



APELAÇÃO CÍVEL n.º 0840139-83.2024.8.19.0205

APELANTE: RENAN BIRAL DA SILVA

APELADA 1: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

APELADA 2: MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A

ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE CAMPO GRANDE

RELATOR: DESEMBARGADOR JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI

EMENTA. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. ALEGAÇÃO DE COBRANÇA INDEVIDA DAS DESPESAS CARTORÁRIAS DE REGISTRO E IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. DESPROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação objetivando reforma da sentença que julgou improcedentes os pedidos de indenização por danos materiais e morais formulados, sob a alegação de ilegalidade das cobranças referentes às despesas cartorárias.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em verificar a legitimidade das cobranças efetuadas pelas rés à título de restituição dos valores por elas adiantados para pagamento das despesas cartorárias, bem como a existência de danos materiais e morais indenizáveis.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Relação jurídica de natureza consumerista a atrair a incidência do CDC.

4. Contrato celebrado entre as partes que possui cláusula contratual que atribui ao promitente comprador o ônus do pagamento das taxas, custas e emolumentos registraes.

5. Lei Estadual n.º 6.370/2012 que dispõe sobre a isenção de emolumentos para atos notariais e registraes quando praticados no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, condicionada à prévia solicitação administrativa e comprovação dos requisitos legais, nos termos do art. 179 do CTN.

6. Ausência de prova de requerimento administrativo de isenção por parte do autor, inexistindo, portanto, ilegalidade na cobrança.

7. Inexistência de falha na prestação do serviço ou prática abusiva que justifique indenização por danos materiais ou morais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento: Para a fruição da isenção prevista no art. 2º, § 2º, da Lei Estadual nº 6.370/2012, faz-se necessário prévio requerimento administrativo e comprovação do preenchimento dos requisitos legais, não sendo possível imputar ilicitude à





cobrança de taxas e emolumentos na ausência de tal comprovação.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 11.977/2009, art. 1º; Lei nº 6.370/2012, art. 2º; CDC, arts. 2º, 3º e 14.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da APELAÇÃO CÍVEL n.º **0840139-83.2024.8.19.0205**, em que é apelante RENAN BIRAL DA SILVA e apeladas MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A,

A C O R D A M os Desembargadores que integram a Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI
Desembargador Relator



APELAÇÃO CÍVEL n.º 0840139-83.2024.8.19.0205

APELANTE: RENAN BIRAL DA SILVA

APELADA 1: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES SA

APELADA 2: MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A

ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DE CAMPO GRANDE

RELATOR: DESEMBARGADOR JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI

VOTO

Observo, inicialmente, que se encontram presentes os requisitos de admissibilidade do recurso, o qual merece ser conhecido.

Revelo, ainda, que a questão versa sobre típica relação jurídica consumerista, enquadrando-se o autor na figura de consumidor e as empresas rés na figura de fornecedoras de produtos e serviços, devendo ser aplicado ao caso o Código de Defesa do Consumidor.

Pontuo que, sendo a relação de consumo, impõe-se às partes a observância ao princípio da boa-fé objetiva, de onde derivam os deveres anexos, dentre os quais de informação e esclarecimento.

Acresço, então, que o art. 14, *caput*, do CDC consagrou a responsabilidade objetiva do fornecedor com base na Teoria do Risco do Empreendimento, na qual ele responde independentemente de culpa pelos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos. Somente não responderá pelos danos causados se provar a inexistência do defeito ou fato exclusivo do consumidor ou de terceiros (art. 14, § 3º, inc. I e inc. II).

