

## NOTA DA DIRETORIA Nº 17/2009

### Projeto MCMV – emolumentos – recomendações complementares

Publicado em 21/09/2009

A Diretoria do Colégio Registral do Rio Grande do Sul, faz saber aos associados e à comunidade jurídica em geral o resultado da análise das regras firmadas aos 28 de agosto de 2009, entre Caixa Econômica Federal, SPE/Ministério da Fazenda, DHAM/Ministério das Cidades, ANOREG-BR, IRIB e ARISP, firmando REGRAS sobre o Projeto MCMV.

Em reunião especialmente convocada para este fim, reuniram-se no dia 1º de setembro de 2009, no Salão Ipanema do Edifício onde se situa nossa sede, colegas interessados no debate destas questões, tendo resultando as seguintes observações (Notas Complementares - NC) sobre o conteúdo daquelas REGRAS.

Por especial deferência do colega João Pedro Lamana Paiva, Diretor de Ensino desta entidade, publicamos em anexo a Nota Técnica nº 1/2009 contendo o roteiro adotado junto ao Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul, que certamente servirá como auxiliar para dirimir dúvidas e orientar funcionários e usuários.

A presente Nota de Diretoria é publicada somente hoje porque, além de ter sido aberto prazo para aporte de correções ou acréscimos ao texto original, também estivemos aguardando elaboração de roteiro oficial da ANOREG/BR e/ou do IRIB, possibilidade esta que havia sido acenada no XXXVI Encontro do IRIB em Londrina/PR. Como até este momento não tivemos conhecimento de que tal roteiro tenha sido editado, tivemos por bem publicar imediatamente nossas conclusões. Quando a nota das entidades nacionais for editada, certamente os colegas encontrarão mais elementos de esclarecimento quanto à aplicação do PMCMV.

Porto Alegre, 21 de setembro de 2009

A Direção

#### REGRA Nº 1.

**A gratuidade estabelecida na Lei 11.977/2009 para adquirentes de imóvel que recebam até 3 (três) salários mínimos é somente dentro do âmbito do programa -Minha Casa - Minha Vida.**

NC – Esta regra afasta qualquer entendimento de que o disposto no “caput” do artigo 43 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, possa ser aplicado genericamente a toda e qualquer aquisição de imóvel residencial. Restou expressamente firmado o entendimento de que sua aplicação é restrita ao âmbito do programa Minha Casa – Minha Vida.

#### REGRA nº 2.

**O valor de referência é o valor do contrato, e não o valor da avaliação fiscal feita pelo município ou qualquer outro. Valor máximo R\$130.000,00. Se superior não registrar e devolver o contrato. Na alienação fiduciária, observar o valor da avaliação do imóvel. Este valor também não pode ultrapassar R\$130.000,00. Se o valor for superior, o contrato está fora do programa.**

NC – O negócio jurídico – compra e venda – não poderá ter preço superior a R\$130.000,00. Caso o preço ultrapasse este valor, o contrato não poderia ter sido celebrado dentro das normas do PMCMV e deve ser impugnado.

Para aplicação desta regra, não deve ser tomado por base o valor de avaliação fiscal, senão que o preço do negócio.

Por outro lado, em se tratando de garantia real constituída por alienação fiduciária do imóvel, a avaliação deste para os efeitos do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, não poderá ser superior a R\$130.000,00. Caso dita avaliação ultrapasse este valor, igualmente o contrato não poderia ter sido celebrado dentro das normas do PMCMV e deve ser impugnado.

Caso seja sustentada pela CAIXA a validade de tal contrato, o registro poderá ser feito, mas os emolumentos serão devidos integralmente, sem gratuidades ou reduções.

#### REGRA Nº 3

**A responsabilidade sobre a declaração de que é o 1º imóvel do adquirente é deste e da Caixa. Se o Cartório constatar que o adquirente tenha outro imóvel, deverá não registrar e devolver o contrato. Quando o comprador for herdeiro (em condomínio com os demais herdeiros) em algum outro imóvel, a sua cota parte naquele imóvel da herança não poderá ultrapassar 40% do mesmo.**

NC – A declaração de que se trata da primeira aquisição de imóvel residencial poderá constar no contrato ou, em sua falta, em documento apartado a ser anexado ao contrato. Considerando que a responsabilidade sobre tal declaração ficou dividida entre a CAIXA e o adquirente, se a declaração constar em documento apartado, além da assinatura do adquirente, nele também deverá constar o visto ou manifestação expressa da CAIXA.

