

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS

COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL

Nota Técnica nº 01/2009 (REVISADA)

Assunto: procedimento a ser observado pelo Registro de Imóveis desta Serventia para concessão de isenções e reduções de emolumentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e adoção de outras providências decorrentes da legislação reguladora.

Normas de Referência:

- Lei nº 11.977, de 07.07.2009.
- Medida Provisória nº 459/2009 (convertida na Lei acima referida).
- Decreto nº 6.819, de 13.04.2009.
- Decreto nº 6.962, de 17.09.2009 (revoga o Decreto acima referido).
- Nota Técnica do Colégio Registral do RS, de 01.07.2009.
- Nota Técnica da ANOREG-BR, de 15.07.2009.
- Nota Técnica Conjunta IRIB-ANOREG/BR, de 22.09.2009.
- Nota de Diretoria nº 15/2009 do Colégio Registral do RS.
- Nota de Diretoria nº 17/2009 do Colégio Registral do RS.
- Resolução CCFDS nº 141, de 10.06.2009.
- Resolução MC nº 36, de 15.07.2009.
- Instrução Normativa RFB nº 934, de 27.04.2009.

1 INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) destina-se a proporcionar a aquisição de novas unidades habitacionais (uma unidade e uma só vez) por famílias com renda mensal de *até dez salários mínimos*, (art. 2º da Lei nº 11.977, de 07.07.2009).

No contexto desse programa, a referida lei estabeleceu um regime especial de emolumentos (isenções e reduções), através dos artigos 42, 43 e 76 (este último acrescentou o art. 237-A à Lei nº 6.015/73). Toda norma que estabelece isenção ou redução de emolumentos é norma excepcional ensejando interpretação *restritiva*, já que, por disposição constitucional, os serviços notariais e registrais do país são remunerados através de emolumentos (art. 236, § 3º, da Constituição da República), os quais, por força de lei, são devidos aos Notários e Registradores na sua *integralidade* (art. 28 da Lei nº 8.935/98), para a prestação dos serviços a eles delegados.

2 REDUÇÃO DE EMOLUMENTOS PARA INCORPORAÇÕES

Há redução de emolumentos para os atos a seguir relacionados, quando demandados por loteadores/incorporadores, *exclusivamente* no âmbito do PMCMV, excetuada a expedição das respectivas certidões, nos termos do que dispõe o art. 42 da Lei nº 11.977/2009:

- Parcelamento do solo;
- Registro de incorporação;
- Atos referentes à construção do empreendimento;

- Registro da carta de habite-se;
- Averbação de construção;
- Abertura de matrícula;
- Instituição de condomínio.

Essa redução no valor dos emolumentos resulta dos descontos que devem ser concedidos em virtude da Lei, resultando os valores constantes da tabela abaixo:

CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS	VALOR DOS EMOLUMENTOS
DE VALOR VENAL ATÉ R\$ 60.000,00	10% DA TABELA
DE VALOR VENAL DE R\$ 60.000,01 ATÉ 80.000,00	20% DA TABELA
DE VALOR VENAL DE R\$ 80.000,01 ATÉ 130.000,00	25% DA TABELA

Para que faça jus à redução de emolumentos prevista acima, o loteador/incorporador deverá apresentar, juntamente com os demais documentos exigíveis pela legislação específica, no ato do protocolo do título, os seguintes documentos:

a) Demonstração de que o empreendimento se destina *exclusivamente* a fins residenciais ou, se misto (composto de unidades comerciais e unidades residenciais), com especificação de quais são as unidades do empreendimento que se enquadram no PMCMV¹;

b) Declaração de quais unidades do empreendimento serão alienadas pelo preço máximo fixado para a respectiva região (município), dentro do PMCMV, de acordo com a faixa de desconto. O valor venal não poderá ser superior a R\$ 130.000,00 e a alienação poderá ser realizada, *exclusivamente*, a adquirentes com renda familiar máxima de até dez (10) salários mínimos²;

c) Documento que comprove a *aprovação* do projeto do empreendimento pela Caixa Econômica Federal, enquadrando-o no âmbito do PMCMV.

