



BRACHER & DINIZ

A D V O G A D O S

QUEM PODE SE BENEFICIAR DO
DESCONTO DE 50% NOS
EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS NA
AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

AUTOR: BERNARDO LEANDRO BRACHER E SILVA, Advogado, Sócio
do Escritório BRACHER & DINIZ ADVOGADOS

QUEM PODE SE BENEFICIAR DO DESCONTO DE 50% NOS EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Uma cliente nos consultou acerca de uma questão muito interessante e que pode afetar o bolso de milhares de brasileiros.

A dúvida era se seria possível obter desconto dos emolumentos cobrados pelos cartórios no momento da transferência de um imóvel residencial que estava adquirindo pelo preço de R\$250.000,00, através de financiamento da maior parte desse valor. Ocorre que a cliente há pouco mais de um ano havia comprado um lote situado na zona rural de uma cidade do interior de Minas Gerais, em conjunto com outras pessoas, sendo que sua parcela de propriedade era equivalente a 22% do bem, correspondendo a R\$8.360,00.

Pois bem, com a vigência da Lei n.º 6.941/81, que alterou parte da Lei dos Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73), criou-se o seguinte benefício:

“Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento).”

Apesar desse benefício existir há três décadas, poucas pessoas têm conhecimento de sua existência. Tal informação é muito pouco difundida e não é raro encontrar profissionais que trabalham diretamente com operações de compra e venda de imóveis que desconhecem a possibilidade de desconto de emolumentos – sejam eles corretores de imóveis, despachantes, etc.. Também é comum que alguns cartórios demonstrem certa resistência para concederem esse desconto quando solicitado.

Em Minas Gerais a regra legal descrita acima é compreendida e aplicada com certo rigor para a concessão da redução dos emolumentos. Isso se deve ao entendimento do Tribunal de Justiça sobre a matéria, sendo que o TJMG também é o responsável pela criação de diretrizes e pela fiscalização do serviço notarial e de registro do estado.

Em princípio, atualmente, são três os requisitos necessários para a concessão do abatimento de 50% dos emolumentos:

- primeiro imóvel do adquirente;
- imóvel destinado para fins residenciais;
- imóvel adquirido pelo Sistema Financeiro de Habitação.

QUEM PODE SE BENEFICIAR DO DESCONTO DE 50% NOS EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Daí pode-se concluir que não será concedido desconto de 50% dos emolumentos àquele que herdou, recebeu em doação ou comprou algum imóvel anteriormente. Em princípio, o desconto será negado mesmo nas hipóteses em que a pessoa for ou tiver sido proprietária de imóvel (residencial ou não); que o imóvel possua valor irrisório; que a propriedade do imóvel seja compartilhada com outras pessoas (condomínio); que a propriedade do imóvel tenha sido transferida para outras pessoas através de usucapião (para não dizer tomada); que o imóvel tenha sido destruído por uma catástrofe natural; dentre outras possibilidades.

É possível imaginar que alguém seja beneficiado com o desconto sobre os emolumentos caso o primeiro imóvel a ser adquirido seja residencial e financiado, mesmo que no valor de R\$2.000.000,00. Porém, não é permitido conceder esse desconto à quem pretende comprar um imóvel de R\$150.000,00, mas que herdou, juntamente com seus sete irmãos, uma pequena e esquecida gleba de seus pais, avaliada em quinze mil reais e que fora usucapida por um terceiro – por exemplo.

Parece-nos que a vontade do legislador foi de beneficiar aquele que almeja adquirir o primeiro imóvel destinado à sua moradia. Mas, talvez por falta de visão holística ou por não ter imaginado na prática o funcionamento do desconto da maneira como sua previsão legal foi redigida, esse mesmo legislador desperdiçou uma ótima oportunidade para regular a matéria com mais critério e de modo adequadamente direcionado a quem possui condição financeira menos privilegiada. A redação atual da Lei dos Registros Públicos não permite a aplicação do desconto em várias hipóteses em que a redução dos emolumentos deveria ser aplicada e ao mesmo tempo permite o corte de metade dos emolumentos em casos nos quais não é razoável tal abatimento – como pode-se observar pela discrepância existente entre os exemplos trazidos acima.

Por essa razão, somente uma modificação na Lei dos Registros Públicos, objetivando expandir o leque de possibilidades para concessão da redução dos emolumentos, permitindo uma análise individualizada e pormenorizada de cada uma das situações dos requerentes do desconto, é que se poderá cumprir a intenção do legislador de favorecer o cidadão com menos recursos que pretende realizar o sonho de adquirir a casa própria, através de longos financiamentos imobiliários.

Não custa lembrar que quem se sentir injustiçado pela negativa de algum cartório de permitir a redução de 50% dos emolumentos, pode formular uma reclamação junto ao

QUEM PODE SE BENEFICIAR DO DESCONTO DE 50% NOS EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

mesmo, que será dirigida ao Juízo competente para avaliar a legalidade da posição do cartório, ou, ainda, pode impetrar um mandado de segurança contra o ato do tabelião.

Assim, diante de todo esse quadro, recomendei à minha cliente a pleitear o desconto dos emolumentos, mas, caso lhe fosse negado, deveria pagar os emolumentos exigidos e depois deveria formalizar junto ao cartório sua reclamação formulada por advogado, visando a restituição da quantia paga a maior. Naturalmente essa recomendação também é válida para qualquer pessoa que enfrente esse tipo de situação.

INFORMAÇÕES SOBRE O ESCRITÓRIO DO AUTOR

Há 10 anos o escritório Bracher& Diniz Advogados foi fundado com o intuito de propor eficientes soluções jurídicas em diversos ramos do Direito, de modo artesanal e personalíssimo.

Com uma equipe de profissionais especialistas em suas áreas de atuação, focada no atendimento pleno das necessidades de seus clientes e parceiros, a atuação do escritório baseia-se na constante busca por resultados positivos através da aplicação da lei de forma ética, responsável, transparente, objetiva e eficaz.

O constante processo de aprimoramento confere cada vez mais certeza e solidez à missão de apresentar soluções aplicando práticas de gestão jurídica de maneira arrojada e inovadora aos clientes e parceiros, através da advocacia judicial, preventiva e consultiva.

Os serviços jurídicos são desempenhados com excelência nos ramos do Direito Empresarial, Trabalhista, Cível, Imobiliário, Consumerista, Família e Sucessões.

CONTATO

Rua Rio Grande do Norte 1.560, conj. 904 – Savassi – Belo Horizonte/MG

CEP: 30.130-131

contato@abdadvogados.com.br

www.abdadvogados.com.br

(31) 3879-9689

BRACHER & DINIZ

A D V O G A D O S