(411/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – EMOLUMENTOS – PREVALÊNCIA DO ART. 43 DA LEI FEDERAL Nº 11.977/2009 EM CASO DE CONFLITO COM O ITEM 14.4 DA TABELA II DA LEI ESTADUAL Nº 11.331/2002 – EXISTÊNCIA DE PRÉVIA DISPOSIÇÃO NORMATIVA DE CARÁTER AMPLO E GERAL, SEM QUE HAJA DISSENSO QUANTO À SUA INTERPRETAÇÃO – REGULAÇÃO PRETENDIDA QUE NÃO SE JUSTIFICA, COMPETINDO AOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS REALIZAR O CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS DEVIDOS EM CADA CASO CONCRETO – PARECER PELA REJEIÇÃO DA PROPOSTA.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

O MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Batatais/SP, em virtude de consulta formulada pelo delegatário daquela serventia extrajudicial referente à incidência do disposto no 14.4 da Tabela de Custas e Emolumentos vigente ou do art. 43 da Lei nº 11.977/2009, para registro do título protocolado sob nº 126.589, decidiu pela cobrança na forma do art. 43 da Lei nº 11.977/2009. Então, determinou a extração de cópias e encaminhamento a esta Corregedoria Geral da Justiça para uniformizar o entendimento relativo à cobrança de emolumentos nesses casos.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00049102 e o código C19Z4W0Q.

Sobrevieram aos autos manifestações da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP (fls. 100/105 e 214).

Opino.

O tema em debate já foi objeto de discussão nos autos do Processo nº 1001852-61.2016.8.26.0073, em que o r. Parecer nº 169/2016-E elaborado pelo então MM. Juiz Assessor da Corregedoria, Dr. Iberê de Castro Dias, foi aprovado pelo D. Corregedor Geral da Justiça à época, Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças, ficando expressamente consignado que:

> *"REGISTRO DE IMÓVEIS - EMOLUMENTOS - Programa Minha Casa Minha Vida - Art. 43 da Lei Federal 11.977/09 prevalece sobre a Tabela II, item 14.4, da Lei Estadual 11.331/02 - Lei Federal que, além de posterior, é mais específica que a Estadual - Precedentes - Recurso desprovido".*

Referido precedente consolidou a jurisprudência sedimentada desta Corregedoria Geral da Justiça:

> *"EMOLUMENTOS - Consulta - Registro de imóveis - Lei nº 11.977/09 e Lei Estadual 11.331/02 - Declaração de inconstitucionalidade dos artigos 42, 43 e 44 da Lei nº 11.977/09, por violação do artigo 151, inciso III, da Constituição Federal - Inadequação da via administrativa para tal finalidade - Uniformização de entendimento no sentido de que prevalente a Lei nº 11.977/09 em relação à legislação estadual, com reforma, de ofício, da r. decisão prolatada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente."* (CGJSP - PROCESSO: 2009/97256, DJ 6/11/09, Parecer da lavra do MM. Juiz Assessor José Marcelo Tossi Silva, acolhido pelo Ilustre Corregedor Des. Reis Kuntz).

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00049102 e o código C19Z4W0Q.

"EMOLUMENTOS - Registro de Imóveis - Decisão do Juízo da Corregedoria Permanente que declara a inconstitucionalidade da Lei nº 11.977/09 na parte em que concede redução e isenção de custas e emolumentos, por considerar violado o art. 151, III, da Constituição Federal - Inadequação, porém, da via correcional-administrativa para tanto - Precedentes neste sentido - Uniformização de entendimento administrativo quanto à prevalência da Lei nº 11.977/09 em relação à legislação estadual, com reforma, ex officio, da referida decisão - Inteligência, outrossim, do art. 43 do diploma legal citado – Isenção nele estabelecida que se aplica, apenas, em relação aos atos concernentes a imóvel adquirido ou financiado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida." (CGJSP - PROCESSO: 2009/95948, DJ 3/12/09, Parecer conjunto da equipe de Assessores da Corregedoria, Drs. Álvaro Luiz Valery Mirra, José Antonio de Paula Santos Neto, José Marcelo Tossi Silva, Walter Rocha Barone, acolhido pelo Ilustre Corregedor Des. Reis Kuntz).

"EMOLUMENTOS - Registro de Imóveis - Consulta de registrador questionando a aplicação da Lei Federal nº 11.977/09 na parte em que concede redução e isenção de custas e emolumentos, por considerá-la incompatível com a Lei Federal nº 10.169/2000 e porque viola a competência legislativa estadual - Matéria já decidida por esta Corregedoria Geral, com uniformização de entendimento administrativo quanto à prevalência da Lei nº 11.977/09 em relação à legislação estadual, nos termos da r. decisão normativa que aprovou o parecer nº 331/2009-E, proferido no proc. CG nº 2009/97256 - Posicionamento reiterado e desenvolvido pela r. decisão normativa que aprovou o parecer nº 342/2009-E, proferido no proc. CG nº 2009/95948 - Ausência de fato novo ou fundamento que justifique a mudança da orientação firmada - Negado provimento ao recurso, com observação."

