



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.21.001074-0/001  
**Relator:** Des.(a) Lílian Maciel  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Lílian Maciel  
**Data do Julgamento:** 28/04/2021  
**Data da Publicação:** 29/04/2021

**EMENTA:** APELAÇÃO - AÇÃO INDENIZATÓRIA - AUSÊNCIA DE DESCONTO NA PRIMEIRA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA RESIDENCIAL PELO SFH - ART. 290 DA LEI FEDERAL 6.015/73 - IMÓVEL ANTERIOR - NATUREZA COMERCIAL - REQUISITOS LEGAIS PREENCHIDOS - EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS - NATUREZA TRIBUTÁRIA - PRECEDENTES DO STF - REGRA HERMENÊUTICA PARA A INTERPRETAÇÃO DAS NORMAS TRIBUTÁRIAS - LITERALIDADE - COMANDO ESTABUÍDO PELO CTN - IMPOSSIBILIDADE DE INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DO DIREITO À ISENÇÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS - RESPONSABILIDADE DA PARTE CONTRATANTE - PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.

- Nos termos da lei de registros públicos, para que seja aplicado o desconto de 50% dos emolumentos para registro de imóvel, é necessário que o imóvel seja o primeiro de natureza residencial adquirido e que seja financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação.

- Sendo o imóvel anterior de natureza comercial, não há como excluir o benefício previsto no art. 290, da Lei Federal nº 6.015/73 que expressamente prevê o benefício para registro do primeiro imóvel residencial.

- De acordo com os precedentes do STF, os emolumentos possuem natureza tributária de taxa.

- Conforme o artigo 111, II, do CTN, em caso de dúvida, deve-se interpretar literalmente a legislação tributária quando disponha sobre a outorga de isenção total ou parcial.

- O art. 290 da Lei de Registros Públicos ao tratar de uma hipótese de isenção parcial de um tributo reclama interpretação literal, não sendo adequada a interpretação restritiva, de modo a criar novos requisitos e tolher o alcance do direito à isenção.

- Não cabe condenação do réu ao ressarcimento de honorários contratuais de advogado autoral, uma vez que se trata de contrato celebrado pela parte autora de forma livre, sem participação do requerido.

- Recurso da autora ao qual se dá parcial provimento.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.21.001074-0/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): LUCIANA ALMEIDA BELLEZZIA - APELADO(A)(S): MATHEUS CAMPOLINA MOREIRA

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 20ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

DESEMBARGADORA LÍLIAN MACIEL  
RELATORA.

DESEMBARGADORA LÍLIAN MACIEL (RELATORA)

## VOTO

Trata-se de recurso de apelação ajuizado por LUCIANA ALMEIDA BELLEZZIA em face da sentença prolatada pelo juízo da 11ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte que julgou improcedente o pedido formulado em face de MATHEUS CAMPOLINA MOREIRA oficial do 3º Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.

Narrou a autora na peça inicial que em 23/11/2018 adquiriu por meio do SFH (sistema financeiro da habitação) o seu primeiro imóvel para fins residenciais, à Rua Apucarana, 489, Ouro Preto, Belo Horizonte, apartamento 101, matrícula 133327.

Apresentou assim ao 3º RI o pedido de registro com desconto de 50% sobre os emolumentos, em razão do art. 290 da Lei 6.015/73. Contudo, o requerido negou o desconto por ser a requerente proprietária de outro imóvel, matrícula 5-4-54781 do 7º RI também desta Capital.

Afirma, contudo, que o imóvel anterior de sua titularidade é comercial e, conforme a literalidade do art. 290 da Lei 6.015/73, no caso da primeira aquisição de imóvel residencial possui direito à redução dos emolumentos à base de 50%.

Aduz que "os documentos que instruem a inicial demonstram a ilegal exigência do réu ao recebimento

da totalidade do valor dos emolumentos para registro do 'Instrumento'; a resistência fundamentada do autor para não pagar o que era indevida e ilegalmente cobrado; o pagamento para que o vendedor pudesse receber do agente financeiro a parte do preço por ele financiado na promessa de compra e venda." (sic)

Requeru fosse julgada procedente a ação para condenar o requerido a devolver o valor indevidamente cobrado em dobro, conforme art. 42, parágrafo único do CDC.

