

NOTA TÉCNICA Nº 02/2019
DATA: 25/06/2019

ASSUNTO: Desconto para empreendedores no Programa MCMV

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

CONSIDERANDO que a Caixa Econômica Federal é gestora operacional do Programa “Minha Casa Minha Vida” e deve indicar as diretrizes e aprovar o enquadramento no Programa;

CONSIDERANDO a natureza jurídica de tributo dos emolumentos, conforme já definido pelo Supremo Tribunal Federal, e da Taxa de Fiscalização Judiciária – TFJ, instituídos pela Lei Estadual nº 15.424/2004;

CONSIDERANDO a necessidade de esclarecer o alcance da redução discriminada de emolumentos e TFJ prevista no art. 42, da Lei nº 11.977/2009 para padronização da cobrança no ato de incorporação imobiliária e demais atos de empreendimentos enquadrados no Programa MCMV;

CONSIDERANDO a Decisão nº 4372 expedida pela Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais em 13 de dezembro de 2017 em resposta à Consulta formulada pelo CORI-MG;

CONSIDERANDO a correta interpretação que deve ser feita do art. 42 e do respectivo § 2º, da Lei nº 11.977/2009 para que se atenda perfeitamente aos ditames normativos e à finalidade do Programa MCMV;

CONSIDERANDO que a forma de cobrança por atos de instituição de condomínio edilício sem prévia incorporação imobiliária;

CONSIDERANDO a necessidade de subsidiar seus associados de instrumentos e argumentos para a segura e adequada cobrança de emolumentos e TFJ;

RESOLVE editar a presente Nota, que espelha a interpretação institucional da Lei 11.977 de 07 de julho de 2.009, promovida pela referida entidade, conforme os tópicos abaixo:

1 – O art. 42, da Lei nº 11.977/09 dispõe sobre uma redução discriminada de tributos, quais sejam, os valores devidos pelos atos de registro ali elencados, que, no Estado de Minas Gerais são, além dos Emolumentos, a Taxa de Fiscalização Judiciária – TFJ.

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

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS;

II - 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV.

III - (revogado).

§ 1º A redução prevista no inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS.

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput.

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades.

2 – Quando se interpreta normas que concedem isenção ou redução de tributos, como o é a norma do art. 42, da Lei nº 11.977/97 e em especial do § 2º, a interpretação tem que ser restritiva e literal, pois se trata de norma que cuida de renúncia de receita, conforme diretrizes firmadas no art. 111, inciso II, do CTN:

Art. 111. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

(...)

II – outorga de isenção.

3 – Logo, a redução de 50% dos emolumentos e da TFJ é devida quando o Empreendedor realiza ato de Incorporação Imobiliária, nos termos do art. 30, da Lei nº 4.935/64, oportunidade em que

deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis declaração de que seu empreendimento se enquadra no Programa MCMV.

Quando o Empreendedor já possui a carta de Habite-se e vai fazer a Instituição de Condomínio Edifício, sem prévia incorporação imobiliária, não faz jus ao desconto, pois que o § 2º, do art. 42, da Lei nº 11.977/2009 expressamente prevê como momento e requisito para concessão do desconto o ato de Incorporação Imobiliária.

4 – Como o art. 42 caput e § 2º, da Lei nº 1.977/2009 traz uma redução discriminada de tributo, que é a redução em 50% para os emolumentos e TFJ para registro de empreendimentos no âmbito do MCMV e por se tratar de um Programa criado pelo governo federal, não basta a declaração unilateral de enquadramento pelo empreendedor para que este obtenha a redução em 50% nos emolumentos e TFJ por ocasião do registro da incorporação imobiliária e demais atos necessários à efetivação jurídica do empreendimento.

É necessária ainda a apresentação da competente aprovação do projeto pelo COMITÊ REGIONAL DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (ou da Matriz da Caixa, dependendo do valor da operação), conforme inclusive 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 2009.

5 – Nos termos do § 3º, do art. 42, da Lei nº 11.977/2009, se for realizada a venda de unidade imobiliária fora do Programa MCMV deverá o Empreendedor fazer a complementação dos valores de emolumentos e TFJ devidos na integralidade.

Neste caso, deverá ser lançada uma averbação informando o desenquadramento da unidade e informada a complementação de valores de emolumentos e TFJ devidos.

6 - É de rigor ainda esclarecer que, mesmo o empreendimento não sendo enquadrado no Programa MCMV para fins de benefícios para o Empreendedor, as unidades imobiliárias que se enquadrem nos requisitos do Programa poderão ser adquiridas por pessoas que preencham os requisitos legais através de recursos do Programa

MCMV, oportunidade em que lhes será concedido o desconto de 50% para atos de registro.

O fato do empreendimento não estar enquadrado no Programa MCMV não afasta o direito do comprador adquirir o imóvel dentro do Programa MCMV. São situações distintas e independentes.

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS