NOTA DA DIRETORIA Nº 13/2009

Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - MP nº 459, de 25.03.2009

Publicado em 30/06/2009

O Colégio Registral do Rio Grande do Sul

Considerando a edição da MP 459/2009;

Considerando as inúmeras dúvidas e consultas apresentadas pelos Associados;

Considerando que a uniformidade de procedimentos é dever da classe em relação à comunidade gaúcha que serve;

Resolve externar aos Associados o posicionamento que segue:

1. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) destina-se a proporcionar a aquisição e construção de novas unidades habitacionais (urbanas e rurais – uma unidade e uma única vez) por famílias com renda de *até dez salários mínimos*.

1.1. REDUÇÃO DE EMOLUMENTOS:

Há redução de emolumentos para os seguintes atos, no âmbito do PMCMV (art. 45 da MP):

- abertura de matrícula;
- registro de incorporação;
- parcelamento do solo;
- averbação de construção;
- instituição de condomínio;
- registro da carta de habite-se; e,
- convenção de condomínio; e,
- outros atos referentes à construção do empreendimento, entre eles a expedição de certidões após a prática dos atos antes relacionados, excluídas as preparatórias de outros negócios decorrentes do empreendimento, registro da convenção de condomínio e respectivas averbações, digitalização, conferência de documentos públicos, PED, etc...).

Deverá ser comprovado pelo empreendedor o enquadramento do empreendimento no PMCMV por declaração da CAIXA, a quem compete, segundo o art. 8º da MP 459/2009, "a gestão operacional dos recursos de subvenção do PNHU".

VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL*	VALOR DOS EMOLUMENTOS
ATÉ R\$ 60.000,00	10% DA TABELA
DE R\$ 60.000,01 ATÉ 80.000,00	20% DA TABELA
DE R\$ 80.000,01 ATÉ 130.000,00	25% DA TABELA

* O valor é o previsto no *contrato* firmado com o agente financeiro.

1.2 ISENÇÃO/REDUÇÃO DE EMOLUMENTOS:

Há isenção/redução de emolumentos aos adquirentes do imóvel (art. 46 da MP) para os seguintes atos relativos tão-somente ao primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado, no âmbito do PMCMV:

- registro da alienação do imóvel;
- registro de garantias reais correspondentes à alienação do imóvel;
- demais atos relativos ao imóvel, entre eles a expedição de certidões após a prática dos atos antes relacionados, digitalização, conferência de documentos públicos, PED, etc...).

VALOR DA RENDA FAMILIAR DO ADQUIRENTE*	VALOR DOS EMOLUMENTOS
ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS (R\$ 1.395,00)	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 financeiro.

Observação: 1) A base de cálculo utilizada para definição dos limites de renda familiar foi o salário mínimo nacional vigente (R\$465,00);

2. EMOLUMENTOS DEVIDOS POR INCORPORAÇÕES

A MP 459/2009 acrescentou o art. 237-A na LRP, relativamente aos emolumentos a serem pagos por atos requeridos pelo incorporador.

Cada REGISTRO ou AVERBAÇÃO que venha a ser requerido entre o **registro da incorporação** e o **habite-se**, 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 abertas.

Estão sujeitos a esse regime especial de emolumentos exclusivamente:

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

Observações:

1) Os emolumentos pelo registro da incorporação, pela averbação da construção, pelo registro da instituição e individualização das unidades, são cobrados normalmente, não sendo hipótese do ato único previsto no art. 237-A;

2) O contrato de alienação da unidade ao consumidor final, mesmo que apresentado pelo incorporador, não está inserido nesta hipótese, devendo ser cobrado normalmente.

3) Apesar de a alteração na LRP ter sido introduzida pela MP nº 459/2009 (que criou o PMCMV), esse regime especial de emolumentos não se refere apenas às incorporações imobiliárias originárias desse Programa, mas a todas as incorporações, a partir da vigência da MP (26.03.2009).

4. GRATUIDADES EM REGULARIZAÇÕES FUNDIÁRIAS

O art. 72 da MP nº 459/2009 instituiu gratuidade de emolumentos para o registro dos seguintes atos relativos a regularizações fundiárias de interesse social[1]:

- auto de demarcação urbanística[2];
- título de legitimação[3];
- conversão do título de legitimação em título de propriedade[4];
- parcelamentos oriundos da regularização fundiária de interesse social[5].

5. SELO DIGITAL DE FISCALIZAÇÃO

- As reduções e isenções incidem sobre o valor dos emolumentos, tão somente.
- A definição do SDF a ser aplicado levará em conta o valor do negócio, sem qualquer redução (faixas V a IX); e, no caso de selo incidente sobre emolumentos (faixas I a IV), após a redução do valor dos emolumentos devidos pela aplicação dos descontos da MP 459, define-se o selo a ser utilizado.
- Exemplificando: num ato de averbação sem valor, cujos emolumentos são de R\$19,10, cujo selo seria de R\$0,40, com o desconto de 90%, por exemplo, os emolumentos ficam em R\$2,00, cujo selo será de R\$0,20 e não o de R\$0,40 que incidiria sem o desconto, máxima que não se aplica aos atos calculados sobre o valor estimado ou fiscal, que mantém o selo sobre o valor total, sem qualquer desconto.
- Considerando não haver a possibilidade da prática de qualquer ato notarial ou registral sem a utilização do selo digital de fiscalização, bem como a necessidade de prestação de contas de sua utilização à CGJ-RS, na hipótese de isenção total dos emolumentos (faixa até 3 s.m.), recomenda-se, por hora, a utilização de selo AGNR, pois as situações constantes desta Nota de Diretoria ainda não foram inseridas no programa e nas normas relativas ao Selo de Controle, que deverão ser ajustados

pela CGJ-RS.

A Diretoria

Jun2009

[1] É a regularização (que pode ser promovida pela União, pelo Estado ou pelo Município, pelos próprios beneficiários, cooperativas habitacionais ou associações de bairro) de assentamentos ocupados por população de baixa renda: a) que preencham os requisitos para usucapião ou concessão especial de uso para moradia; b) de imóveis situados em ZEIS; c) em áreas declaradas de interesse do serviço público. Entretanto, se a regularização fundiária for de interesse específico (aquela que não tem as características acima), essa situação não estará contemplada pela referida gratuidade de emolumentos.

[2] Esse auto de demarcação é lavrado pelo órgão do Poder Público que está promovendo a regularização fundiária.

[3] O título de legitimação é expedido pelo Poder Público depois do registro do auto de demarcação no RI, da execução do projeto de regularização fundiária pelo Poder Público e do registro do respectivo parcelamento no RI (artigos 62 e 63 c/c 55 da MP), devendo, tal título, ser averbado na matrícula do imóvel (parágrafo único do art. 63 da MP).

[4] A conversão em título de propriedade pode ser requerida ao Oficial do RI após cinco anos da averbação do título de legitimação, pois estará caracterizada a aquisição da propriedade pela usucapião autorizada pelo art. 183 da Constituição da República. O pedido deve ser instruído com certidão do Distribuidor do Fórum demonstrando não haver ações relativas à posse e propriedade do imóvel e com declarações de que não possui outro imóvel, de que o imóvel é usado para moradia da família e de que não foi beneficiado anteriormente por usucapião urbana (art.65, § 1º, da MP).

[5] Esse parcelamento deve ser submetido ao registro pelo órgão do Poder Público que esteja promovendo a regularização fundiária de interesse social (art. 62 da MP).