Requeru ainda a condenação do réu ao pagamento do valor que dispendeu com a contratação do advogado, no montante de R\$1.200,00.

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação às fls. 130 e ss. (doc. único TJ), aduzindo inicialmente ser inaplicável a relação de consumo e que, a interpretação do art. 290 da Lei Federal nº 6.015/73 quanto à possibilidade da redução dos emolumentos, é no sentido de que se trate do primeiro imóvel em aquisição pelo interessado. Impugnou ainda o pedido de pagamento de honorários.

Na sentença, o magistrado apontou para a jurisprudência deste Eg. TJMG e do Conselho da Magistratura do TJMG que afirma ser necessário que o imóvel adquirido além de residencial, seja o primeiro imóvel registrado em nome da pessoa que pleiteia o desconto do art. 290 da Lei Federal nº 6.015/73. Assim, julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Nas razões do recurso de apelação, a autora reafirma as alegações da exordial, no sentido de que se trata da sua primeira aquisição de imóvel residencial, pois era proprietária de outro imóvel, contudo, de natureza comercial.

Bate que o art. 290 da Lei Federal nº 6.015/73 é cristalino quando ao direito, não podendo o intérprete criar ressalvas.

Também se insurge contra a improcedência da restituição dos gastos autorais com a contratação de advogado para a presente demanda, considerando que foi obrigada a tanto para conseguir fazer valer o direito ao desconto.

Comprovou o recolhimento do preparo prévio às fls. 187/188.

Intimado, o réu, ora apelado, apresentou contrarrazões nas quais pugnou pelo improvimento do recurso.

É o relatório.

Preenchidos os pressupostos legais, conheço do recurso.

Não há nulidades, questões preliminares ou prejudiciais de mérito arguidas pelas partes ou suscetíveis "ex officio".

Cuida-se de ação de natureza indenizatória movida pela autora, ora apelante, em face do oficial do 3º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, que indeferiu o desconto de 50% sobre os emolumentos, conforme previsto no art. 290 da Lei Federal nº 6.015/1973.

O art. 290 do mencionado diploma dispõe que, "ipsis litteris":

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).

§ 1º - O registro e a averbação referentes à aquisição da casa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo, de custas e emolumentos, como um ato apenas, não podendo a sua cobrança exceder o limite correspondente a 40% (quarenta por cento) do Maior Valor de Referência.

(...).

Embora editada em 1981, antes, portanto, da promulgação da Constituição Federal de 1988, a aludida norma legal está diretamente relacionada à materialização do direito social de moradia, que integra o rol de direitos fundamentais, expressamente assegurado pelo art. 6º da Constituição de 1988. Portanto, foi recepcionada pela Carta Magna de 1988.

A propósito, o magistério de Gilmar Ferreira Mendes, Inocêncio Mártires Coelho e Paulo Gustavo Gonet Branco, a respeito da recepção dos diplomas infraconstitucionais com o advento de uma nova Constituição:

"É certo que o poder constituinte originário dá início à ordem jurídica. Isso, porém, significa que todos os diplomas infraconstitucionais perdem vigor com o advento de uma nova Constituição?

Uma resposta positiva inviabilizaria a ordem jurídica. Por isso se entende que aquelas normas anteriores à Constituição, que são com ela compatíveis no seu conteúdo, continuam em vigor.

Diz-se que, nesse caso, opera o fenômeno da recepção, que corresponde a uma revalidação das normas que não desafiam, materialmente, a nova Constituição.

Às vezes, a recepção é expressa, como se determinou na Constituição de 1937.

O mais frequente, porém é a recepção implícita, como acontece no sistema brasileiro atual.

Deve-se a Kelsen a teorização do fenômeno da recepção, pelo qual se busca conciliar a ação do poder constituinte originário com a necessidade de se obviar vácuos legislativos.

Kelsen sustenta que as leis anteriores, no seu conteúdo afinadas com a nova Carta, persistem vigentes, só que por fundamento novo. A força atual desses diplomas não advém da Constituição passada, mas da coerência que seus dispositivos guardam com o novo diploma constitucional. Daí Kelsen dizer que "apenas o conteúdo dessas normas permanece o mesmo, não o fundamento de sua validade".(MENDES, Gilmar Ferreira, Curso de Direito Constitucional, 4ª ed. Ed. Saraiva, São Paulo, 2008. p. 257.)

Assim, mesmo que o ato normativo se exprima por instrumento diferente daquele que a nova Carta exige para a regulação de determinada matéria, permanecerá em vigor e válido se houver concordância material, com as novas normas constitucionais.

No caso, a autora demonstrou ter adquirido imóvel residencial por meio de financiamento com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, conforme faz prova o contrato de financiamento, com força de escritura pública, juntado às fls. 21/54 dos autos. A subsunção do contrato ao Sistema Financeiro da Habitação, regulado pela Lei n. 4.380 de 1964 está expressamente previsto na cláusula 15.1 da referida avença.

O SFH (Sistema Financeiro de Habitação) e o SFI (Sistema Financeiro Imobiliário) são os dois sistemas de financiamento imobiliário existentes no Brasil. Cada sistema representa um conjunto de normas que impõem às instituições bancárias um padrão regulatório para proteger o mercado financeiro e o consumidor.

O SFH, previsto na Lei 4.380/64 é o mais conhecido deles e seu traço característico é a possibilidade do comprador ter acesso ao FGTS para quitar parte do preço. Outras peculiaridades do SFH são: o preço limite do imóvel a ser financiado - atualmente fixado em R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) - e aplicabilidade somente a imóveis de natureza residencial e urbanos.

As taxas de juros no SFH são mais baixas porque a lei estabeleceu que parte dos recursos usados para a concessão de financiamentos nesse sistema advém dos depósitos em caderneta de poupança e do FGTS.

O SFI, por sua vez, previsto na Lei 9.514/97 engloba todos os demais financiamentos imobiliários concedidos pelas instituições financeiras e que não estejam sob o regime do SFH. Os recursos dos financiamentos concedidos sob o SFI provêm das próprias instituições financeiras.

Volvendo ao caso, verifica-se que o contrato da autora faz menção em seu introito à Lei n. 9.514/97, o que poderia conduzir à interpretação de que estaria regido pelo SFI e, por consequência, afastar o direito da autora à redução dos emolumentos prevista no art. 290 da Lei 6.015/1973. Em artigo sobre o tema, Thales Pontes Batista registra que:

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. (in <[https://www.conjur.com.br/2009-jan-15/alienacao\\_fiduciaria\\_imoveis\\_nao\\_permite\\_desconto\\_cartorios](https://www.conjur.com.br/2009-jan-15/alienacao_fiduciaria_imoveis_nao_permite_desconto_cartorios)> acessado em 15/03/2021).

Contudo, compulsando o contrato de financiamento da autora, como dito, verifica-se indubitavelmente que foi celebrado sob o regulamento do SFH. As referências contidas na avença à Lei 9.514/97 ocorrem exclusivamente por causa do pacto acessório (cláusula VII do contrato) de alienação fiduciária, instituto regulado por este diploma.

A Lei 9.514/97 que, como dito, criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), também trouxe a previsão da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Essa modalidade de garantia existe quando o devedor, com o escopo de garantia, transfere ao credor a propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Assim, a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel passou a ser permitida para financiamentos em geral, não sendo privativo do SFI e do SFH (Sistema Financeiro Habitacional) e instrumentalizado por meio de escritura de compra e venda de bem imóvel, com pacto de alienação fiduciária, firmado por instrumento público ou particular, nos termos do artigo 38 da referida lei.

Desse modo, a autora atendeu ao primeiro requisito para o desconto no valor dos emolumentos

previsto no art. 290 da Lei Federal nº 6.015/1973, qual seja, ter realizado aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Noutro giro, com relação ao outro requisito do art. 290 para redução dos emolumentos, conforme nota de "exigência" apresentada pelo réu, o benefício foi indeferido pelo fato de que a autora é titular de outro imóvel, conforme se constatou na certidão de matrícula 54.781 do 7º Registro de Imóveis, também desta Capital (fl. 62).

Todavia, afirma a apelante que o referido imóvel anterior se trata de loja comercial e, assim, a aquisição do apartamento descrito trata-se de seu primeiro imóvel residencial.