Consigno, neste momento, que RENAN BIRAL DA SILVA ajuizou Ação Indenizatória em face das empresas MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, pleiteando a devolução em





dobro dos valores pagos a título de Taxa de Registro e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. Sustenta a ilegalidade das cobranças do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e taxas de registro cartorário para beneficiários enquadrados nas faixas de renda compatíveis com o Programa Minha Casa Minha Vida. Argumenta que o Decreto n.º 6.962/2009, em seu art. 5º, § 1º, assegura aos adquirentes de imóveis pelo referido programa benefícios legais de isenção, previsão esta que também encontra respaldo em normas estaduais e municipais de diversas unidades federativas. Defende que a cobrança do valor de R\$ 1.885,85 (um mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), a título de taxa de registro, viola os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, motivo pelo qual requer a restituição em dobro da quantia. Aduz que, em razão da cobrança dos valores que reputa indevidos, não conseguiu adimplir integralmente a entrada no valor de R\$ 17.560,00 (dezessete mil e quinhentos e sessenta reais), sendo mantidos pelas apeladas os encargos e juros incidentes sobre a denominada “Taxa de Obra”, o que agravou sua situação financeira. Ressalta que não impugna a legalidade da cobrança da Taxa de Obra, mas tão somente a aplicação de juros incidentes sobre o montante adulterado pelas cobranças ilegais. Acresce que a imposição de valores não previstos legalmente e a resistência das recorridas em cessar tais cobranças violam o Código de Defesa do Consumidor, bem como os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da vulnerabilidade do consumidor. Requer, ao final, o provimento do recurso para que seja declarada a inexigibilidade da cobrança do ITBI e da taxa de registro, com a consequente revisão do valor da entrada e da “Taxa de Obra”.

Ressalto, por oportuno, que a controvérsia recursal se cinge à análise da regularidade da cobrança efetuada pelas rés, concernente à restituição dos valores por elas adiantados a título de taxa de registro do imóvel adquirido pelo autor e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, bem como à verificação da existência de eventuais danos materiais e morais decorrentes de tal cobrança.

Esclareço, agora, que o “Programa Minha Casa Minha Vida” (PMCMV) criado pelo Governo Federal do Brasil tem como objetivo proporcionar



moradia digna para famílias de baixa renda, por meio da construção de casas populares e do financiamento de imóveis, conforme art. 1º da Lei n.º 11.977/2009:

“Art. 1º. O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas:

- I - o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU);
- II - o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR); e
- III - (VETADO).

§ 1º. Para os fins desta Lei, considera-se

I - grupo familiar: unidade nuclear composta por um ou mais indivíduos que contribuem para o seu rendimento ou têm suas despesas por ela atendidas e abrange todas as espécies reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, incluindo-se nestas a família unipessoal;

II - imóvel novo: unidade habitacional com até 180 (cento e oitenta) dias de “habite-se”, ou documento equivalente, expedido pelo órgão público municipal competente ou, nos casos de prazo superior, que não tenha sido habitada ou alienada;

III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo federal destinado a prover recursos às instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º;

IV - requalificação de imóveis urbanos: aquisição de imóveis conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitida ainda a execução de obras e serviços necessários à modificação de uso;

V - agricultor familiar: aquele definido no caput, nos seus incisos e no § 2º do art. 3º da Lei no 11.326, de 24 de julho de 2006;

VI - trabalhador rural: pessoa física que, em propriedade rural, presta serviços de natureza não eventual a empregador rural, sob a dependência deste e mediante salário.”

Menciono, por pertinente, que a Lei Estadual n.º 6.370/2012 dispõe sobre a isenção de emolumentos para atos notariais e registrais quando 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.

§ 1º. A regra prevista no caput não se aplica à Tabela nº 16 – Atos Comuns - e aos atos de Registro Civil de Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas, que já estão contemplados na Lei Estadual nº 6.281/2012, que criou o Fundo de Apoio aos Registradores Cíveis de Pessoas Naturais do Estado do Rio de Janeiro – FUNARPEN.

§ 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.

§3º. Se os atos notariais e registrais, praticados no âmbito do “Programa Minha Casa, Minha Vida” e do “Programa de Arrendamento Residencial – PAR”, **forem requeridos pelos órgãos da Administração Pública Federal ou Estadual ou Municipal, ou em favor de pessoas hipossuficientes, não haverá cobrança de emolumentos.**

§ 4º. Sobre o valor remuneratório previsto neste artigo não incidirão os acréscimos destinados aos Fundos Públicos instituídos em lei”. (grifei)

Percebo que, nos termos da legislação supramencionada, faz-se necessário o prévio requerimento administrativo para o reconhecimento do direito à isenção, o que não restou comprovado na hipótese dos autos.