O Cartório poderá efetuar buscas em seu Livro Indicador Pessoal e, verificando não se tratar da primeira aquisição de imóvel residencial, cobrará emolumentos integrais. Neste caso, antes de ser feito o registro deverá-se dar ciência à parte de que ela não é beneficiada com não-isenção de emolumentos, exigindo-se então o prévio depósito previsto na Lei de Emolumentos ou, mesmo, o pagamento integral dos emolumentos, conforme procedimento usualmente adotado por cada registrador.

Nas cidades que disponham de mais de um Registro Imobiliário, bem como naquelas que constituam pólos ou regiões metropolitanas, os Cartórios respectivos poderão firmar convênio com os demais para, sob suas exclusivas expensas, obter reciprocamente informações a respeito de ser ou não a primeira aquisição de imóvel, residencial por aquele determinado adquirente.

Tais convênios, se implementados, não devem servir para acarretar demoras na execução dos serviços e, enquanto não implementados, as buscas devem se restringir ao Indicador Pessoal apenas da própria serventia.

Descabe ao Cartório exigir apresentação de certidões negativas de aquisição de imóvel residencial de outras circunscrições.

Relativamente a imóveis adquiridos por herança, se a cota-parte do herdeiro em imóvel residencial for igual ou superior a 40%, será tal aquisição considerada com a primeira e tal herdeiro não fará jus, quando da aquisição de imóvel no PMCMV, à gratuidade ou aos descontos previstos no artigo 43 da Lei nº 11.977/09. Por aplicação analógica e isonômica, qualquer que seja a modalidade de aquisição (compra e venda, permuta, doação etc.), aplica-se a mesma proporcionalidade, ou seja, quem for ou tenha sido proprietário de cota ideal igual ou superior a 40% de imóvel residencial, não fará jus à gratuidade ou aos descontos referidos.

#### REGRA Nº 4

**A verificação de que o imóvel não foi anteriormente ocupado é da Caixa. Se o Cartório constatar que o imóvel teve ocupação anterior (por exemplo: contrato de locação registrado) não deve registrar o contrato e devolver com a nota de exigência constatando tal situação.**

#### REGRA Nº 5

**O imóvel tem que ter Habite-se posterior a 25 de março de 2.009.**

NC – “O PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais ...”, conforme disposto no artigo 2º da Lei nº 11.977/09.

O Decreto nº 6.819, de 13 de abril de 2009, definiu em seu artigo 20 que “Serão considerados imóveis novos para os fins do PMCMV aqueles cujo “habite-se” tenha sido expedido a partir de 26 de março de 2009, desde que não tenham sido habitados”.

Portanto, sempre que for constatado pelo Cartório que o imóvel objeto do contrato tenha sido utilizado antes de 26 de março de 2009 (o que pode ocorrer em casos de registros ou averbações de contratos de locação, instituição de direito de habitação, etc.), o contrato não deverá ser registrado e devolver-se-á com nota explicativa.

Caso seja sustentada pela CAIXA a validade de tal contrato, o registro poderá ser feito, mas os emolumentos serão devidos integralmente, sem gratuidades ou reduções.

#### REGRA Nº 6

**A comprovação da renda do devedor (ou renda familiar) é feita perante a Caixa Econômica e de sua responsabilidade.**

NC – O Registrador de Imóveis deverá tomar como referência da renda familiar aquela constante no contrato da CAIXA, em item próprio dos conhecidos formulários com os quais são instrumentalizados tais contratos.

Para o enquadramento dos emolumentos nas diversas faixas constantes no artigo 43 da Lei nº 11.977/09, descabe ao Registrador de Imóveis exigir prova complementar de renda familiar.

#### REGRA Nº 7

**É perfeitamente possível o enquadramento de unidades isoladas no programa - Minha Casa - Minha Vida. Por exemplo, pode ocorrer a venda de uma casa apenas, ou um apartamento apenas. Não é necessário ser o financiamento de uma unidade em empreendimento habitacional com várias unidades.**

NC – O PMCMV destina-se tanto a fomentar a criação de empreendimentos novos quanto para financiar aquisição de imóveis prontos, ainda que isolados dentro de um empreendimento, desde que respeitados os

limites de valor (até R\$130.000,00) e da data de habite-se (25 de março de 2009 ou posterior).