A tese defendida pelo apelado, oficial do 3º registro de imóveis da Capital, é a de que não importa a natureza do imóvel anteriormente registrado em nome do requerente, uma vez que os requisitos legais do art. 290 da Lei 6.015/73 seriam cumulativamente: i ) - tratar-se do primeiro registro de imóvel em nome do interessado; ii ) - destinação residencial e iii) - estar a aquisição vinculada ao financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Pois bem. A questão deve ser resolvida por meio da aferição se o art. 290 da LRP comporta a interpretação restritiva conferida pelo registrador.

Conforme supracitado, o art. 290 do diploma em comento estatuiu que: "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)."

Observa-se que a redação do dispositivo legal é clara e inexistente dúvida quanto aos termos empregados. De fato, quando o intérprete se depara com os chamados "termos vagos", ou "termos de conteúdos polissêmicos", mostra-se necessária algum tipo de integração da norma para aferir seu real conteúdo e alcance.

Contudo, não se vislumbra ser essa a hipótese do dispositivo, que não comporta uma interpretação restrita pelos operadores do Direito, sob pena de alteração do seu sentido.

Verifica-se inexistir vírgula entre a expressão "primeira aquisição imobiliária" e "para fins residenciais" que possibilitasse interpretação de tratar-se de requisitos autônomos. A lei é hialina que a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais é o objeto de contemplação do desconto nos emolumentos.

Portanto, os requisitos legais são: i ) - que se trate da primeira aquisição imobiliária para fins residenciais e ii) - que seja financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

A forma de interpretação feita pelo requerido cria um requisito novo que a lei não estabeleceu, qual seja, a de que o adquirente não possua nenhum outro imóvel. Essa exegese, não coaduna com a interpretação teleológica da lei, chegando até mesmo a conflitar com ela.

O regramento legal quis estabelecer que a benesse se destina àqueles que estão comprando seu primeiro imóvel residencial. E essa interpretação atende à finalidade da lei que foi facilitar a aquisição da casa própria financiada em consonância com o ordenamento constitucional que assegura como direito social à moradia em seu art. 6º.

Vale registrar que é de conhecimento geral as decisões proferidas pela CGJ/TJMG em processos administrativos (SEI 0004395-37.2019.8.13.0000 e SEI 0031488-38.2020.8.13.0000) nas quais consideram que os requisitos do art. 290 da Lei 6.015/73 seriam três e de verificação autônoma, tal como a tese esposada pelo réu, ora apelado.

Vejamos:

**EMENTA:** Reclamação. Registro de imóveis. Desconto. Emolumentos e Taxa de fiscalização judiciária - TFJ. Registro de atos referentes à primeira aquisição de imóvel financiado pelo sistema financeiro de habitação - SFH. Art. 290 da Lei 6.015/73. Requisitos cumulativos não preenchidos. Arquivamento.

(...) Significa dizer: em se tratando de atos relacionados a imóveis pelo sistema financeiro de habitação, necessária a observação cumulativa das seguintes condições para a redução de 50% dos emolumento e da TFJ: 1) seja o primeiro imóvel adquirido; 2) tenha fim residencial; 3) seja objeto de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH)." (Data da decisão: 15/04/2020. João Luiz Nascimento de Oliveira. Juiz Auxiliar da Corregedoria. Processo SEI 0031488-38.2020.8.13.0000).

**EMENTA:** OUVIDORIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS. CONSULTA. REGISTRO DE IMÓVEL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. REGISTRO DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. LEI ESTADUAL Nº 15.424/2004, ART. 10, INCISO II E §3º. REGISTRO DA GARANTIA DE FINANCIAMENTO JUNTO À INSTITUIÇÃO BANCÁRIA. VALOR DA DÍVIDA. PRIMEIRA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA. SISTEMA FINANCEIRO DE HABILITAÇÃO - SFH. REDUÇÃO DOS EMOLUMENTOS. LEI Nº 6.015/1973, ART. 290. PRECEDENTE. ARQUIVAMENTO. (Data da decisão: 17/01/2019. Paulo Roberto Maia Alves Ferreira. Juiz Auxiliar da Corregedoria. Processo SEI 0004395-37.2019.8.13.0000).

