**(500/2020-E)**

***REGISTRO DE IMÓVEIS. Emolumentos – Hipótese em que um ou mais dos adquirentes já é titular de outro imóvel adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – Proposta de uniformização de entendimento – Matéria disciplinada nos itens 110 e 110.1 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, vigentes a partir de 06 de janeiro de 2020 – Disposição normativa de caráter amplo e geral, suficiente para o fim perseguido pelo proponente – Ausência de dissenso quanto à interpretação da norma pelos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo – Cálculo dos emolumentos devidos a ser realizado em cada caso concreto – Parecer pela rejeição da proposta.***

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

O MM. Juiz Corregedor Permanente da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cubatão/SP, em virtude de consulta formulada pela delegatária daquela serventia extrajudicial referente à aplicação da tabela de custas e emolumentos para a hipótese prevista no art. 290 da Lei nº 6.015/1973, considerando ou não o fato de que um dos adquirentes seja titular de outro imóvel adquirido no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, decidiu

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (02/12/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00013578 e o código RQD5O568.

pela cobrança proporcional benéfica apenas ao titular do direito à isenção, segundo sua parte ideal. Assim, determinou a extração de cópias e encaminhamento a esta Corregedoria Geral da Justiça para uniformizar o entendimento relativo à cobrança de emolumentos nesses casos.

Sobrevieram aos autos manifestações da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP (fl. 15/23) e do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB (fl. 27/29).

*Opino.*

No intuito de manter sua conformidade com as alterações legislativas, a evolução jurisprudencial e os precedentes formados pelas decisões da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior da Magistratura no julgamento de apelações em procedimentos de dúvida, o Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, que regulamenta a prestação dos Serviços Extrajudiciais de Notas e de Registros, foi integralmente revisto e atualizado na gestão do Excelentíssimo Senhor Desembargador Geraldo Francisco Pinheiro Franco, Corregedor Geral da Justiça no biênio 2018/2019, culminando na edição do Provimento CG nº 56/2019.

Tratando-se de normas técnicas voltadas à atuação dos Oficiais de Registro e Tabeliães e à orientação de todos os Magistrados, profissionais do direito e do público em geral em suas relações com os serviços extrajudiciais, contou-se, no desenvolvimento dos trabalhos de atualização e revisão das normas administrativas, com a participação de Desembargadores especialistas na área e também das Associações e Institutos representativos das classes dos Notários e Registradores.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (02/12/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00013578 e o código RQD5O568.

Assim, dada a abrangência do tratamento dado à matéria registral imobiliária na referida revisão das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, a cobrança de emolumentos para o registro de imóveis adquiridos, para fins residenciais, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, já foi objeto de regulação pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça que, em seu Capítulo XX, itens 110 e 110.1, assim dispõem:

> *110. Para o registro de imóveis adquiridos, para fins residenciais, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, deverá ser exigida, caso a circunstância não conste expressamente do próprio título, declaração escrita do adquirente, a qual permanecerá arquivada em cartório, esclarecendo tratar-se, ou não, de primeira aquisição, a fim de possibilitar o exato cumprimento do disposto no art. 290, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e seu posterior controle. A exatidão da declaração poderá ser confirmada pelo oficial por buscas no sistema de Ofício Eletrônico.*
>
> *110.1. Em caso positivo, a redução para cobrança dos emolumentos prevista no art. 290, da Lei nº 6.015/73, incidirá sobre todos os atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária.*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (02/12/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00013578 e o código RQD5O568.

Ressalte-se que, tal como bem esclarecido na manifestação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB (fl. 27/29), sobre o tema em análise vem se entendendo, com base na lei, nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça e na jurisprudência administrativa deste órgão, que *"a isenção parcial: (i) é aplicável à primeira aquisição financiada e não à primeira aquisição imobiliária; (ii) se aplica a ambos os atos de registro da compra e venda e da garantia respectiva; (iii) alcança aquele que adquire imóvel pela primeira vez no âmbito do SFH; (iv) não é aplicável para aquisições fora do âmbito do SFH; (v) deve ser calculada proporcionalmente ao montante financiado"*.

Constou da referida manifestação, ainda, que *"a legislação isentiva deve ser tomada em seus estritos termos, em especial na esfera administrativa, (...) ser a primeira aquisição da pessoa e se dar tal aquisição no âmbito do SFH são dois requisitos distintos e inafastáveis para a aplicação da isenção parcial prevista no item 1.8.1 da Tabela de Registro de Imóveis da lei n. 13.331/02. Porém, não nos parece tampouco justo nega a aplicação do desconto àquele que dele faz jus, apenas porque adquire a propriedade conjuntamente com outrem"*.

Por fim, ficou consignado que "*a aplicação do desconto proporcional àqueles que realizam sua primeira aquisição imobiliária neste e em outros casos semelhantes (...) em nada diferirá da mecânica do cálculo proporcional já aplicado corriqueiramente pelos cartórios do Estado de São Paulo, exceto pela redução do percentual do desconto",* sendo esta a intepretação que *"melhor harmoniza a garantia do direito à isenção parcial daquele que pratica sua primeira aquisição imobiliária"*.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (02/12/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00013578 e o código RQD5O568.

Nesse cenário, seja porque já existe disposição normativa de caráter amplo e geral, seja porque não há dissenso quanto à sua interpretação, não há razão para a regulação pretendida, tampouco para o requerido esmiuçamento quanto à aplicação da norma, competindo aos Oficiais de Registro de Imóveis realizar o cálculo dos emolumentos devidos em cada caso concreto.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de ser rejeitada a proposta de uniformização de entendimento administrativo, remetendo-se cópias do presente parecer e da r. decisão que eventualmente o aprovar ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cubatão/SP, para ciência e comunicação à Oficial registradora.

*Sub censura.*

São Paulo, 25 de novembro de 2020.

**STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
(assinatura eletrônica)

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (02/12/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00013578 e o código RQD5O568.

**CONCLUSÃO**

Em, 01 de dezembro de 2020, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, rejeito a proposta de uniformização de entendimento administrativo apresentada.

Oficie-se ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Cubatão/SP, para ciência e comunicação à Oficial registradora.

Publique-se.

São Paulo, 01 de dezembro de 2020.

**RICARDO ANAFE**
**Corregedor Geral da Justiça**
**(assinatura eletrônica)**



O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (02/12/20).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2019/00013578 e o código C15PR3Z1.