Vale lembrar que para fazer jus ao desconto de emolumentos, o empreendimento deve ter a *totalidade* de suas unidades destinadas *exclusivamente* a fins residenciais, ter suas unidades com preço máximo de R\$ 130.000,00³ e suas unidades poderão ser alienadas *somente* a adquirentes com renda familiar de até dez (10) salários mínimos. Se o empreendimento contemplar, também, imóveis com valor superior a R\$ 130.000,00, estarão abrangidos pelo PMCMV e gozarão do benefício de redução de emolumentos, somente aqueles com valor igual ou inferior a esse limite (Decreto nº 6.962, de 17.09.2009).

¹ Nos empreendimentos mistos a redução de emolumentos alcança apenas a parte do empreendimento incluída no PMCMV (art. 24 do Decreto nº 6.962/2009).

² O incorporador deverá juntar documento por ele firmado, cujo conteúdo corresponda ao modelo apresentado no Anexo I a esta Nota Técnica. Em relação às unidades imobiliárias de valor superior ao limite fixado pelo Programa, correrão emolumentos integrais de acordo com a tabela em vigor (art. 24 do Decreto nº 6.962/2009).

³ O valor da unidade habitacional é aquele constante do *contrato* celebrado com o agente financeiro e não o da avaliação fiscal ou qualquer outro. Se o valor for superior a R\$ 130.000,00 o imóvel estará fora do PMCMV, inclusive se, na alienação fiduciária, o valor da avaliação ultrapassar esse limite. Se a vaga de garagem constituir unidade isolada, a soma do valor da unidade habitacional e da vaga de garagem não poderá ultrapassar R\$ 130.000,00. O valor máximo estipulado para os imóveis financiados, pelo Programa, no Município de Sapucaia do Sul, é de R\$ 100.000,00.

Está inserida, também, no Programa, a compra de lote de terreno e o financiamento para a construção da respectiva unidade habitacional. Nesse caso é irrelevante a data da aprovação do loteamento ou a data da aprovação do projeto de edificação (alvará de construção). Também prevalece essa norma quando se tratar de venda de fração ideal em condomínio edilício a ser construído.

3 EMOLUMENTOS NA VIGÊNCIA DA INCORPORAÇÃO

A Lei nº 11.977/2009 acrescentou o art. 237-A na LRP, que especificou um regime especial de emolumentos, por atos requeridos pelo incorporador, na vigência da incorporação⁴, tal seja, *depois* do registro do memorial de incorporação e *antes* da averbação da carta de habite-se, vigorando *somente* no âmbito do PMCMV⁵.

Cada REGISTRO ou AVERBAÇÃO dos atos abaixo especificados, portanto, que venha a ser requerido, pelo incorporador, terão a cobrança de emolumentos sobre estes atos como se fossem atos únicos, (cobra-se o correspondente a um ato, de acordo com o valor de tabela) ainda que tais atos impliquem, além do lançamento na matrícula de origem do imóvel, também o lançamento nas matrículas das demais unidades habitacionais eventualmente abertas⁶.

Estão sujeitos a esse regime especial de emolumentos:

- Averbações e registros relativos à pessoa do incorporador;
- Averbações e registros referentes a direitos reais de garantia que envolvam o empreendimento;
- Cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento.

4 ISENÇÃO OU REDUÇÃO DE EMOLUMENTOS PARA ADQUIRENTES

Há isenção ou redução de emolumentos aos adquirentes de imóvel adquirido ou financiado exclusivamente *no âmbito do PMCMV* (art. 43 da Lei nº 11.977/2009), para os seguintes atos relativos tão-somente ao primeiro imóvel residencial⁷:

⁴ Devem ser atos próprios do empreendimento, que não podem ser promovidos por terceiros que não o próprio incorporador, como por exemplo: alteração de nome (razão social) do incorporador; cessão da incorporação a outro incorporador; hipoteca ou alienação fiduciária em garantia do financiamento do empreendimento; instituição de patrimônio de afetação; alteração do memorial de incorporação.

