



Poder Judiciário
Corregedoria Geral da Justiça

CENTRO ADMINISTRATIVO GOVERNADOR VERGÍLIO TÁVORA

Av. Gal. Afonso Albuquerque de Lima s/n.º - Cambéa - Fortaleza - Ceará - CEP 60.830-120
DDD (0**85) Telefone: 3207.7178 - fax: 3207.7190 - <http://www.tjce.jus.br> - e-mail: corregedoria@tjce.jus.br

Ofício Circular Nº. 32/2011-CGJ

Fortaleza, 05 de Maio de 2011.

Prezados(as) Senhores(as)
Titulares de Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza
Estado do Ceará

Prezado Senhor(a),

No momento em que cumprimento Vossa Senhoria, sirvo-me do presente para encaminhar o Ofício nº 336/2011-GAPRE, oriundo da Presidência desse egrégio Tribunal de Justiça, e cópias da certidão de julgamento e do voto da ministra Eliana Calmon, no Procedimento de Controle administrativo nº 200910000055254, recomendando a aplicação do disposto do art. 237-A, §1º, da Lei 6.015/1973 a todos os parcelamento e incorporações imobiliárias, e não apenas às incorporações objeto do *Programa Minha Casa, Minha Vida*.

Atenciosamente,


Desa. Edite Bringel Olinda Alencar
Corregedora Geral da Justiça



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Corregedoria Geral da Justiça

RECEBIDO

EM: 05 / 05 / 2011

Noticiário (4449)

Ofício nº 336/2011 - GAPRE

Fortaleza, 02 de maio de 2011.

A Sua Excelência a Senhora
Desembargadora EDITE BRINGEL OLINDA ALENCAR
Corregedora Geral da Justiça do Estado do Ceará
NESTA

Assunto: Procedimento de Controle Administrativo nº 200910000055254

Senhora Corregedora,

Tendo em vista a recomendação expedida pelo Conselho Nacional de Justiça, exarada nos autos do processo em epígrafe, no sentido de aplicar o disposto no art. 237-A, § 1º, da Lei nº 6.015/1973 a todos os parcelamentos e incorporações imobiliárias, e não apenas às incorporações objeto do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977/2009, tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência a certidão de julgamento e voto da eminente Ministra Eliana Calmon, digna relatora do Procedimento de Controle Administrativo acima identificado, ao tempo em que solicito seja dada ciência a todos os cartórios imobiliários do Estado do Ceará.

Respeitosamente,

Desembargador JOSÉ ARÍSIO LOPES DA COSTA
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
124ª SESSÃO ORDINÁRIA**

PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO 200910000055254

Numeração Única: 0005525-75.2009.2.00.0000

Relator: Conselheira MIN. ELIANA CALMON

Requerente:

S. I. C. C. E. R. J.

Requerido:

C. G. J. E. R. J.

Advogados:

Flávio Andrade de Carvalho Britto e Outros - RJ051304

Rafael Lorenzo Fernandez Koatz - RJ122128

CERTIFICO que o **PLENÁRIO**, ao apreciar o processo em epígrafe, em sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

“O Conselho, por unanimidade, julgou procedente o pedido com Recomendação, nos termos do voto da Relatora. Ausente, circunstancialmente, o Conselheiro Ministro Ives Gandra. Presidiu o julgamento o Ministro Cezar Peluso. Plenário, 12 de abril de 2011.”

Presentes à sessão os Excelentíssimos Senhores Conselheiros Ministro Cezar Peluso, Ministra Eliana Calmon, Milton Nobre, Leomar Barros Amorim, Nelson Tomaz Braga, Paulo Tamburini, Walter Nunes, Morgana Richa, José Adonis Callou de Araújo Sá, Felipe Locke Cavalcanti, Jefferson Luis Kravchychyn, Jorge Hélio Chaves de Oliveira, Marcelo Nobre e Marcelo Neves.

Presentes, o Subprocurador-Geral da República Dr. Francisco de Assis Vieira Sanseverino e o Presidente do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil, Dr. Ophir Cavalcante Junior.

Sustentou oralmente pelo Requerente, o Dr. Flávio Andrade de Carvalho Britto e Outros - OAB/RJ 51304.

