

NOTA TÉCNICA CONJUNTA
PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA”

Associação dos Notários e Registradores do Brasil – ANOREG/BR
Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB
Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP
Colégio Notarial do Brasil - CNB

CONSIDERANDO a edição da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009, que dispõe sobre o programa “Minha Casa Minha Vida”;

CONSIDERANDO o caráter e extensão nacionais do programa, e a recomendável necessidade de padronização da interpretação e aplicação da legislação pelos Notários e Registradores do Brasil;

CONSIDERANDO a necessidade de subsidiar seus filiados de instrumentos e argumentos para a segura e adequada qualificação dos títulos;

RESOLVEM as entidades acima mencionadas editar a presente Nota Técnica conjunta, que espelha a interpretação institucional da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009, promovida pelas referidas entidades, conforme os tópicos e anexos abaixo:

1- DA EXCEPCIONALIDADE DA NORMA E DA INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA.

A Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009 dispõe sobre um Programa Habitacional específico do Governo Federal, intitulado “Minha Casa Minha Vida”. No que se refere ao sistema notarial e de registro, notadamente às reduções de emolumentos, nos termos dos artigos 42 e 43, bem como a norma do artigo 76, que incluiu o artigo 237-A na Lei nº 6.015/73, tem-se nitidamente que são normas de caráter excepcional, o que impõe sua interpretação restritiva, sob pena de desvirtuamento de seu escopo.

2- DA REDUÇÃO DE EMOLUMENTOS PARA O INCORPORADOR NO ÂMBITO DO PMCMV.

Dispõe o artigo 42 da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009:

“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).”

A redução de emolumentos somente deve ser aplicada aos empreendimentos desenvolvidos no **âmbito do PMCMV**. Para tanto, são necessários ao menos dois requisitos objetivos: *a)* finalidade exclusivamente residencial; *b)* limite máximo de valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Além destes dois requisitos objetivos, se faz necessária a prova de que o empreendimento está enquadrado no **âmbito do PMCMV**, que deverá se dar com apresentação da competente **aprovação** pelo COMITÊ REGIONAL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (ou da Matriz da Caixa, dependendo do valor da operação), conforme consta do Caderno de Encargos da Caixa Econômica Federal, que é a gestora operacional do Programa, nos termos da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009.

Portanto, para fazer jus à redução dos emolumentos referentes ao registro e averbação dos atos necessários e decorrentes da incorporação imobiliária e loteamento, nos termos do artigo 42 da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009, o empreendedor deverá apresentar, juntamente com os demais documentos já exigíveis pela legislação, no ato do protocolo do título, os seguintes documentos:

- a) Demonstração de que o empreendimento se destina exclusivamente para fins residenciais;

- b) Declaração de que todas as unidades do empreendimento serão alienadas pelo preço máximo de acordo com a faixa de desconto (não podendo ser superior a R\$ 130.000,00), bem como que serão alienadas exclusivamente para adquirentes com renda familiar máxima de 10 (dez) salários mínimos, conforme modelo proposto no Anexo I;
- c) Documento que comprove a aprovação do projeto do empreendimento pelo COMITÊ REGIONAL DA CAIXA, enquadrando-o no âmbito do PMCMV;

Vale ressaltar que, para fins de fazer jus ao desconto de emolumentos, o empreendimento deve se enquadrar nos requisitos do programa como um todo, ou seja, 100% (cem por cento) das unidades devem ser para finalidade exclusivamente **residencial**, bem como todas elas deve observar o limite máximo de preço de **R\$ 130.000,00**, além de que todas elas somente poderão ser alienadas para adquirentes com renda familiar máxima de 10 (dez) salários mínimos.

Trata-se de um programa especialíssimo, destinado à construção e aquisição de unidades imobiliárias novas a beneficiários com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos. Portanto, o empreendedor que quiser fazer jus aos descontos excepcionais do programa deve decidir enquadrar-se integralmente às regras e limitações deste programa.

Não é possível a aplicação proporcional de desconto por unidades do empreendimento, como por exemplo, um empreendimento com 300 unidades, sendo 200 obedecendo o limite máximo de preço, e as outras 100 unidades acima deste limite. Como já afirmado, a norma é de aplicação nacional e em diversas unidades da federal o cálculo dos emolumentos não se faz por unidades, mas pelo empreendimento global. Desta forma, ou o empreendimento se enquadra ou não se enquadra no âmbito do PMCMV, não sendo possível enquadramento parcial.

3- DA REDUÇÃO DE EMOLUMENTOS PARA O BENEFICIÁRIO ADQUIRENTE DE UNIDADES.

Dispõe o artigo 43:

“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.”

A redução dos emolumentos para o beneficiário adquirente deve ser aplicada desde que cumpridos os seguintes requisitos:

- a) Comprovação de enquadramento na faixa de renda familiar correspondente ao desconto requerido;
- b) Aquisição de unidades do âmbito do PMCMV, ou seja, unidades exclusivamente **residenciais, novas** (habite-se a partir de 26/03/2009, desde que não tenham sido habitados, conforme dispõe o art. 20 do Decreto nº. 6.819 de 13/04/2009), e de valor máximo de **R\$ 130.000,00**.
- c) Exclusivamente para pessoas físicas;
- d) Exclusivamente para a **primeira aquisição** de unidade residencial;

Ressalte-se que apesar do veto do Exmo. Presidente da República ao § 2º do art. 3º da Lei, as razões de veto dispõem que haverá mecanismo de sorteio, conforme futura regulamentação. Desta forma, na eventualidade de publicação do regulamento, este benefício ficará vinculado ao nele disposto. *In suma:*

*“Apesar do mérito da medida, o dispositivo, da forma como está redigido, termina por dificultar a operacionalização do Programa, **porquanto pressupõe a existência de cadastros únicos municipais, o que não ocorre na realidade.***

Não obstante o veto ao dispositivo em tela, o mecanismo do sorteio será objeto de futura regulamentação, haja vista sua importância como instrumento de garantia da impessoalidade na seleção dos beneficiários do Programa.”