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00049102 e o código C19Z4W0Q.

(CGJSP - PROCESSO: 2010/8241, DJ 23/2/10, Parecer da lavra do MM. Juiz Assessor José Antonio de Paula Santos Neto, acolhido pelo Ilustre Corregedor Des. Munhoz Soares).

Como se vê, a matéria está pacificada, certo os pareceres em epígrafe abordaram o tema em debate e, unanimemente, determinam a incidência do art. 43 da Lei nº 11.977/2009 à hipótese versada nos autos, o que corrobora o acerto da decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente, escorada na orientação remansosa desta Corregedoria Geral da Justiça.

Ademais, assim constou da manifestação da ARISP:

"A Lei Federal nº 11.977/2009 dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, tendo por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos ou rurais.

O art. 43 disciplinou os emolumentos devidos nas hipóteses de atos cartorários quando houver a alienação ou financiamento no âmbito do Programa Habitacional.

> *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:*
>
> *I - 75% (setenta e cinco por cento) para os imóveis residenciais adquiridos do FAR e do FDS;*
>
> *II - 50% (cinquenta por cento) para os imóveis residenciais dos demais empreendimentos do PMCMV.*

A redução dos emolumentos para o beneficiário adquirente deve ser aplicada desde que cumpridos os seguintes requisitos: a) comprovação de enquadramento na faixa de renda familiar

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00049102 e o código C19Z4W0Q.

correspondente ao desconto requerido; b) aquisição de unidades do âmbito do PMCMV; c) exclusivamente para pessoas físicas e; d) exclusivamente para a primeira aquisição de unidade residencial, e para primeira alienação do imóvel após o habite-se.

Em contraponto, a Lei Estadual nº 11.331/2002 (atualizada pela Lei Estadual nº 13.290/2008[4]) que disciplina, em âmbito estadual, os emolumentos devidos aos serviços notariais e registrais, prevê no item 14.4 da Tabela II (Registro de Imóveis) que:

> *14.4 - No registro da primeira alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais em empreendimento habitacional cuja aquisição tenha sido financiada com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, relativo a imóvel cujo valor não seja superior a 6.000 (seis mil) UFESP.*

Percebe-se que são tratadas duas realidades distintas: uma redução de emolumentos quando se trata de imóvel adquirido pelo PMCMV e outra em relação à utilização do FGTS no financiamento à aquisição.

Note-se, contudo, que quando o adquirente preencher todos os requisitos de ambas as reduções, elas serão excludentes (não podendo existir desconto de desconto), devendo-se estabelecer qual regime será adotado nos casos de coexistência de situações.

(...)

Por fim, a título de uniformização da aplicação pelos registradores das normas aqui debatidas e seguindo os preceitos ora analisados, esta Associação elaborou o Enunciado nº 24 de 2020 com o seguinte texto: "Na hipótese de a primeira alienação ter sido financiada pelo Programa Minha Casa Minha Vida, aplicar-se-á exclusivamente a Lei 11.977/2009, afastada a incidência do item 14.2".

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por STEFANIA COSTA AMORIM REQUENA (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00049102 e o código C19Z4W0Q.

Ressalte-se que, no caso concreto, sequer se trata de primeira alienação do imóvel (matrícula a fls. 41/44).

Em suma, 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 na cobrança de emolumentos prevalece o disposto no art. 43 da Lei Federal nº 11.977/2009 em caso de conflito com o item 14.4 da Tabela II da Lei Estadual nº 11.331/2002.

Nesse cenário, seja porque já existe disposição normativa de caráter amplo e geral, seja porque não há dissenso quanto à sua interpretação, não se justifica a regulação pretendida, 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 de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Batatais/SP, para ciência e comunicação ao Oficial registrador.

Sub censura.

São Paulo, 13 de outubro de 2023.

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 (19/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00049102 e o código C19Z4W0Q.

CONCLUSÃO

Em 17 de outubro de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Gisele Cristina Honorato Guimarães, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1.1, subscrevi.

Processo 2021/49102.

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **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 Pessoas Jurídicas de Batatais/SP, para ciência e comunicação ao Oficial registrador.

Publique-se.

São Paulo, 17 de outubro de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (18/10/23).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00049102 e o código 5OFLV341.