geral da Justiça
Assessoria Jurídica

Órgão Censor, que objetivou encerrar as dúvidas na aplicação da legislação federal.

Inclusive, esse é o entendimento adotado em casos análogos, encontrando-se a matéria pacificada no âmbito desta Casa Correicional, como se pode verificar dos procedimentos administrativos autuados sob os nºs 201509000009711, 2017070000049053 e 2017030000029200.

Ao teor do exposto, considerando que a base de cálculo adotada pelo Oficial titular do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia-GO ocorreu dentro dos limites das previsões estabelecidas nos mandamentos legais vigentes, porquanto o imóvel a que o requerente pretende o desconto de fato não é sua primeira aquisição imobiliária, acolho o parecer precitado e **indefiro** a presente solicitação.

Após, remetam-se os autos à Divisão de Gerenciamento de Estatística para os fins de mister.

Ultimadas às providências supra, archive-se.

A reprodução deste ato serve como ofício.

À Secretaria Executiva.

GABINETE DA CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA,
em Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Des. Kisleu Dias Maciel Filho

Corregedor-Geral da Justiça

ASSINATURA(S) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 337199257220 no endereço <https://proad.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202006000228414

KISLEU DIAS MACIEL FILHO

CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Assinatura CONFIRMADA em 02/09/2020 às 11:35