

BOLETIM DO IRIB

MARÇO DE 1980 — N. 34

INTERPRETAÇÃO E APLICAÇÃO DO ART. 290 DA LEI DOS REGISTROS PÚBLICOS

O art. 290 da vigente Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73, com as alterações advindas da Lei 6.216/75) está assim redigido:

“Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária, financiada pelo Banco Nacional da Habitação, serão reduzidos em 50%.

“§ 1º. A transcrição, inscrição e averbações relativas à aquisição de casa própria em que for parte Cooperativa Habitacional serão consideradas, para o efeito do cálculo de emolumentos, um ato apenas, não podendo exceder a sua cobrança o limite correspondente a 40% do salário mínimo regional.

“§ 2º. Os emolumentos e custas devidos pelos atos de aquisição de imóveis pelas Cooperativas Habitacionais (COHAB) e os de averbação de construção estarão sujeitos às limitações seguintes:

“a) imóvel de até 60 m² de área construída: 10% do salário mínimo;

“b) de mais de 60 m² e até 70 m² de área construída: 15% do salário mínimo; e

“c) de mais de 70 m² e até 80 m² de área construída: 20% do salário mínimo.

“§ 3º. Os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal.”

Conclui-se da lenta e meditada leitura desse artigo que ele não prima pela clareza nem pela perfeição de técnica legislativa.

Sua aplicação tem dado margem a controvérsias, adúvidas e inevitáveis atritos entre os Oficiais de Registro de Imóveis e as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação.

Para que possa ser corretamente aplicado, há que ser interpretado dentro das melhores regras da hermenêutica jurídica, uma das quais é a de que o “caput” e os parágrafos de um mesmo artigo integram um só todo, não devendo ser interpretados separadamente.

A quem a Lei beneficia

Partindo-se do “caput” do artigo, vamos verificar que ele se destina a propiciar uma redução dos emolumentos devidos pelos atos praticados pelos Oficiais de Registro de Imóveis, quando se tratar de primeira aquisição imobiliária financiada pelo Banco Nacional da Habitação.

Pela leitura dos parágrafos subsequentes concluiremos, inevitavelmente, que a redução dos emolumentos tem o objetivo louvável de diminuir as despesas que o adquirente de casa própria, em sua primeira aquisição imobiliária, deve suportar com os atos que essa compra enseja nos cartórios de Registro de Imóveis.

Quanto a essa interpretação não paira dúvida alguma. As dificuldades surgem porque o “caput” do artigo refere-se à primeira aquisição imobiliária, “financiada pelo Banco Nacional da Habitação”, quando se sabe que essa empresa pública federal não financia, diretamente, a aquisição de casa própria. O Banco Nacional da Habitação opera, contrata e financia através de seus agentes financeiros.

É o que prescreve o § 1º do art. 16 da Lei 4.380, de 21.8.64:

“O Banco Nacional da Habitação poderá instalar agências em todo o território nacional, mas operará, de preferência, usando como agentes e representantes as Caixas Econômicas Federais e Estaduais, os bancos oficiais e de economia mista e as demais entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação”.

Quais são as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação?

São as previstas no art. 8º da Lei acima referida, que assim dispõe:

“Art. 8º. O Sistema Financeiro da Habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado:

“I — pelo Banco Nacional da Habitação;

“II — pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público, que operem, de acordo com o disposto nesta lei, no financiamento de habitações e obras conexas;

“III — pelas sociedades de crédito imobiliário;

“IV — pelas fundações, cooperativas, mútuas e outras formas associativas para construção ou aquisição da casa própria, sem finalidade de lucro, que se constituirão de acordo com as diretrizes desta lei, as normas que forem baixadas pelo Conselho de Administração do Banco Nacional da Habitação e serão registradas, autorizadas a funcionar e fiscalizadas pelo Banco Nacional da Habitação.”

Parece-nos, portanto, que quando essas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação comparecerem em contratos financiando casa própria, e sendo essa a primeira aquisição imobiliária, o adquirente goza de uma redução de 50% nos emolumentos devidos aos Oficiais de Registro de Imóveis pelos atos praticados com a aquisição de domínio por parte desse adquirente, a quem incumbe o pagamento dos emolumentos, nos termos do art. 14 da Lei dos Registros Públicos.