#### REGRA Nº 8

##### **Não pode ser objeto do programa imóvel com duplo Habite-se (por exemplo, imóvel reformado, com o Habite-se da reforma depois de 25 de março de 2.009).**

NC – Por “reforma” incluem-se eventuais aumentos de área construída. Vale dizer, o PMCMV tem por escopo basilar “criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais” (artigo 2º da Lei 11.977/09).

Portanto, uma casa “velha” (com habite-se ou que tenha sido habitada antes de 25 de março de 2009, não poderá ser considerada como “nova” para os efeitos do PMCMV apenas pelo fato de ter tido um aumento de área construída com “habite-se” – desta área nova – a partir daquela data).

É preciso que todo o prédio tenha sua primeira concessão de habite-se posterior a 25 de março de 2009 para que seja considerada “nova unidade habitacional” para os efeitos do PMCMV.

Por outro lado, será considerada “nova unidade habitacional” aquela edificação que tenha dois ou mais alvarás de “habite-se” desde que todos sejam concedidos em data posterior a 25 de março de 2009. (Exemplifica-se: prédio cujo projeto inicial era de 45m2 e que, durante a obra, foi objeto de um projeto de aumento de mais 15m2: – neste caso, tanto faz que a Municipalidade conceda um único alvará habite-se para 60m2 quanto conceda dois alvarás (um com 45m2 e outro com 15m2), desde que tais alvarás sejam concedidos depois de 25 de março de 2009.

No caso de condomínio edilício registrado com habite-se parcial, vale a mesma regra para as unidades autônomas com habite-se posterior a 25 de março de 2009. Isso porque, embora façam parte de um condomínio “antigo”, as unidades autônomas novas, são, em razão da característica do condomínio edilício, novas unidades habitacionais.

#### REGRA Nº 9

##### **A soma do valor da unidade com a vaga de garagem (se esta for considerada unidade isolada) não pode ultrapassar R\$130.000,00.**

NC – Nos casos em que o contrato de compra e venda e/ou de financiamento com garantia real envolvam unidade autônoma residencial (apartamento) e unidade autônoma com destinação específica (garagem), o enquadramento no PMCMV deve ser feito pela soma dos valores de ambos, conforme normatização estabelecida na REGRA nº 2 supra.

Igualmente, o enquadramento relativo à cobrança de emolumentos, para os efeitos do artigo 42 da Lei nº 11.977/09 será feito pela soma de ambos os valores.

Quando o valor ultrapassar a R\$130.000,00, o contrato deverá ser devolvido à CAIXA com nota de impugnação, uma vez que não poderia ter sido enquadrado dentro do PMCMV.

Caso seja sustentada pela CAIXA a validade de tal contrato, o registro poderá ser feito, mas os emolumentos serão devidos integralmente, sem gratuidades ou reduções.

#### REGRA Nº 10

##### **Está inserida no programa a compra de lote de terreno e financiamento para a construção. Neste caso é irrelevante a data da aprovação do loteamento ou a data da aprovação do projeto de edificação (alvará de construção) se venda de fração ideal em condomínio edilício.**

NC – Com esta regra fica afastada, no âmbito das orientações aqui expostas, a discussão a respeito do veto ao inciso II do § 1º do artigo 4º da Lei nº 11.977/09.

Tem-se, destarte, que a compra de lote com imediato financiamento para construção, em que tudo conste no mesmo contrato, insere-se no PMCMV.

Irregular e ilegal seria o financiamento para compra apenas do lote, deixando-se o financiamento da construção para data futura, ainda que expressamente prometida pelo comprador do lote, conforme autorizava o inciso II do § 1º do artigo 4º da Lei nº 11.977/09 e que se encontra vetado.

O PMCMV não financia a aquisição tão-somente de lote; ele financia a aquisição de lote desde que simultaneamente haja financiamento para a construção de “nova unidade habitacional”, na exata dicção legal.

Conforme já ficou assentado no exame da REGRA nº 7, é possível registrar a aquisição de um lote com simultâneo financiamento da construção de prédio residencial, mesmo que o loteamento tenha sido registrado antes da entrada em vigor da Lei nº 11.977/09 ou, mesmo, de 25 de março de 2009. Não importa, para enquadramento no PMCMV, em qual data o loteamento foi registrado; importa é a data da aquisição do lote e respectivo financiamento para a construção da unidade residencial.

