

Recurso nº: 0832126-61.2025.8.19.0205

Recorrente: TIAGO DA SILVA NASCIMENTO

Recorrida: TENDA NEGOCIOS IMOBILIARIOS S A.

- **VOTO-EMENTA – RECURSO INOMINADO. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. DESPESAS CARTORÁRIAS.** Narra o autor, resumidamente, que adquiriu, em outubro de 2023, unidade imobiliária no Condomínio Parque Violeta F2, por meio de financiamento imobiliário no programa “Minha Casa, Minha Vida”, pelo valor total de R\$176.986,93, sendo financiada a quantia de R\$139.182,90. Que, comprovou sua renda, na época, de R\$2.318,46, conforme item C do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal, de nº 8.7877.1831424-0, registrado no RGI. Que, a ré cobrou o valor de R\$3.554,95, referente a despesas de registro e ITBI, parcelado em 30 vezes de R\$101,57, com início do pagamento em 25/11/2023. Sustenta a ilegalidade da cobrança, em função da isenção fiscal, por força da Lei Estadual nº 6370/2012. Que, a Lei 5065/09, em seu art. 1º, inc. I, traz a isenção de ITBI para quem ganha até 6 salários-mínimos, que é a faixa salarial do autor. PEDE: **1) a restituição do valor pago a título de despesas de registro/ITBI, de R\$2.640,82, em dobro, no total de R\$5.281,64; 2) o cancelamento das parcelas 27 a 35 referentes à taxa de Registro/ITBI, no valor de R\$101,57, cada; 3) a restituição das parcelas que venham a vencer no curso da lide, e que venham a ser pagas, em dobro; 4) danos morais no valor de R\$10.000,00.** A parte ré apresentou defesa, sustentando a legalidade da cobrança, aduzindo, em síntese, que a isenção não se dá de forma automática. **Sentença de primeiro grau, que julgou improcedentes os pedidos.** Irresignação do autor. **É o breve relatório. Decido.** No caso em comento, entendo que a r. sentença merece ser parcialmente reformada, com todas as vênias. Cinge-se a controvérsia acerca da legalidade das cobranças realizadas a título de "Taxa de registro", para fins de emissão da guia do ITBI e registro junto ao RGI de imóvel adquirido pelo 'Programa Minha Casa, Minha Vida', sendo estas despesas cartorárias. Na forma da Lei 6.370 de 2012, é descabida a cobrança de taxa de registro cartorário assegurada aos atos notariais e registrais praticados no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida": Art. 2º Para efeito de remunerar os atos extrajudiciais gratuitos, previstos na Lei Estadual nº 3.350/99, o valor dos respectivos emolumentos será majorado em 2% (dois por cento), para os fins previstos no artigo 112, § 2º da Constituição Estadual. (...) § 2º. Diante da remuneração prevista no caput para efeito de custeio, os atos notariais e registrais praticados no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida", do "Programa de Arrendamento Residencial - PAR" e de regularização fundiária dos imóveis de assentamentos de famílias de baixa renda, instituídos pelas Leis nº 11.977/2009 e nº 10.188/2001, respectivamente, serão isentos de emolumentos. Assim, se os atos notariais e registrais praticados no âmbito do "Programa Minha Casa, Minha Vida" são isentos de pagamento e, em consequência, não pode a ré efetuar tal cobrança, ainda que os tenha pago ao cartório. Não é razoável supor que o autor não tivesse o direito à isenção prevista em Lei, de forma que, se a ré efetuou o pagamento de forma indevida, deve assumi-lo. Contrato de parcelamento da

cobrança, em apartado (id. 253683792). Extrato juntado no index 253683793/253683795 que demonstra pagamento da quantia de R\$ 2.640,82 (planilha id. 253683796). Restituição que é devida na forma simples, e não em dobro, visto que a cobrança é baseada em cláusula contratual, não estando caracterizada, portanto, violação à boa-fé objetiva da construtora. Incabível a condenação do réu a restituir os valores cobrados no curso da demanda. Dano material que deve ser liquidado até a data da audiência, nos termos do art. 38, parágrafo único da Lei nº 9099/95. Ao demandar em sede de juizado especial cível, fica a parte sujeita aos procedimentos desse microsistema. Dano moral não configurado. Ausência de elementos que comprovem que a parte autora tenha sofrido constrangimento, humilhação, angústia, cobrança vexatória ou qualquer situação capaz de violar sua honra, imagem ou qualquer outro direito personalíssimo previsto no ordenamento pátrio. **PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.**

Assim, **VOTO** em conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento para, com todas as vênias, **JULGAR PROCEDENTE** o pedido de dano material, e **CONDENAR** a ré/recorrida a: (i) restituir à autora/recorrente a quantia de R\$ 2.640,82 (dois mil, seiscentos e quarenta reais e oitenta e dois centavos – id. 253683796/), acrescida de juros desde a citação (art. 405, do CC) e correção monetária desde o desembolso (Sum 43 STJ), fixados pela taxa SELIC, na forma da nova redação do art. 406, § 1º, do CC (Lei 14.905/2024); (ii) cancelar as parcelas 27 a 35 do contrato, referentes à taxa de Registro/ITBI, no valor de R\$101,57, cada, no prazo de 30 dias corridos, a contar da intimação do acórdão, sob pena de multa equivalente ao dobro do indevidamente cobrado. Mantida, no mais, a sentença, conforme fundamentação supra. Sem ônus sucumbenciais porque não verificada a hipótese prevista no artigo 55 caput da Lei 9.099/95.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2026.

PALOMA ROCHA DOUAT PESSANHA

JUÍZA RELATORA