Primeira aquisição imobiliária

Outra dificuldade que tem surgido quanto à aplicação prática do “caput” do art. 290, que estamos analisando, diz respeito à prova da primeira aquisição imobiliária, pois é inegável que o benefício da redução dos emolumentos devidos, nos estritos e precisos limites da lei, só se aplica nessa hipótese.

É regra cediça de hermenêutica que as isenções e reduções interpretam-se restritivamente. Entretanto, não se pode, na aplicação da redução concedida no “caput” do referido art. 290, chegar ao exagero de exigir que o adquirente prove, em tais casos, ser aquela sua primeira aquisição imobiliária financiada por entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação. Levando-se esse preceito ao extremo teríamos que exigir, por exemplo, na Capital do

Estado de São Paulo, que os adquirentes de unidades imobiliárias assim financiadas exibissem, ao cartório de Registro de Imóveis onde apresentassem o contrato a ser registrado, certidão negativa de propriedade dos demais 17 cartórios existentes nessa Capital.

Recomenda-se, portanto, aos Oficiais de Registro de Imóveis, que concedam a redução dos emolumentos, nos exatos termos previstos pelo legislador, abstendo-se de exigir aquela prova. Deve ser aceita a presunção de que a entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, seja ela qual for, ao financiar uma aquisição imobiliária, já investigou, aceitou prova ou declaração de que se trata da primeira aquisição.

Dessa forma, o alcance social desse dispositivo terá sua inteira e correta aplicação.

Corroborando nossa interpretação, foi sancionada recentemente a Lei 6.748, de 10.12.79, simplificando a documentação que deve ser apresentada pelos pretendentes à aquisição de unidades habitacionais pelo Sistema Financeiro da Habitação, nos financiamentos de valor igual ou inferior a 1.500 UPC, reduzindo a exigência apenas ao documento oficial de identidade e à Carteira de Trabalho e Previdência Social.

Cooperativas Habitacionais e COHABs

A redução dos emolumentos adquire características especiais quando as entidades financiadoras e integrantes do Sistema Financeiro da Habitação sejam as Cooperativas Habitacionais ou as Companhias de Habitação (COHABs).

Tais entidades operam em relação aos adquirentes de unidades habitacionais que tenham rendimento inferior a determinados níveis salariais. As COHABs financiam a aquisição de casa própria aos que percebam salários dentro da faixa de 1 a 3 salários mínimos, e as Cooperativas Habitacionais aos que percebam mais de 3 até 5 salários mínimos.

Os §§ 1º e 2º do art. 290 prevêm uma redução de emolumentos maior que os 50% concedidos no

“caput” do artigo, exatamente em face das faixas salariais dos adquirentes de casas financiadas por essas entidades.

O § 1º aplica-se aos adquirentes de casas financiadas pelas Cooperativas Habitacionais. Nesses casos, as averbações e os registros (que o legislador impropriamente denominou transcrições e inscrições), que houverem de ser praticados pelos Oficiais de Registro de Imóveis, deverão ser cobrados, para efeito de cálculo de emolumentos, como se tivesse sido praticado *um ato apenas*, não podendo sua cobrança exceder o limite correspondente a 40% do salário mínimo regional.

Há, portanto, um teto para cobrança dos emolumentos, convido ressaltar que esse limite é o equivalente a 40% do *valor de referência*, uma vez que, de acordo com o art. 1º da Lei 6.205/75, os valores monetários fixados com base no salário mínimo não serão considerados para quaisquer fins de direito.

O § 2º, no nosso entender, aplica-se às aquisições de casa própria financiada pelas COHABs, apesar de, por evidente engano do legislador, referir-se o parágrafo a “atos de aquisição de imóveis pelas Cooperativas Habitacionais (COHAB)”.

Como já dissemos acima, não se confundem as Cooperativas Habitacionais com as COHABs, que são Companhias de Habitação. Seria uma superfluidade o § 2º referir-se às Cooperativas Habitacionais se a elas já havia se referido o § 1º.