Igualmente, nas incorporações imobiliárias em curso, poderão integrar o PMCMV as aquisições de fração ideal

de terreno com financiamento para conclusão da obra relativa à unidade vinculada, não havendo distinção entre aquelas incorporações registradas antes ou depois da Lei nº 11.977/09.

#### REGRA Nº 11

##### **Se o adquirente for usufrutuário de imóvel, este pode ser beneficiário do programa Minha Casa - Minha Vida.**

NC - Para aplicação do disposto no artigo 43 da Lei nº 11.977/09, não descaracterizará a condição de primeira aquisição o fato de o adquirente beneficiado pelo PMCMV ter sido ou ser usufrutuário de imóvel residencial.

#### REGRA Nº 12

##### **Se o adquirente é apenas nu-proprietário de imóvel, impossível seu enquadramento no programa Minha Casa - Minha Vida.**

NC - Se o adquirente beneficiado pelo PMCMV seja ou tenha sido proprietário de imóvel residencial gravado com usufruto - portanto, que seja ou tenha sido nu-proprietário de imóvel residencial - a este não se concederão a gratuidade ou descontos previstos no artigo 43 da Lei 11.977/09.

#### REGRA Nº 13

##### **Empreendimentos mistos, que possuem parte de imóveis com valor até R\$130.000,00 e parte com imóveis de valor superior a este limite, somente os adquirentes de unidades imobiliárias de valor abaixo de R\$130.000,00. se enquadram no programa Minha Casa - Minha Vida.**

NC - Num mesmo empreendimento podem coexistir unidades de valor igual ou inferior a R\$130.000,00 e unidades com valor superior.

Para os efeitos do disposto no artigo 42 da Lei nº 11.977/09 (descontos concedidos ao empreendedor), os emolumentos deverão ser cobrados com os descontos previstos neste artigo somente para as unidades de valor igual ou inferior a R\$130.000,00. Às unidades de valor superior aplicar-se-ão emolumentos integrais.

Considerando que os atos previstos no artigo 42 são de diversas naturezas, incluindo registros e averbações, orienta-se:

1. Registro da Incorporação Imobiliária - o custo de construção do empreendimento é o valor sobre o qual são feitos os cálculos dos emolumentos. Pois bem, imaginando-se que num empreendimento que pretenda ser negociado parcialmente dentro do PMCMV, e que contemple 10 unidades, sendo 8 unidades de valor R\$100.000,00 e 2 unidades de valor R\$250.000,00, temos que a soma dos valores destas duas últimas unidades atingem R\$500.000,00, ou seja, o valor considerado para teto de emolumentos no RS. Portanto, o registro da incorporação imobiliária de tal empreendimento vencerá emolumentos integrais.
2. Averbação da Construção do Edifício - igualmente, pelo fato de que existem duas unidades cujo soma de valores retira-as do PMCMV, esta averbação será cobrada pelo teto de emolumentos.
3. Registro da Instituição de Condomínio (com a individualização definitiva das unidades autônomas) - os emolumentos são cobrados por unidade autônoma, conforme determina o Regulamento de Emolumentos. Portanto, aquelas oito unidades habitacionais de R\$100.000,00 terão o valor dos emolumentos calculados com desconto de 75%; já para as duas unidades habitacionais de R\$250.000,00, os emolumentos serão integrais.
4. A cobrança dos emolumentos dos demais atos segue o mesmo raciocínio acima esposto.

#### REGRA Nº 14

##### **Empreendimentos mistos, que possuem parte de unidades comerciais e parte residenciais, os adquirentes de unidades residenciais se enquadram no programa.**

NC - Além dos reflexos desta regra aplicáveis à gratuidade e aos descontos previstos no artigo 43 da Lei nº 11.977/09, foram analisadas as suas conseqüências no que diz respeito à aplicação do disposto no artigo 42 da mesma lei, chegando-se a conclusões similares àquelas contidas nas NOTAS COMPLEMENTARES à REGRA nº 13 supra, quais sejam:

1. Registro da Incorporação Imobiliária - o custo de construção do empreendimento é o valor sobre o qual são feitos os cálculos dos emolumentos. Pois bem, imaginando-se que num empreendimento que pretenda ser negociado parcialmente dentro do PMCMV, e que contemple 10 unidades, sendo 8 unidades habitacionais de valor R\$100.000,00 e 2 unidades comerciais (lojas, salas etc.) de valor R\$250.000,00, temos que a soma dos valores destas duas últimas unidades atingem R\$500.000,00, ou seja, o valor considerado para teto de emolumentos no RS. Portanto, o registro da incorporação imobiliária de tal empreendimento vencerá emolumentos integrais.
2. Averbação da Construção do Edifício - igualmente, pelo fato de que existem duas unidades com finalidade comercial, cujo soma de valores retira-as do PMCMV, esta averbação será cobrada pelo

teto de emolumentos.

3. Registro da Instituição de Condomínio (com a individualização definitiva das unidades autônomas) – os emolumentos são cobrados por unidade autônoma, conforme determina o Regimento de Emolumentos. Portanto, aquelas oito unidades habitacionais de R\$100.000,00 terão o valor dos emolumentos calculados com desconto de 75%; já as duas unidades comerciais de R\$250.000,00 os emolumentos serão integrais.
4. A cobrança dos emolumentos dos demais atos segue o mesmo raciocínio acima esposado.

#### REGRA Nº 15

**Para o empreendimento ter as reduções de emolumentos previstas no artigo 42 da Lei 11.977/2009, deverá ser apresentada em Cartório a declaração expressa da Caixa Econômica de que tal empreendimento se enquadra no programa Minha Casa - Minha Vida.**

NC – Para que o empresário/empreendedor tenha direito aos descontos estabelecidos no artigo 42 da Lei nº 11.977/09, deverá apresentar declaração expressa da CAIXA de que o empreendimento encontra-se enquadrado no PMCMV, não bastando para tal fim qualquer outro documento ou declaração firmada pelo interessado.

#### **Notas Complementares Avulsas**

1. A(s) certidão(ões) dos atos praticados e que se encontram elencados no artigo 42 da Lei nº 11.977/09, serão cobradas de forma integral, não se lhes aplicando as reduções previstas no citado dispositivo legal, tendo em vista que: (a) certidão não é ato de registro; (b) o beneficiário dos descontos é o empreendedor, sendo norma de caráter eminentemente econômico; e (b) deve ser dada interpretação estrita à regra do artigo 42, que é restritiva dos direitos de percepção de emolumentos.

2. Dado o caráter eminentemente social da norma contida no artigo 43 da Lei nº 11.977/09, por esmagadora maioria dos presentes à reunião do dia 1º de setembro de 2009 (24 votos a favor e apenas 3 contra), recomenda-se que a gratuidade e os descontos previstos no artigo 43 da Lei nº 11.977/09, sejam também estendidas às certidões. Tal recomendação, embora aparentemente em conflito com a contida no item 1 supra, justifica-se pelo fato de estarmos frente a um programa de caráter social em que os beneficiários da gratuidade e descontos estabelecidas no citado artigo 43 são pessoas de baixa renda, diferentemente dos empresários que são beneficiados pelos descontos estabelecidos no artigo 42 da mesma lei.

3. Atos preparatórios ao registro do contrato gestado dentro do PMCMV vencem emolumentos integrais. São incluídos nestes atos preparatórios as averbações e registros que digam respeito à pessoa do alienante (registro e averbação de pacto antenupcial, averbação de casamento, RG, CIC etc.) e ao imóvel (averbação de demolição, alteração de nome de logradouro, de número de cadastro etc.). Obviamente, é considerado ato preparatório e vence emolumentos integrais a eventual necessidade de ser registrado o título aquisitivo do alienante, em casos excepcionais em que a CAIXA admita formalizar seus contratos do PMCMV sem que o imóvel esteja registrado em nome do alienante.

A gratuidade e os descontos estabelecidos no artigo 43 da Lei nº 11.977/09 são aplicáveis apenas aos atos de registro relacionados diretamente com o contrato.

4. Atos complementares ao registro do contrato gestado dentro do PMCMV recebem a gratuidade ou os descontos estabelecidos no artigo 43 da Lei nº 11.977/09. Incluem-se nestes atos complementares as averbações e os registros que digam respeito à pessoa do adquirente (como, por exemplo, registro e averbação de pacto antenupcial) bem como os relativos ao imóvel (averbação de construção - que será cobrada levando-se em conta o valor da construção estabelecido conforme determina a Lei de Emolumentos - averbação de alteração de denominação do logradouro, de alteração de número cadastral etc.).

