



Alienação fiduciária de imóveis não permite desconto em cartórios

Em geral, é direito dos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação receber descontos cartorários relacionados aos emolumentos cobrados por ocasião do registro da documentação da primeira aquisição imobiliária para fins residenciais.

O artigo 290 da Lei dos Registros Públicos, a Lei 6.015/73, diz o seguinte, *in verbis*: “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). [\(Redação dada pela Lei nº 6.941, de 1981\)](#)”

Alguns mutuários têm invocado tal benefício, ao contratar alienação fiduciária de imóveis, a partir do disposto no artigo 22, parágrafo 1º da Lei da Alienação Fiduciária de Imóveis, Lei 9.514/97, *in verbis*: “Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena: [\(Renumerado do parágrafo único pela Lei nº 11.481, de 2007\)](#)”. (...)

Para tanto, afirmam que dito artigo, ao prever sua aplicação para quaisquer entes, independentemente de operarem no Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, estaria assim incluindo aqueles que operam mediante o Sistema Financeiro de Habitação – SFH e, portanto, fariam jus aos benefícios previstos no já citado e transcrito artigo 290 da Lei 6.015/73.

O grande equívoco advindo de tal entendimento, s.m.j., diz respeito justamente à simples interpretação literal e errônea que é feita do citado artigo 22, sem atentar para o disposto no artigo 39, inciso I, da mesma Lei 9.514/97, *in verbis*: “Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I – não se aplicam as disposições da [Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964](#), e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH.”

A interpretação, como apreende da melhor Hermenêutica Jurídica, deve ser realizada de forma sistemática, obtendo com isso a verdadeira exegese da norma.

Assim, na realidade, todo financiamento realizado nos moldes da Lei 9.514/97 (Lei da Alienação Fiduciária Imóvel), independente da entidade envolvida, até mesmo quando se trate de entidade genuinamente afeita ao SFH — como é o caso da Caixa Econômica Federal —, será regulado pelas normas dessa mesma lei, que como a própria ementa designa, só trata de financiamentos pelo SFI.



O fato de se contratar com empresa que atua no âmbito do SFH não significa necessariamente que irão incidir as normas dessa modalidade de financiamento. Dependerá da modalidade contratual escolhida.

A Lei de Alienação Fiduciária de Imóveis não excluiu, em nenhum momento, a possibilidade de alienação fiduciária de bens imóveis financiados pelo SFH. Todavia, em se tratando de alienação fiduciária, como dito, incidirão sim as normas do SFI, que expressamente veda a aplicação das normas do SFH (artigo 39, inciso I, Lei 9.514/97) e, consequentemente, os benefícios dele oriundos (artigo 290, Lei 6.015/73).

Partindo-se desse entendimento, torna-se mais clara a redação do citado artigo 39, que veda expressamente as disposições legais do SFH e quaisquer benefícios a ele relacionados (artigo 290 da Lei 6.015/73) nessas modalidades de contratos (SFI).

Os contratos realizados com a participação de instituição financeira ligada ao SFH, mas contratado pelo SFI, importará na aplicação das normas relativas a este último, sendo inclusive o entendimento pacífico dos Cartórios Imobiliários em geral e da própria Corregedoria Geral do Estado, órgão máximo dirimidor das controvérsias cartorárias.

Donde se conclui que, ao se contratar sob os auspícios da Lei 9.514/97, obrigatoriamente deverão incidir tão e somente só as normas relacionadas ao SFI, vedada a aplicação de qualquer regramento afeito ao SFH, independentemente da entidade que esteja financiando, mesmo que originariamente afeita a contratos regulados pelo SFH.

Destarte, contratos do SFH que possuem alienação fiduciária em garantia serão regrados pela Lei 9.514/97, vedada qualquer aplicação de regramento do SFH, primeiro, por serem linhas de financiamentos totalmente distintas, e segundo, por expressa vedação legal, como já dito acima (artigo 39, inciso I, Lei 9.514/97).

Date Created

15/01/2009