Além do mais, como os percentuais referidos nas alíneas “a”, “b” e “c” do § 2º são menores que os fixados no § 1º, conclui-se que esses limites aplicam-se aos adquirentes de menor renda salarial, os quais, exatamente, são os financiados pelas COHABs.

Casos em que as reduções não se aplicam

É mister que se frise e se deixe bem claro: esses tetos e limites na redução dos emolumentos dizem respeito às aquisições de casas próprias pelos adquirentes financiados, isto é, pelos assalariados. As aquisições imobiliárias feitas pelas

COHABs, Cooperativas Habitacionais ou por qualquer outra entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação não se beneficiam do disposto no art. 290.

Já afirmamos, no início destas considerações, que o objetivo do legislador foi aliviar a despesa do adquirente de casa própria financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, desde que seja sua primeira aquisição imobiliária. É esta a intenção da lei, apesar da péssima redação dada ao art. 290. A redução dos emolumentos ali concedida tem interpretação estrita e não extensiva ou analógica. Portanto, não se aplica às aquisições feitas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, em seu nome próprio, ainda que essa aquisição seja a primeira.

Este argumento tem apoio e reforço no que está prescrito, tanto no § 1º como no § 2º. Em ambos lê-se que os atos praticados são relativos à aquisição de casa própria e à aquisição de imóveis com uma determinada área construída (de 60m² até 80m²).

Ora, as entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação não adquirem casa própria, mas, sim, realizam financiamentos que propiciam essa aquisição, donde

se conclui que aquelas entidades não gozam da redução prevista no "caput" do art. 290, a qual se aplica, exclusivamente, aos compradores de casas próprias por elas financiadas, por ocasião de sua primeira aquisição imobiliária.

Financiamento rural

O § 3º do art. 290 — lamentável falha de técnica legislativa — dispõe sobre assunto absolutamente estranho aos parágrafos precedentes e ao "caput" do artigo, preceituando que "os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal".

Não é preciso realçar que essa norma, como está bem claro, só se aplica aos atos relativos ao financiamento rural, regulado pelo Dec.-lei 167, de 14.2.67, que instituiu os títulos de crédito rural. No que diz respeito aos cartórios de Registro de Imóveis, cabe-lhes unicamente o registro das cédulas de crédito rural, sendo certo que o parágrafo único do art. 34 do referido Dec.-lei 167 estabelece os limites para a cobrança de emolumentos pela prática desse registro.

Já os atos relativos ao financiamento industrial (cédulas de crédito industrial) serão submetidos ao que dispuserem os Regimentos de Custas de cada unidade da Federação (art. 14 da Lei dos Registros Públicos). Consulte-se, a propósito, o parecer publicado na "Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil" (antiga denominação da atual "Revista de Direito Imobiliário") v. 3, p. 148.

Fundamento constitucional

O art. 290, que estamos comentando, tem pleno apoio constitucional, face ao disposto no art. 8º, XVII, "c", da Constituição da República, que atribui competência à União para legislar sobre "normas gerais sobre taxa judiciária, custas e emolumentos remuneratórios dos serviços forenses, de registros públicos e notariais". Assim sendo, as leis estaduais relativas aos Regimentos de Custas e Emolumentos só terão aplicação na omissão de preceito específico contido na legislação federal.

ELVINO SILVA FILHO

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DE LOTEAMENTO NÃO REGISTRADO NÃO DEVE DEPOSITAR AS PRESTAÇÕES EM CARTÓRIO

Um estudo mais aprofundado da Lei 6.766/79 — que regula os loteamentos e desmembramentos — leva à conclusão de que o compromissário comprador de loteamento não registrado estará mais resguardado se não depositar as prestações na forma prevista no § 1º do art. 38 da citada Lei.

Para justificar esse ponto-de-vista, faz-se mister uma breve análise do referido texto legal.