Todavia, com as devidas vênias, compulsando o inteiro teor das referidas decisões da Corregedoria de Justiça, não se constata razões suficientes para afastar os fundamentos expostos alhures, não sendo possível coadunar com a interpretação adotada administrativamente.



Volvendo ao caso concreto, conforme certidão de matrícula de fl. 74/76 e, em especial, a escritura pública de compra e venda às fls. 72/73, restou comprovado que o imóvel anteriormente registrado em nome da autora (matrícula 54.781 do 7º CRI de Belo Horizonte), trata-se de "loja de nº 141 do empreendimento imobiliário denominado SAVANA MALL", portanto, um estabelecimento comercial.

Desse modo, a aquisição do apartamento na Rua Apucarana, 489, bairro Ouro Preto, (matrícula 133327 do 3º CRI) foi, conforme declarado, a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais da autora.

Com a devida vênia, igualmente à jurisprudência do Conselho da Magistratura colacionada pelo juízo de primeiro grau (1.0000.19.082283-3/000) que indeferiu em outro caso o benefício do desconto ora debatido, em razão da prova de que o requerente possuía imóvel anterior, não foi abordada a questão em debate na presente demanda. Não houve naquele caso indicado a discussão sobre a natureza do imóvel precedente se de natureza comercial ou residencial. Eis o trecho da fundamentação daquela decisão:

"No caso dos autos, o imóvel adquirido é residencial, o financiamento foi feito pelo SFH, contudo, não é o primeiro imóvel registrado em nome do autor, o que afasta a aplicação do desconto de 50% dos emolumentos."

Também nas demais jurisprudências deste Eg. TJMG, como nos autos 1.0024.12.156506-3/001, o benefício foi indeferido pela existência de imóvel anterior em nome do requerente. Contudo, tal qual ocorreu perante o Conselho da Magistratura não houve a discussão se eventual natureza comercial do imóvel anterior teria o condão de afastar o benefício em favor do proprietário quando adquirisse o primeiro imóvel residencial.

**EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEL. EMOLUMENTOS. DESCONTOS. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. RESPONSABILIDADE CIVIL. INEXISTENTE.** Os emolumentos devidos ao Cartório de Registro de Imóvel devem ser reduzidos pela metade, nos termos do art. 290 da Lei 6.015/73, quando se tratar da primeira aquisição imobiliária. Hipótese em que os elementos de prova constantes nos autos não deixam qualquer dúvida que já existia registro anterior em nome da autora, afastando-se a aplicação da norma mencionada. Para a reparação de dano moral, deve estar devidamente comprovado o ato ilícito do agente. A ausente esse requisito essencial, a indenização não é devida. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.156506-3/001, Relator(a): Des.(a) Tiago Pinto, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 10/03/2016, publicação da súmula em 04/04/2016)

Dessa feita, conforme exposto alhures, sendo a lei expressa quanto aos requisitos enumerados, não cabe ao intérprete desmembrá-los de forma a dificultar a concessão do direito previsto.

Um outro argumento deve ser trazido ao presente caso. Se bem observarmos, o art. 290 da Lei de Registros Públicos traz previsão de redução dos "emolumentos" e, como sabido, estes últimos nada mais são que a remuneração paga ao titular da serventia judicial pela prestação do serviço público delegado e, por isso, possuem natureza jurídica tributária.

Embora os serviços notariais e de registro sejam exercidos em caráter privado (art. 236 caput da CF/88), os notários e registradores exercem atividade em regime de delegação do Poder Público (CF, art. 236, caput) o que atrai a incidência de diversas normas e princípios do Direito Público.

Nessa esteira, estão sujeitos à permanente fiscalização e regulação do Poder Judiciário (CF, art. 236, § 1º) e, quanto à remuneração desses serviços, por meio dos emolumentos, a hipótese de incidência é regulada de modo taxativo pelo Poder Público, não havendo disponibilidade ou margem de discricionariedade para os particulares.

O art. 145 da Constituição Federal admite a cobrança de 'taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição'. Tal conceito abrange não só custos judiciais, mas, também, as extrajudiciais (emolumentos), pois estas resultam, igualmente, de serviço público, ainda que prestado em caráter particular (art. 236).