Verifico, ademais, que o contrato celebrado entre as partes prevê cláusula expressa atribuindo ao promitente comprador a responsabilidade pelo pagamento das taxas e emolumentos decorrentes da transmissão do imóvel (índice 170188886).



8) CLÁUSULA OITAVA: DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

8.1) A transferência do imóvel se dará a partir do registro da escritura de compra e venda definitiva ou com alienação fiduciária ou da data do registro do Contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária.

8.1.1. O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) deverá providenciar o registro da escritura, encaminhando em seguida à PROMITENTE VENDEDORA cópia da matrícula atualizada do imóvel.

8.1.2. Na hipótese de financiamento direto do saldo devedor com a PROMITENTE VENDEDORA, o(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) se declara ciente da necessidade de contratar seguro por morte ou invalidez permanente (MIP) e seguro por danos físicos ao imóvel (DFI), por força do previsto no artigo 5º, inciso 4º da Lei 9.514/97, se houver alienação fiduciária.

8.2) Correrão por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A) todos os impostos, tributos e quaisquer despesas decorrentes da transferência do imóvel, tais como: escritura, ITBI, registro, despachante, cadastro, despesas com Alienação Fiduciária em Garantia e outras.

8.3) O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) tem ciência e concorda, desde já, que a PROMITENTE VENDEDORA poderá providenciar a transferência do imóvel, arcando com todas as despesas, as quais deverão ser integralmente reembolsadas.

Noto, compulsando os autos, que restou devidamente comprovado, por meio do documento acostado no índice 170188881, que as empresas recorridas suportaram integralmente as custas e emolumentos referentes ao registro da promessa de compra e venda junto ao 12º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ:



12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
Av. Maria Teresa, 260, Lj. F, Plaza Office, Campo Grande
CNPJ 23.335.660/0001-29
www.12registro.com.br

Certidão de Prenotação

Certifico que o título abaixo caracterizado foi protocolado:

Protocolo: **34106**

Data : 26/12/2018

Imóvel: **AVENIDA BRASIL 41300 ,
APARTAMENTO 406 , Bloco:03**

Título **referente a COMPRA E VENDA COM
ALIENACAO FIDUCIARIA**

Apres.: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES
SA**

Repte.: **MICHELLE OLIVEIRA DE CARVALHO
RESENDE**

Telefone **98355-0319**

Observação:

• É possível acompanhar o andamento com este número de protocolo em www.12registro.com.br Os andamentos



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado

Custas

Tipo do Ato	Qtd.	Valor
Registro em Geral VI R\$ 159 916,39	1	R\$ 750,69
Arquivamento / Desarquivamento	1	R\$ 5,17
Certidão de Prenotação	1	R\$ 10,58
Guias / Comunicações	3	R\$ 18,00
Consulta no B.I.B.	1	R\$ 21,36
Busca RGI	1	R\$ 0,43
Registro em Geral VI R\$ 78 155,81	1	R\$ 470,00
Averbação	1	R\$ 48,94
Distribuição com ITBI	1	R\$ 45,61
Distribuição	1	R\$ 28,56
Averbação 4º RI - 50%	1	R\$ 81,45
Certidão RGI	1	R\$ 73,39
Tipo Cobrança		Valor
Emolumentos	R\$	1.554,18
Lei 6370/2012	R\$	27,06
Lei 3217/99	R\$	275,40
FUNDPERJ	R\$	68,82
FUNPERJ	R\$	68,82
FUNARPEN	R\$	55,05
Mútua	R\$	0,00
ACOTERJ	R\$	0,00
ISS	R\$	73,91
TOTAL	R\$	2 123,23
Cálculo Inicial	R\$ 2.049,32	



Destaco, nesse cenário, que andou bem o magistrado de origem ao considerar que a isenção prevista na Lei Estadual n.º 6.370/2012, em seu art. 2º, §2º, deve ser concedida por autoridade administrativa, mediante comprovação do preenchimento dos requisitos previstos em Lei, nos moldes do art.179 do CTN, o que não ocorreu na hipótese dos autos.