A Lei 6.766/79 teve como escopo predominante penalizar o

loteador que não registrar, nos termos da Lei, o loteamento ou desmembramento de gleba urbana. Assim é que, além das penalidades previstas no art. 50, comina outras sanções, de ordem financeira. De acordo com as disposições contidas nos arts. 38 e 40, o compromissário comprador de lote de loteamento ou desmembramento não registrado, ao invés de continuar pagando as prestações contratuais ao loteador, deve depositá-las no Registro de Imó-

veis competente. Este, por sua vez, as depositará em estabelecimento de crédito, consoante a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial. Somente após regularizado o loteamento pelo loteador, este poderá obter autorização para o levantamento das quantias depositadas. Se não o regularizar, a Prefeitura poderá

fazê-lo e, nessa hipótese, ela obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com a regularização do loteamento. Caso o depósito não tenha sido suficiente para ressarcir a Prefeitura, esta exigirá do loteador a parte faltante. Se este não cobrir o débito, a Prefeitura passará a receber as prestações diretamente dos adquirentes, até o valor devido.

Essas disposições legais tornam discutível a proteção dada ao adquirente de lote quando o loteamento não estiver registrado.

Poderá ocorrer a hipótese do loteamento jamais vir a ser regularizado, seja por impossibilidade do loteador apresentar as certidões negativas enumeradas no art. 18 da Lei 6.766/79, seja por incúria da Prefeitura. Nesse caso, o compromissário comprador terá depositado suas prestações sem qualquer perspectiva de conseguir o registro de seu contrato, sem possibilidade, portanto, de tornar-se proprietário do terreno pelo qual pagou. Perderá, assim, tanto as importâncias anteriormente pagas ao loteador como aquelas que depositou em Cartório.

O mesmo não acontecerá se, verificando não se achar o loteamento regularizado e registrado, depositar as prestações vincendas

em conta aberta no seu próprio nome.

Além de beneficiar-se com a incidência dos juros e correção monetária (ao invés de transferir esse benefício ao loteador inescrupuloso e faltoso), terá controle direto sobre as importâncias pagas, enquanto aguarda o desenrolar dos acontecimentos.

Caso o loteamento venha a ser regularizado, o adquirente que assim proceder leva mais uma vantagem, qual seja, a de verificar se a valorização do imóvel foi superior aos juros e correção monetária obtidos. Se não foi, poderá dar preferência a estes e desprezar aquela, pleiteando, ainda, a devolução do que já houver pago ao loteador. Constatando, porém, que o imóvel se valorizou, efetuará o pagamento das prestações atrasadas ao loteador, sem juros e sem correção monetária, reconvalescendo legitimamente o contrato, sem, contudo, correr eventuais riscos.

Resta um último argumento, a demonstrar que o compromissário comprador de loteamento não registrado estará amplamente resguardado, mesmo que suspenda o pagamento das prestações e não efetive o depósito no Cartório de Registro de Imóveis.

O loteador não poderá constituí-lo em mora, por duas razões. Em

primeiro lugar, porque o art. 39 determina que será nula de pleno direito a cláusula de rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente registrado. Em segundo lugar, porque se o fizer estará publicamente incurso nas penalidades da Lei (art. 50). É oportuno, além disso, invocar o art. 40 do Código de Processo Penal: "Quando, em autos ou papéis de que conhecerem, os juízes ou tribunais verificarem a existência de crime de ação pública, remeterão ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários ao oferecimento da denúncia".

De todo o exposto, concluímos que as determinações dos arts. 38 e 40 da Lei 6.766/79 terão pouca ou nenhuma aplicação prática, uma vez que não beneficiam aqueles que mais precisam ser protegidos.

JETHER SOTTANO
e MARIA HELENA LEONEL
GANDOLFO

Nota: Por duas vezes o IRIB tentou substituir ou suprimir o art. 38 do projeto que originou a Lei 6.766/79. Conforme já noticiado no BOLETIM 31, os esforços despendidos foram baldados, tendo o projeto sido aprovado sem emendas ou vetos.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho

Editor: Arnaldo Malheiros

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna

Diagramação e Arte: Beato Ten Prenaleta, Roberto Silva, Vicente de Paulo Sousa e Waldir Eduardo dos Santos

Composição: Marcio Jonas Cason

Sede: Rua Major Sertório, 110 — CEP: 01222 — São Paulo, SP — Tel. (011) — 259-3822.

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS), 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP), 2ª Secretário, Roberto Baier (SC), 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP), 2º Tesoureiro, Maria Eloiza Rebouças (SP), Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olimpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Alvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE)

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A — Rua Conde de Sarzedas, 38 — São Paulo, SP