Brasília, 12 de abril de 2011



Mariana Silva Campos Dutra
Secretária Processual



Corregedoria

PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO 0005525-75.2009.2.00.0000
(200910000055254)

Requerente: Sindicato da Indústria da Construção Civil No Estado do Rio de Janeiro - Sinduscon-rio
Requerido: Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Advogado(s): RJ051304 - Flávio Andrade de Carvalho Britto e Outros (REQUERENTE)
RJ122128 - Rafael Lorenzo-fernandez Koatz (REQUERENTE)

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS Nº 0005525-75.2009.2.00.0000

RELATOR : Min. ELIANA CALMON
REQUERENTE : SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO (SINDUSCON – RIO)
REQUERIDO : [U1] CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
ASSUNTO : AVISO Nº 421/2009 – INTERPRETAÇÃO – ALCANCE DO ART. 237-A DA LEI 6.015/73 INCLUÍDO PELA LEI 11.977/2009 – MATRÍCULA – REGISTRO – INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

Ementa: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS. AVISO 421/2009 da CGJRJ – INTERPRETAÇÃO DO ART. 237-A DA LEI 6.015/73 – INCLUSÃO PELO ART. 76 DA LEI 11.977/2009 – APLICAÇÃO GERAL A TODOS OS PARCELAMENTOS E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS – AFASTAMENTO DA INTERPRETAÇÃO QUE RESTRINGE SUA INCIDÊNCIA AOS IMÓVEIS OBJETO DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV.

I – Pelo Aviso nº 421/2009, a Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro considerou que o art. 237-A, § 1º,

introduzido na Lei 6.015/73 pela Lei nº 11.977/2009, que dispõe, dentre outros assuntos, sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, aplicar-se-ia, exclusivamente, às incorporações imobiliárias objeto do referido programa.

II – Interpretação que não se coaduna com a interpretação histórica, sistemática e teleológica a ser conferida ao novel dispositivo, já que a nova disciplina insere-se na competência privativa da União prevista no art. 22, XXV da Constituição Federal, não se cuida de isenção tributária heterônoma e visa atenuar os custos da incorporação imobiliária para reduzir o conhecido déficit habitacional brasileiro.

III – O art. 237-A, § 1º da Lei 6.015/73 aplica-se a todos os parcelamentos e incorporações imobiliárias, não se encontrando restrito às incorporações objeto do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

IV – Voto no sentido de anular o Aviso nº 421/2009 da CGJRJ e expedir recomendação para que todos os Tribunais de Justiça apliquem a interpretação conferida por este voto ao art. 237-A, § 1º da Lei 6.015/73.

RELATÓRIO

O Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio de Janeiro insurge-se contra o Aviso nº 421/2009 expedido pela Corregedoria do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em face da *“não observância dos arts. 22, inciso XXV, 37, caput e 236, 2º, da Constituição da República de 1988, bem como do art. 237-A, § 1º, da Lei 6.015/73, introduzido pelo art. 76 da Lei nº 11.977/09”*.

Pleiteou a concessão de liminar para a suspensão do ato atacado, determinando-se aos Oficiais do Registro de Imóveis que apliquem o § 1º do art. 237-A da Lei nº 6.015/76, de modo genérico, e não apenas às situações relativas ao “Programa Minha Casa, Minha Vida”.

Liminar indeferida pela DEC 12 – evento 22. Novos pedidos de liminar nos eventos 29 e 35, vindo aos autos as informações prestadas pela Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro (INFs 18 e 19 – evento 34).

Interposto recurso administrativo contra a negativa de liminar (evento 40), restou inadmitido por ausência de previsão regimental (DEC 24 – evento 46).

Pela PET 31 – evento 62, o Sindicato Requerente postula a inclusão do processo em pauta para julgamento pelo Plenário.

É o relatório.

VOTO

Cuida o presente procedimento da interpretação conferida pela Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro ao art. 237-A da Lei 6.015/76, com a redação dada pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, pela qual foi instituído o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

O requerente aduz que o Aviso nº 421/2009 restringe indevidamente o comando normativo do art. 237-A da Lei nº 6.015/76, ao limitar sua incidência aos casos abrangidos pelo referido Programa, conforme parecer aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro.

Para a correta compreensão do tema, importa, primeiramente, observar o art. 1º da Lei 11.977/2009, com a redação da Medida Provisória nº 524, de 2010, diplomas legais que regulam o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV:

Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais, requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até dez salários mínimos e compreende os seguintes subprogramas: (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU; e (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

II - o Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR. (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se: (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

I - família: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;

II - imóvel novo: unidade habitacional com até cento e oitenta dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo Federal destinado a prover recursos às instituições financeiras e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

IV - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso; (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

V - agricultor familiar: aquele definido no art. 3º da Lei nº 11.326, de 24 de julho de 2006; e (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

VI - trabalhador rural: pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

Também importante, para a correta interpretação do dispositivo (art. 237-A da Lei 6.015/76), aludir aos arts. 37 a 45 da Lei 11.977/2009:

Art. 37. Os serviços de registros públicos de que trata a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, observados os prazos e condições previstas em regulamento, instituirão sistema de registro eletrônico.

Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP e à arquitetura e-PING (Padrões de Interoperabilidade de Governo Eletrônico), conforme regulamento.

Parágrafo único. Os serviços de registros públicos disponibilizarão serviços de recepção de títulos e de fornecimento de informações e certidões em meio eletrônico.

Art. 39. Os atos registrais praticados a partir da vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, serão inseridos no sistema de registro eletrônico, no prazo de até 5 (cinco) anos a contar da publicação desta Lei.

Parágrafo único. Os atos praticados e os documentos arquivados anteriormente à vigência da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, deverão ser inseridos no sistema eletrônico.

Art. 40. Serão definidos em regulamento os requisitos quanto a cópias de segurança de documentos e de livros escriturados de forma eletrônica.

Art. 41. A partir da implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37, os serviços de registros públicos disponibilizarão ao Poder Executivo federal, por meio eletrônico e sem ônus, o acesso às informações constantes de seus bancos de dados, conforme regulamento.

Art. 42. As custas e os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em:

I – 90% (noventa por cento) para a construção de unidades habitacionais de até R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais);

II – 80% (oitenta por cento) para a construção de unidades habitacionais de R\$ 60.000,01 (sessenta mil reais e um centavo) a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); e

III – 75% (setenta e cinco por cento) para a construção de unidades habitacionais de R\$ 80.000,01 (oitenta mil reais e um centavo) a R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Art. 43. Não serão devidas custas e 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 primeiro imóvel residencial adquirido ou financiado pelo beneficiário com renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos.

Parágrafo único. As custas e emolumentos de que trata o caput, no âmbito do PMCMV, serão reduzidos em:

I – 80% (oitenta por cento), quando os imóveis residenciais forem destinados a beneficiário com renda familiar mensal superior a 6 (seis) e até 10 (dez) salários mínimos; e

II – 90% (noventa por cento), quando os imóveis residenciais forem destinados a beneficiário com renda familiar mensal superior a 3 (três) e igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos.

Art. 44. Os cartórios que não cumprirem o disposto nos arts. 42 e 43 ficarão sujeitos à multa no valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), bem como a outras sanções previstas na Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Art. 45. Regulamento disporá sobre as condições e as etapas mínimas, bem como sobre os prazos máximos, a serem cumpridos pelos serviços de registros públicos, com vistas na efetiva implementação do sistema de registro eletrônico de que trata o art. 37.

Por fim, o dispositivo que enseja a discussão:

“Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros

realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes.

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação.”.

A Lei nº 11.977/2009, de forma atécnica, trata de diversos temas, dentre os quais o registro eletrônico, sem entretanto limitá-lo aos registros imobiliários do programa Minha Casa, Minha Vida. Determina a inserção em sistema eletrônico de todos os registros efetuados desde a vigência da Lei nº 6.015/76, a título de exemplo. O certo é que não se mostra correta a interpretação calcada unicamente no elemento literal, ou levando-se em conta unicamente a topografia do texto. Deve-se interpretar o sistema como um todo e assim evitar contradições, inclusive a maior delas, que vem a agredir o Texto Constitucional.

Com efeito, o art. 236, § 2º da Constituição Federal autoriza que *lei federal estabeleça normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro*. A Lei editada com base nessa competência veio a lume em 2000, qual seja a Lei nº 10.169, de 2000 que quanto ao tema objeto deste procedimento assim dispôs:

Art. 1º Os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro, observadas as normas desta Lei. Parágrafo único. O valor fixado para os emolumentos deverá corresponder ao efetivo custo e à adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados.

Art. 2º . Para a fixação do valor dos emolumentos, a Lei dos Estados e do Distrito Federal levará em conta a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e de registro (...)

Assim a lei federal editada com fundamento no art. 24 da Constituição Federal, estabeleceu os parâmetros para adoção pelos Estados Membros do valor dos emolumentos devidos pelos atos notariais e de registro, sempre considerando-se o efetivo custo, a adequada e suficiente remuneração dos serviços prestados, bem como a natureza pública e o caráter social dos serviços de registros de imóveis.

Nesse contexto, afigura-se evidente que o art. 237-A da Lei 6.015/73 não versa, propriamente, sobre valores pecuniários de atos notariais e de registro, nem tampouco a respeito de isenção de taxa pelo serviço extrajudicial prestado.

O art. 76 da Lei nº 11.977/2009 (também ela lei federal, tal como o diploma antes referido), a exemplo do que fez nos arts. 38 a 45 e outros desta Lei, instituiu regra de direito registral e nova forma de cobrança de emolumentos, de modo válido, saliente-se, porque editada com fundamento no art. 22, XXV da Constituição.

Não fosse esse o entendimento qual a razão dos arts. 42 a 44 da Lei nº 11.977/2009, que reduzem substancialmente os custos de registro dos imóveis objeto do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV? E por que a norma do art. 76 não veio no bojo do mesmo capítulo? Pelo motivo de, evidentemente, a redação dada por ele ao art. 237-A da Lei 6.015/73 não se restringir ao âmbito do aludido Programa, apresentando, isto sim, conotação de regra geral, aplicável, indistintamente, a todos os casos. Aliás, exatamente em decorrência deste escopo de incidência geral é que a nova regra, transcendendo o âmbito da Lei nº 11.977/2009, foi adrede inserida no corpo do diploma geral de regência dos registros públicos como um todo, que é a mencionada Lei nº 6.015/73.

A análise da Exposição de Motivos Interministerial nº 33/2009/MF/MJ/MP/MMA/M Cidades, que encaminhou a MP 459/2009, convertida na Lei nº 11.977/2009, em 24 de março é bastante esclarecedora quanto ao conteúdo e alcance do novo art. 237-A, § 1º da Lei 6.015/73:

30. No mesmo artigo 48 insere-se o artigo 237-A à Lei n.º 6.015/73, com o propósito de tornar homogênea a sistemática de cobrança de registros efetuados nas matrículas de empreendimentos imobiliários. Importa destacar que não há atualmente unicidade de

tratamento no processo de abertura de matrículas durante a fase de incorporação. A maioria dos Estados abre uma única matrícula, fazendo os registros e averbações necessários nesta matrícula. Outros Estados possibilitam que os cartórios abram tantas matrículas quantas forem as unidades que comporão a incorporação. Neste caso, os registros e averbações e, conseqüentemente, suas custas, passam a ser multiplicados pelo número de matrículas abertas. Embora possa haver a argumentação de que os cartórios que abrem múltiplas matrículas têm custas de registro e averbação diferentes daqueles que abrem uma única matrícula, a falta de homogeneidade no procedimento possibilita a ocorrência de práticas de custos que podem onerar os empreendimentos. [1]

O art. 76, portanto, trouxe nova regra geral, aplicável aos parcelamentos do solo urbano e as incorporações imobiliárias, racionalizando o procedimento, desonerando os custos da incorporação, de modo a reduzir o conhecido déficit habitacional brasileiro.

É nesse sentido que leciona Maria Helena Diniz, quando disserta sobre o tema “Incorporação Imobiliária e instituição de condomínio”, sem empreender a interpretação restritiva contida no Aviso nº 421 da CGJ RJ:

A Lei nº 6.015/73, no art. 273-A, §§ 1º e 2º, acrescentado pela Lei nº 11.977/2009, art. 76, prescreve que no registro da incorporação imobiliária, até o registro da carta de “habite-se”, inclusive, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas. Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e registros realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. (in Sistemas de Registro de Imóveis, 9ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 127)

Portanto, afigura-se sem fundamento a interpretação contida no Aviso nº 421 da CGJ RJ, afastando-se do real alcance da legislação que visou implementar nova política de cobrança de emolumentos nas incorporações e parcelamentos, sem ofender a qualquer princípio tributário – uma vez que não se trata de isenção de tributos – ou ao Pacto Federativo – já que a competência legislativa, *in casu* é da União, nos termos do art. 22, XXV da Constituição Federal

Com essas considerações, voto por ANULAR o Aviso nº 421/CGJ RJ, por traduzir interpretação incompatível com o texto do art. 237-A da Lei 6.015/73 e voto no sentido de, nos termos do art. 8º, X do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça PROPOR O ENVIO DE RECOMENDAÇÃO a todos os Tribunais de Justiça para que apliquem o sentido e alcance da interpretação conferida neste voto ao art. 237-A da Lei 6.015/73, ou seja, o entendimento de que o referido artigo trata de norma de direito registral geral, não restrito ao âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009.

É o voto.

[1] http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Exm/EMI-33-MF-MJ-MP-MMA-Mcidades-09-Mpv-459.htm, acesso em 25 de fevereiro de 2011, às 18:29.