Assim, após a edição do regulamento que prevê a hipótese de sorteio, para a isenção total de emolumentos prevista para o **beneficiário** com renda familiar de até 3 salários mínimos, além dos requisitos gerais acima expostos, o interessado deverá demonstrar ter sido contemplado pelo **sorteio eletrônico público**, que estava previsto no § 2º do artigo 3º da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009, necessário para comprovação do respeito à priorização prevista no caput do artigo 3º.

Todos os descontos previstos na Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009 para o adquirente pessoa física deverão ser limitados ao **âmbito do PMCMV**, conforme expressamente previsto no artigo 43 *caput* e parágrafo único. No *caput* há a inequívoca referência ao **beneficiário**, que outro não pode ser senão o **beneficiário do PMCMV**, o mesmo beneficiário referido no artigo 3º, 6º, 13 e 19. Em suma, conforme interpretação sistemática da norma, não há vários beneficiários, mas apenas um único beneficiário previsto em toda Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009, qual seja, o beneficiário do PMCMV.

Para comprovação da renda familiar, pode-se admitir declaração do gestor do programa, a Caixa Econômica Federal cujo caderno de encargos prevê a comprovação de renda, formal e informal, para enquadramento no programa.

Recomenda-se, ainda, a pesquisa em outros registros imobiliários para comprovação da primeira aquisição de imóvel residencial, exigindo-se do interessado declaração formal deste fato, conforme modelo proposto no Anexo II.

4- REGRA ESPECIAL DE COBRANÇA DE EMOLUMENTOS DURANTE A VIGÊNCIA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

O artigo 76 da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009 introduziu o artigo 237-A à Lei nº 6.015/73, com a seguinte redação:

“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. ”

Trata-se de norma excepcional, que cria uma situação específica de cobrança de emolumentos. Para a aplicação da regra específica de cobrança de emolumentos prevista no § 1º, ou seja, considerar-se como ato de registro único os atos praticados nas diversas matrículas das unidades autônomas, deve-se observar dois limitadores objetivos:

- a) **LIMITE TEMPORAL:** o primeiro limitador é o marco temporal compreendido entre o registro do memorial de incorporação e a emissão da carta de habite-se. Note-se que devem ser excluídos os atos do registro da própria incorporação, uma vez que a regra vale **após** o seu registro, e a averbação da construção, uma vez que esta se dá também após a **emissão** da carta de habite-se;

- b) **NATUREZA DO ATO:** além do limite temporal, deve-se atentar para a natureza do ato levado a registro, uma vez que nem todos os atos praticados naquele intervalo de tempo devem observar a regra excepcional de cobrança de emolumentos. Desta forma, somente os atos relacionados à **pessoa do incorporador, direitos reais de garantia que envolvam o empreendimento, cessões destes e demais negócios jurídicos que envolvam diretamente o empreendimento,** como atos do incorporador.

Para correta aplicação da norma excepcional referente à natureza do ato, é importante observar que sejam atos próprios do empreendimento, que não podem ser promovidos por terceiros, que não o próprio incorporador, como por exemplo:

- alteração do nome (razão social) do incorporador;
- cessão da incorporação para outro incorporador;
- hipoteca ou alienação fiduciária para garantia de financiamento do empreendimento;

- instituição de patrimônio de afetação;
- alteração do memorial de incorporação;

Não se aplica a regra excepcional de cobrança de emolumentos prevista no § 1º do artigo 237-A da Lei nº 6.015/73 aos seguintes atos, segundo a sua natureza:

- instituição de condomínio (ato de condômino e não de incorporador);
- promessa e/ou compra e venda das unidades autônomas (a regra é considerar os vários registros de um único negócio jurídico um único ato, e não vários registros de vários negócios jurídicos, como é o caso de vários contratos de compra e venda de várias unidades, mesmo que seja o mesmo adquirente)

Anexo I

Modelo de Declaração do Empreendedor

EMPRESA TAL, [qualificação], DECLARA, sob as penas da lei e responsabilidade civil e criminal, que o empreendimento a ser desenvolvido no **IMÓVEL** [descrever], se enquadra no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, nos termos da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009, declarando que todas as unidades imobiliárias que compõem o referido empreendimento têm uso e destinação **exclusivamente residencial**, e que nenhuma unidade imobiliária deste empreendimento será negociada por preço superior a **FAIXA DE PREÇO** [limite máximo R\$ 130.000,00], bem como que nenhuma unidade imobiliária será alienada a adquirente com **renda familiar superior a 10 salários mínimos**. Declara, ainda, que tem pleno conhecimento de que o descumprimento da presente declaração implica o não enquadramento do empreendimento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, deixando de fazer jus aos descontos de emolumentos previstos no artigo 42 da referida Lei.

Cidade – UF, data.

EMPRESA TAL

Anexo II

Modelo de Declaração do Beneficiário

FULANO DE TAL, [qualificação], DECLARA, sob as penas da lei e responsabilidade civil e criminal, que é beneficiário do Programa Minha Casa Minha Vida, tendo renda familiar comprovada junto à Caixa Econômica Federal de **TANTOS** salários mínimos, e que esta é a **primeira unidade imobiliária residencial que adquire**. Declara, ainda, que tem pleno conhecimento de que o descumprimento da presente declaração implica o não enquadramento da aquisição no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, deixando de fazer jus aos descontos de emolumentos previstos no artigo 43 da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009.

Cidade – UF, data.

FULANO DE TAL