5. Certidões requeridas para instruir o processo de financiamento junto à CAIXA (certidão da matrícula, certidão negativa de ônus, certidão negativa de ações reais ou pessoais reipersecutórias) vencem emolumentos integrais, haja vista que ainda não se encontram efetivamente enquadradas no PMCMV, embora possam vir no futuro a serem aprovadas para tal fim.

### **SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL**

#### **Nota Técnica nº 01/2009**

**Assunto:** procedimento a ser observado pelo Registro de Imóveis desta Serventia para concessão das isenções e reduções de emolumentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), instituído pelo Governo Federal.

#### **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.
- Nota Técnica do Colégio Registral do RS, de 01.07.2009.

- Nota Técnica da ANOREG-BR, de 15.07.2009.
- 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.
- Decisões adotadas na reunião de 28.08.2009 realizada na Superintendência Nacional de Habitação da Caixa Econômica Federal, com representantes da CEF, IRIB, ANOREG-BR, ARISP, Ministério das Cidades e Ministério da Fazenda.

## 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:

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

Para que faça jus à redução de emolumentos prevista acima, o loteador/incorporador deverá apresentar, juntamente com os demais documentos exigíveis pela legislação, 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 demonstração de que as unidades residenciais se enquadram no PMCMV;
- b) Declaração de quais as 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 mínimos ;
- 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\$ 130.000,00 e suas as 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, somente aqueles com valor igual ou inferior a esse limite.

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

### 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 incorporação, tal seja, *depois* do registro do memorial de incorporação e antes da averbação da carta de habite-se, vigorando *somente* no âmbito do PMCMV.

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 abertas.

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 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 residencial :

- 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\$ 1.393,00) <sup>7</sup>	ISENTO
MAIS DE 3 ATE 6 SM (R\$ 1.393,01 A R\$ 2.790,00)	10% DA TABELA
MAIS DE SEIS ATE 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.

A isenção e a redução de emolumentos para o beneficiário adquirente devem ser aplicadas, desde que cumpridos os seguintes requisitos:

a) Que a aquisição se está realizando no âmbito do PMCMV, ou seja, que se trata exclusivamente de unidade nova, residencial (cujo valor venal máximo é de R\$ 130.000,00) e que a aquisição, no empreendimento, é exclusiva para pessoas físicas;

b) Que se trata de aquisição da primeira unidade residencial do adquirente, exigindo-se declaração expressa nesse sentido, conforme modelo constante do Anexo II a esta Nota Técnica.

Os demais atos preliminares/preparatórios para o registro (casamento, divórcio, CPF, etc.) terão os respectivos emolumentos cobrados normalmente.

### 5 PROCEDIMENTO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Verificadas quaisquer das inconformidades que descaracterizem o imóvel como incluído no PMCMV ou que descaracterizem o interessado (apresentante) 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 restituída, mediante recibo, juntamente com os documentos apresentados para registro, ao interessado (apresentante) para conhecimento e adoção das providências que entender cabíveis.

Sapuçaia do Sul, RS, em 2 de setembro de 2009.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA  
Registrador

## **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) 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.

## **Anexo II**

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

FULANO DE TAL (com 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).

### **Notas**

1 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 os emolumentos integrais da tabela em vigor.

2 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.

3 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.

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

5 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.

6 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 imobiliária residencial anteriormente à data da instituição do Programa e alienou a referida propriedade imobiliária a partir da vigência da MP 459/2009, em 26.03.2009, não poderá gozar dos benefícios do Programa, por evidente fraude à lei.

7 A base de cálculo utilizada para a definição dos limites de renda familiar foi o salário mínimo nacional vigente (R\$465,00).

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

9 Deve ser verificado se há comprovação anterior, pelo incorporador, de que o projeto ao qual se refere a unidade em aquisição foi aprovado como integrante do PMCMV, através de documento fornecido pela Caixa Econômica Federal.

10 O imóvel deve ter "habite-se" posterior a 25.03.2009 (art. 20 do Decreto nº 6.819/2009) e 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.

11 Independente dessa providência deve-se pesquisar informações comprobatórias providas de outros RI.