De longa data, a jurisprudência do STF acolheu a doutrina de que os emolumentos são considerados taxas e não preços públicos, nesse sentido: Rp nº 997-GO, de 1981; Rp nº 1.094-SP, de 1984; Rp nº 1.295-RS, de 1987; Rp nº 1.234-PR, de 1987; RE nº 116.208-MG, de 1990; RE nº 116.208-MG, de 1990; ADinMC nº 338-AM, de 1990; ROMS 330/SP, de 1993; RESP 35.541-9-SP, de 1993; TJMG, Ap. 1209/6, de 1994; RE 189736/SP, de 1996; RE 178236/RJ, de 1997; ADinMC nº 1378/ES, de 1997; ADinMC nº 1.556/PE, de 1997; ADinMC nº 1444-PR, de 1997; RMS nº 7.730-RS, 1997; ADI nº 1.709-3-MT, de 1998; RESP 120668/SP, de 1998; ADinMC nº 1790-DF, de 2000; ADIMC 2059-PR, de 2001; ROMS 9703-MT, de 2002; ADI nº 1145-PB, de 2002; ADI 2123-ES, de 2003; ROMS 16514/RO, de 2003; ADI 2653-MT, de 2003 e ADI nº 2.653-4-MT de 2003.

Mais recentemente na ADI 1148 julgada pelo Tribunal Pleno, os ministros do Supremo Tribunal Federal reiteraram:

Ação direta de inconstitucionalidade. 2. Lei nº 174/1994 do Estado do Amapá. Isenção de emolumentos. Natureza tributária de "taxa". Tributo estadual. 3. Alegação de ofensa ao art. 22, XXV, da Constituição Federal. Inocorrência. Diploma normativo que concede isenção de emolumentos não ofende competência privativa da União para legislar sobre registros públicos. 4. Ação direta julgada improcedente. (ADI 1148, Relator(a): GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 02/09/2015, ACÓRDÃO ELETRÔNICO DJe-239 DIVULG 25-11-2015 PUBLIC 26-11-2015) (g.n).

Essa digressão na seara tributária se mostrou relevante, pois uma vez definida a natureza jurídica dos emolumentos como uma espécie de tributo, há a incidência das regras de hermenêuticas previstas no Código Tributário Nacional e particularmente o disposto no art. 111, II, do CTN verbis:

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

I - (...)

II - outorga de isenção;

III - (...)"

(g.n).

Desse modo, a norma estabelecida no artigo 111, II, do CTN preconiza que, em caso de dúvida, deve-se interpretar literalmente a legislação tributária quando disponha sobre a outorga de isenção total ou parcial.

Verifica-se, portanto, que o legislador não permite uma interpretação extensiva, ou o emprego da analogia de modo que a benesse tributária se expanda para além da letra da lei. Contudo, também repele uma interpretação restritiva, por conta da necessária segurança jurídica entre o Estado e o contribuinte.

Assim, o art. 290 da Lei de Registros Públicos ao tratar de uma hipótese de isenção parcial de um tributo reclama interpretação literal, a qual não pode ser restritiva, de modo a tolher um direito da parte interessada.

Nesse aspecto, no que se refere às decisões administrativas no âmbito da Corregedoria Geral de Justiça e do Conselho da Magistratura colacionadas, percebe-se a realização de uma interpretação que não é a literal estatuída pelo art. 111, II do CTN, mas a restritiva, com a criação de um novo requisito ao art. 290 da LRF.

Na lição do doutrinador Heleno Taveira Torres ao comentar o art. 111 do CTN:

"Como expressão de dirigismo hermenêutico, temos as regras voltadas aos resultados da interpretação jurídica. Assim, o intérprete pode chegar a um resultado mediante a interpretação, quando o regime normativo assim o oriente para: (i) interpretação especificadora, que se apresenta como expressão da interpretação literal ou gramatical; (ii) interpretação restritiva, nos casos em que os resultados da interpretação especificadora pudessem ser desfavoráveis aos interesses do Estado; ou (iii) interpretação extensiva, manifestada na intenção do intérprete de ampliar o sentido da norma para além de uma interpretação especificadora, com a finalidade de alcançar situações ou propriedades que aparentemente não estariam contidas no enunciado interpretado.