Passo em revista, por importante, julgados deste Tribunal de Justiça em casos análogos:

“Ação de conhecimento objetivando a Autora a devolução, em dobro, dos valores indevidamente pagos a título de registro e ITBI referentes a imóvel adquirido pelo programa Minha Casa Minha Vida, com pedido cumulado de condenação das Rés ao pagamento de R\$ 30.000,00, a título de indenização por dano moral. Sentença que julgou improcedentes os pedidos. Apelação da Autora. Lei Estadual nº 6.370/2012 que concede isenção de emolumentos para atos notariais e registrais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida que condiciona expressamente o benefício ao prévio requerimento do interessado, não sendo possível sua concessão automática. Autora que não logrou êxito em comprovar o requerimento administrativo, não sendo lícito alegar desconhecimento da lei. Ilegitimidade das cobranças não comprovada. Jurisprudência do TJRJ. Não configurada a cobrança indevida, não há como impor às Apeladas, o dever de indenizar. Desprovimento da apelação.” (0802282-03.2024.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). ANA MARIA PEREIRA DE OLIVEIRA - Julgamento: 24/07/2025 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO)

“Apelação cível. Direito do consumidor. Ação de indenização por danos materiais e morais. Autora que adquiriu unidade imobiliária pelo programa "Minha Casa, Minha Vida". Alegação de cobrança indevida a título de restituição do valor da tarifa de registro arcado pela ré. Consumidora que sustenta gozar de isenção quanto às custas e emolumentos cartorários, conforme disposição da Lei Estadual nº 6.370/12. Pleito de devolução, em dobro dos valores pagos e reparação por danos morais. Sentença de improcedência. Irresignação da autora. Responsabilidade pelo registro que compete ao promitente comprador. Cláusula contratual a qual prevê que o promitente vendedor poderá providenciar a transferência do imóvel, arcando com todas as despesas, as quais seriam integralmente reembolsadas pelo promitente comprador. Inexistência de violação ao dever de informação. Benefício de isenção das custas e emolumentos respaldado por lei cujo conhecimento





deve ser, presumidamente, de todo cidadão, não constituindo obrigação do réu informar acerca do seu conteúdo. Autora que não logrou êxito em comprovar o requerimento administrativo, tampouco o preenchimento dos requisitos para fazer jus a alegada isenção de custas e emolumentos cartorários. Ilegitimidade das cobranças não comprovada. Danos materiais e morais não configurados. Jurisprudência desta Corte de Justiça. Recurso desprovido.” (0816660-95.2023.8.19.0205 - APELAÇÃO. Des(a). CLÁUDIA TELLES DE MENEZES - Julgamento: 15/04/2025 - QUARTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO)

Concluo, por fim, que a sentença alvejada não merece qualquer retoque.

Considero prequestionados todos os demais dispositivos citados nas razões recursais do apelante, com a finalidade de evitar eventual oposição de Embargos Declaratórios tão somente para este fim.

Advirto, por derradeiro, que incumbe ao julgador, apenas, fundamentar a sua decisão, na forma do art. 489, inc. IV, e art. 1.025, ambos do CPC, não estando obrigado a manifestar-se acerca de todos os artigos de Lei invocados pela parte ao longo da lide.

Diante do exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO** interposto por RENAN BIRAL DA SILVA e **MAJORAR** os honorários advocatícios em 2% (dois por cento) sobre o valor da condenação, tendo em vista a sucumbência recursal, com base no disposto no art. 85, §11º, do CPC, observada a gratuidade de Justiça deferida ao autor.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

JEAN ALBERT DE SOUZA SAADI
Desembargador Relator