⁵ Os atos relativos ao *registro do memorial de incorporação* e à *averbação do habite-se* não estão incluídos nesse regime especial de emolumentos.

⁶ Não se aplica essa regra excepcional nos atos de instituição de condomínio (por ato de condômino e não de incorporador) e nos atos de promessa de compra e venda e da subsequente compra e venda das unidades autônomas.

⁷ A responsabilidade pela declaração de que é o *primeiro imóvel* do adquirente é deste e da CEF. Se constatado que o adquirente possuía outro imóvel, o RI negará registro ao contrato e o restituirá ao interessado com a respectiva nota de impugnação. Devem ser observados, nesse particular, os seguintes aspectos: a) é admitida propriedade anterior de *terreno*, pelo beneficiário do financiamento, quando esse imóvel se destine à construção, no próprio terreno, de unidade habitacional com recursos do PMCMV e a renda familiar bruta mensal for de até R\$ 1.395,00 (alínea “a” do item 5.2 da Resolução MC nº 36/2009); b) quando o adquirente for co-herdeiro de imóvel em condomínio, a sua quota-parte não poderá ser superior a 40% do imóvel herdado; c) o adquirente pode ser usufrutuário de outro imóvel e beneficiar-se do Programa; d) se o adquirente é nu-proprietário de imóvel, não é possível seu enquadramento no PMCMV; e) é vedada a concessão de financiamento a beneficiários que sejam proprietários ou promitentes-compradores de imóvel residencial em qualquer parte do país (alínea “b” do item 4.1 da Resolução MC nº 36/2009); f) se o adquirente do imóvel, beneficiário do PMCMV, titulava propriedade

- Registro da alienação do imóvel;
- Registro de garantias reais correspondentes à alienação do imóvel;
- Demais atos relativos ao imóvel;
- Expedição das respectivas certidões.

As isenções ou reduções de emolumentos a serem concedidas nos referidos atos, de acordo com os descontos concedidos em Lei, resultam os valores constantes da tabela apresentada a seguir:

VALOR DA RENDA FAMILIAR DO ADQUIRENTE *	VALOR DOS EMOLUMENTOS
ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS (R\$ 1.395,00) ⁸	ISENTO
MAIS DE 3 ATÉ 6 SM (R\$ 1.395,01 A R\$ 2.790,00)	10% DA TABELA
MAIS DE SEIS ATÉ 10 SM (R\$ 2.790,01 A R\$ 4.650,00)	20% DA TABELA

*Para a definição da *renda familiar* deve ser tomada como referência a *composição da renda* constante do contrato firmado com o agente financeiro⁹.

Para a obtenção da isenção ou redução de emolumentos prevista acima o interessado deverá apresentar os documentos listados a seguir, se as referidas exigências não constarem de cláusulas específicas do instrumento de contrato apresentado para registro ou averbação¹⁰:

- declaração firmada pelo beneficiário, sob as penas da lei, atestando que o imóvel objeto do registro ou averbação requerido é o primeiro imóvel por ele adquirido¹¹;
- declaração do vendedor, sob as penas da lei, atestando que o imóvel nunca foi habitado¹²;
- declaração firmada pelo agente financeiro responsável atestando o enquadramento da operação às condições estabelecidas para o PMCMV.

Os demais atos preliminares/preparatórios ao registro requerido (averbação de casamento, divórcio, CPF, etc.) terão os respectivos emolumentos cobrados normalmente, pela Tabela em vigor.

imobiliária residencial anteriormente à data da instituição do Programa e *alienou* a referida propriedade imobiliária a partir da vigência da MP nº 459/2009, em 26.03.2009, não poderá gozar dos benefícios do Programa, por evidente fraude à lei.

⁸ A base de cálculo utilizada para a definição dos limites de renda familiar foi o salário mínimo nacional vigente (R\$465,00), devendo ter seu valor atualizado quando majorado o referido salário.

⁹ A responsabilidade pela comprovação de renda familiar é da CEF.

¹⁰ Exigências estabelecidas pelo Decreto nº 6.962/2009.

¹¹ Independente dessa providência deve-se pesquisar informações comprobatórias disponíveis na própria Serventia ou providas de outros RI, não sendo exigível do interessado, entretanto, a apresentação de certidões negativas. Consta do Anexo II uma sugestão de modelo da declaração a ser apresentada.

¹² O imóvel deve ter “habite-se” posterior a 25.03.2009 (art. 20 do Decreto nº 6.819/2009 e § 2º do art. 2º do Decreto nº 6.962/2009). A verificação de que o imóvel não foi anteriormente ocupado é incumbência da CEF. Não é admitido pelo PMCMV imóvel com duplo “habite-se” (reformado para venda), mesmo que a data do último seja posterior a 25.03.2009. Se verificadas inconformidades em relação a esses itens, pelo RI, deverá ser negado o registro e expedida a respectiva nota de impugnação.

5 PROCEDIMENTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Verificadas quaisquer das inconformidades que descaracterizem o imóvel como incluído no PMCMV ou que descaracterizem o interessado/adquirente como beneficiário das vantagens e privilégios instituídos pelo referido Programa, de acordo com o previsto nesta Nota Técnica, essas inconformidades deverão ser apontadas em nota de impugnação que será entregue, mediante recibo, juntamente com os documentos apresentados para registro, ao interessado/apresentante, para conhecimento e adoção das providências que entender cabíveis.

Sapucaia do Sul, RS, em 1º de outubro de 2009.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
Registrador/Tabelião de Protesto

Anexo I

Modelo de declaração a ser apresentada pelo loteador/incorporador (empreendedor).

DENOMINAÇÃO DA EMPRESA (e sua qualificação) DECLARA, sob as penas da lei, que o empreendimento a ser desenvolvido no imóvel (descrever o imóvel), se enquadra no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal, nos termos da Lei nº 11.977, de 07.07.2009, que as unidades imobiliárias (especificar as unidades) que compõem o referido empreendimento têm uso e destinação exclusivamente residencial e que nenhuma dessas unidades imobiliárias será negociada por preço superior a (discriminar a faixa de preço máximo, cujo limite é de R\$ 130.000,00), bem como que nenhuma das referidas unidades imobiliárias será alienada a adquirente com renda familiar superior a dez (10) salários mínimos. Declara, ainda, que tem pleno conhecimento de que o descumprimento do que se contém na presente declaração implica o não-enquadramento do empreendimento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), deixando de fazer jus aos descontos de emolumentos previstos no art. 42 da já referida Lei, além de estar sujeito às sanções civis e criminais estabelecidas em lei.

Sapucaia do Sul, RS, (data).

ASSINATURA(S)

do(s) representantes legais da empresa (conforme contrato social em vigor),
com firma reconhecida em Tabelionato.

Modelo II

Modelo de declaração a ser apresentada pelo adquirente beneficiário do PMCMV.

FULANO DE TAL (com respectiva qualificação), DELCARA, sob as penas da lei, que é beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do Governo Federal, nos termos da Lei nº 11.977, de 07.07.2009, tendo renda comprovada, perante a Caixa Econômica Federal, equivalente a (especificar o número) salários mínimos e que o imóvel..... (descrever) é a primeira unidade imobiliária residencial que adquire. Declara, ainda, que tem pleno conhecimento de que o descumprimento do que se contém na presente declaração implica o não-enquadramento da aquisição no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), deixando de fazer jus aos descontos de emolumentos previstos no art. 43 da já referida Lei, além de estar sujeito às sanções civis e criminais estabelecidas em lei.

Sapucaia do Sul, RS, (data).

ASSINATURA DO ADQUIRENTE
(com firma reconhecida em Tabelionato).