(...) O que este texto prescreve, por razões de segurança, é o emprego de uma interpretação "literal" como equivalente de "interpretação especificadora", para evitar que o Fisco possa fazer uso de "interpretação extensiva" das restrições ou limites das isenções, para restringir seu aproveitamento; ou mesmo de "interpretação restritiva", no que concerne ao acesso e alcance da isenção. ( in Interpretação literal das isenções e garantia de segurança jurídica, Revista Consultor Jurídico, maio/2020) - grifamos.

Vale registrar que mesmo se não considerássemos os emolumentos uma espécie tributária, as normas que o regulam, editadas pelo Poder Público, devem observar os parâmetros de interpretação colocados pela lei para a legislação tributária, uma vez que se trata de exação criada e estipulada pelo Estado sem qualquer interferência da vontade dos particulares ou influência do mercado.

Com isso, percebe-se que em qualquer caso, não é dado ao intérprete fazer uma interpretação restritiva da norma em cotejo, na medida em que a interpretação literal da regra do art. 290 da LRF preconiza de forma indubitosa que a redução em 50% ocorre sempre que houver a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo sistema financeiro da Habitação. E nada mais!

Na situação da autora, não há que se restringir o alcance e finalidade da lei, de modo que a "primeira aquisição imobiliária para fins residenciais" seja interpretada na forma reducionista como sendo a "primeira aquisição imobiliária" suprimindo-se ou separando-se da expressão "para fins residenciais".

Assim, deve ser reformada a sentença e julgado procedente o pedido inicial quanto à devolução dos valores.

Noutro giro, sem razão a autora quanto ao pleito de devolução dobrada, tendo em vista que, em

primeiro lugar, não se aplica aos notários e registradores do serviço extrajudicial a legislação consumerista, uma vez que a atividade cartorária é regida por legislação própria, qual seja, a Lei Federal nº 8.935/94.

Ademais, ainda que se aplicasse o CDC ao caso, a parte autora não demonstrou má-fé do oficial registrador quanto à cobrança dos emolumentos sem o desconto, tendo em vista a discussão válida sobre os requisitos. Assim, seria inviável a repetição em dobro.

Por fim, merece ser improvido o pleito para condenação do requerido a indenizar a parte requerente pelos alegados custos com honorários contratuais. Isso porque, a contratação de advogado é inerente ao exercício do direito de ação, considerando que esse operador do direito é figura indispensável para tanto.

É iterativa jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que as despesas com a contratação de advogado para o ajuizamento de ação ou para a defesa em juízo não constituem danos materiais indenizáveis. Confira-se:

**EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. INCLUSÃO NO VALOR DA INDENIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE DANO INDENIZÁVEL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA REJEITADOS.**

1. "A contratação de advogados para defesa judicial de interesses da parte não enseja, por si só, dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais de contraditório, ampla defesa e acesso à Justiça" (AgRg no AREsp 516277/SP, QUARTA TURMA, Relator Ministro MARCO BUZZI, DJe de 04/09/2014). 2. No mesmo sentido: EREsp 1155527/MS, SEGUNDA SEÇÃO, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, DJe de 28/06/2012; AgRg no REsp 1.229.482/RJ, TERCEIRA TURMA, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe de 23/11/2012; AgRg no AREsp 430399/RS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, DJe de 19/12/2014; AgRg no AREsp 477296/RS, QUARTA TURMA, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, DJe de 02/02/2015; AgRg no REsp 148134/SP, QUARTA TURMA, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, DJe de 26/08/2015.

Não pode, portanto, ser transferido ao réu os custos de contrato cuja celebração era facultada à autora e no qual o requerido não teve participação.

## CONCLUSÃO

Isto posto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO para condenar o requerido ao pagamento em favor da apelante do montante correspondente à 50% do desconto que lhe seria devido no registro da aquisição do imóvel matrícula 133327, conforme exposto na inicial.

O valor deve ser corrigido monetariamente pela tabela da CGJ/TJMG desde o desembolso e acrescido de juros de mora de 1% a.m. a partir da citação.

Ônus sucumbenciais, inclusive recursais, devem ser rateados à metade pelas partes.

Majoro os honorários de sucumbência ao patamar de 17% (dezessete por cento) do valor do proveito econômico, ex vi do art. 85, §§2º e 11, do CPC.

É como voto.

DES. FERNANDO CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VICENTE DE OLIVEIRA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO"