



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. AÇÃO ORDINÁRIA. PEDIDO DE ISENÇÃO DE PAGAMENTO DE EMOLUMENTOS COM LASTRO NA REGRA CONTIDA NO ART. 290 DA LEI N.º 6.015/73. IMPOSSIBILIDADE NO CASO CONCRETO. FINANCIAMENTO REGIDO PELAS NORMAS DO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, MAIS PRECISAMENTE PELA LEI N.º LEI N. 9.514/97, A QUAL, EM SEU ART. 39, VEDA A APLICAÇÃO DE NORMAS DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO, E, VIA DE CONSEQÜÊNCIA, DOS BENEFÍCIOS NELE ASSEGURADOS.

O benefício da isenção de emolumentos, previsto no art. 290 da Lei n. 6.015/73, não se aplica às operações de financiamento relacionadas com o Sistema de Financiamento Imobiliário, ante à vedação legal contida artigo 39, inciso I, da Lei nº 9.514/97, segundo a qual não se aplicam ao SFI as disposições da Lei nº 4.380/64, inseridos, neste contexto, os benefícios conferidos exclusivamente ao Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

Hipótese, ainda, em que as autoras não se enquadram em nenhuma das hipóteses do art. 290-A, também da Lei n.º 6.015/73. Sentença confirmada em sua integralidade.

NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME.

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)

COMARCA DE PORTO ALEGRE

FERNANDA LOPES MARIANTE
ALVAS

APELANTE

HELENE STADTLANDER

APELANTE

MOYSES MARCELO DE SILLOS

APELADO

BANCO ITAU S/A

APELADO



PCDP
Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em negar provimento ao recurso de apelação cível.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES. JOÃO MORENO POMAR E DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA.**

Porto Alegre, 25 de agosto de 2016.

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ,
Relator.

RELATÓRIO

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por **FERNANDA LOPES MARIANTE ALVES e HELENE STADTLANDER** contra a sentença que, em sede de embargos de declaração, com efeitos infringentes (fls. 179-79v) que julgou improcedente a ação ordinária ajuizada em face de **BANCO ITAU S/A e de MOYSES MARCELO DE SILLOS, representante do REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE.** Outrossim, condenou as demandantes ao pagamento das custas processuais "pro rata" e nos honorários do advogado do demandado Moyses, fixados estes em R\$ 1.000,00, restando suspensa sua exigibilidade em face das autoras, por litigarem sob Assistência Judiciária Gratuita.



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

As apelantes alegam, em suas razões (fls. 183-6), ser aplicável ao caso dos atos o art. 290-A da Lei nº 6.015/73. Mencionam que uma das adquirentes não possuía imóvel em seu nome, fazendo jus, assim, ao benefício da isenção no que tange ao recolhimento de custas e emolumentos. Aduzem ser aplicável ao caso dos autos as regras do Código de Defesa do Consumidor. Pedem a devolução dos valores pagos a maior. Requer o provimento do recurso, com o conseqüente julgamento de improcedência da ação.

Contrarrazões nas fls. 189-202.

Remetidos a este Tribunal de Justiça, foram os autos distribuídos por sorteio automático em 17/05/2016, indo ao Ministério Público, que se manifestou pelo parcial provimento, vindo-me conclusos para julgamento em 29/06/2016.

É o relatório.

VOTOS

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ (RELATOR)

Eminentes Colegas: o recurso não merece prosperar.

Cuida-se de ação ordinária, em que buscam as autoras, com lastro na regra do art. 290 da Lei Federal n.º 6.015/73, a redução dos emolumentos em 50%, sob o argumento de que se trata de primeira aquisição imobiliária para fins residenciais.

A sentença, em sede de embargos declaratórios, com efeitos infringentes, julgou improcedente a ação, sob os seguintes fundamentos (fl. 179):

“No que diz respeito a passagem de fls.165 dos embargos, cumpre esclarecer que a sentença não afirma ter o embargante suscitado inconstitucionalidade, mas tão somente, houve definição da competência para tanto como sendo



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

federal, em face da legislação infraconstitucional e não na constituição infraconstitucional, o que integro a decisão de fl.159 - terceiro parágrafo.

3. No que pertine a impossibilidade do argumento da hierarquia da legislação federal em detrimento da estadual, nada a aclarar, eis que a sentença é expressa no sentido da impossibilidade da cobrança como efetivada a partir da incidência das normas da Lei n.º 6.015/73.

4. O mesmo deve ser dito em relação a menção da contratação sujeita ao SFH, na medida em que apenas houve o reconhecimento de que a contratação foi realizada por banco que integra aquele sistema, dentro da denominada faixa livre.

Dito isto, assiste razão ao embargante no sentido da impossibilidade da redução ou isenção antes reconhecidas, eis que o argumento da incidência do art.290 da Lei n.º 6.015/73 perde efeito, conquanto a situação contratual posta em causa não de amolda ao SFH, mas tão somente ao SFI.

Por conseguinte, relevando que não comprovação da incidência dos requisitos do art.290-A do mesmo diploma legal, mormente a condição de ser as demandantes beneficiárias de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas, igualmente prejudicada a isenção lá declinada”.

Em sentido diverso, veio aos autos o parecer da ilustre Procuradora de Justiça com assento nesta Câmara, Dra. Jussara Maria Lahude, a cujos termos a seguir me reporto:

“Inicialmente, cumpre tecer algumas considerações sobre a controvérsia posta nos autos, em torno da aplicabilidade ou não do artigo 290 da Lei n. 6.015/73, que prevê a redução de 50% nos emolumentos devidos pelos atos registrares com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação.

Com efeito, o artigo 290, caput, da Lei n. 6.015/73, assim estabelece, in verbis:

“Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50% (cinquenta por cento).”

De ponderar que não existe competência exclusiva dos Estados para legislar sobre taxas e emolumentos cartorários no âmbito territorial, diante do próprio permissivo constitucional do artigo 236, parágrafo 2º, que estabelece que lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

Ora, o artigo 290 da Lei Federal n. 6.015/73, que estabelece a redução dos emolumentos em 50% para o caso específico de primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, é uma norma geral sobre a matéria dos emolumentos, tendo a União competência legislativa privativa sobre as normas gerais acerca de tal assunto. Assim, tal norma não invade a competência estadual de fixar os emolumentos, apenas diz que os fixados para os atos em geral, devem ser reduzidos em 50% no caso específico que tratou a referida lei.

Nesse contexto, no entender deste agente, a aplicação do artigo 290 da Lei de Registros Públicos está plenamente vigente em nosso ordenamento jurídico, de modo que deve ser observado.

Conforme se verifica pelos precedentes abaixo colacionados, esta Colenda Corte de Justiça entende pela aplicabilidade do referido artigo em casos de emolumentos devidos na primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação:

*EMBARGOS INFRINGENTES.
DIREITO TRIBUTÁRIO.
EMOLUMENTOS. PRIMEIRA
AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA ATRAVÉS
DO SFH. REDUÇÃO. LEGALIDADE.
Embora exercidos de modo privado, os
serviços notariais e registrais são
delegados e norteados pelos princípios
do Direito Público. O disposto no artigo
236, § 2º, da Constituição Federal,
consustancia repartição de*



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

competência legislativa concorrente, atribuindo à União a emissão de normas gerais e aos Estados e Distrito Federal a normatização supletiva, não estando presente no caso concreto a exceção de que trata o artigo 24, § 3º, da Carta Magna. Precedentes do STF. É constitucional a redução de que trata o artigo 290 da Lei nº 6.015/73, replicada pela Portaria nº 12/2011 da Direção do Foro da Comarca de Porto Alegre. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, são reduzidos em 50%. Atendida a exigência insculpida no artigo 150, § 6º, da CF. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Não conhecido o recurso quanto ao tema, por não se configurar a hipótese do art. 530 do CPC. EMBARGOS INFRINGENTES CONHECIDOS EM PARTE E, NESTA, PROVIDOS. (Embargos Infringentes Nº 70056059041, Primeiro Grupo de Câmaras Cíveis, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Almir Porto da Rocha Filho, Julgado em 06/12/2013) (grifo aposto)

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. RESSARCIMENTO. EMOLUMENTOS. Pacífico o entendimento desta Corte no que tange à aplicabilidade do art. 290, da Lei nº 6.015/73, inexistindo conflito com legislação estadual ou orientação do Colégio Registral, porquanto é de competência federal a regulamentação das normas gerais para a fixação de emolumentos, consoante disposição da Constituição Federal. No caso, tendo a parte autora comprovado os requisitos, a isenção de 50% dos emolumentos é medida que se impõe, devendo ocorrer a devolução simples. Ademais,



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

descabida a restituição em dobro, pois, além de inexistente má-fé, inaplicáveis ao caso os dispositivos ventilados pela parte autora. Precedentes deste Tribunal de Justiça. NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70055452874, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 27/11/2013) (grifo aposto)

REGISTRO DE IMÓVEIS. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. REGISTRO DE ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO, DIVISÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS. REDUÇÃO DOS EMOLUMENTOS EM 50%, NOS TERMOS DO ART. 290, "CAPUT", DA LEI 6.015/73, CONSIDERANDO A PRESENÇA DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS, BEM COMO A AUSÊNCIA DE NOVA AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. NÃO APLICABILIDADE DE LEIS FEDERAIS REFERENTES A PROGRAMAS SOCIAIS INSTITUÍDOS POSTERIORMENTE À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70054679170, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Elaine Harzheim Macedo, Julgado em 29/08/2013)

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. PRETENSÃO À REDUÇÃO DOS EMOLUMENTOS, POR SE TRATAR DA PRIMEIRA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA, COM RECURSOS DO SFH, NOS TERMOS DO ART. 290 DA LEI N. 6.015/1973. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

APELO DOS INTERESSADOS NO REGISTRO. APELO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Não-conhecimento do apelo da CEF. Recurso extemporâneo. Apelo dos interessados no registro. **Hipótese em que os registros e averbações pretendidos relacionam-se à primeira aquisição imobiliária dos compradores. Consequente direito à redução dos emolumentos, pela metade, nos termos do art. 290, caput, da Lei n. 6.015/1973.** Impossibilidade de aplicação do §4º do mencionado dispositivo legal, porquanto o imóvel dos apelantes possui área superior a 250m². APELAÇÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NÃO CONHECIDA. APELO DOS INTERESSADOS PROVIDO EM PARTE. (Apelação Cível Nº 70049352701, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 18/12/2012) (grifo aposto)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMOLUMENTOS. NATUREZA TRIBUTÁRIA. ISENÇÃO. LEI ESPECÍFICA. Impõe-se a manutenção do artigo 1º da Portaria nº 12/2011 - DF, do Foro de Poro Alegre, o qual prevê redução dos emolumentos devidos na primeira aquisição imobiliária financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação, já que tal dispositivo apenas se restringe a cumprir o disposto no artigo 290 da Lei Federal nº 6.015/73. Portanto, inexistente qualquer ofensa ao princípio da legalidade estrita, uma vez que existente lei específica sobre o tema. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70046289310, Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Maraschin dos Santos, Julgado em 15/02/2012)



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

De ressaltar, por outro lado, que a própria Lei Estadual n. 12.692/06, que dispõe sobre os emolumentos dos serviços notariais e de registro, permite, no parágrafo 2º do artigo 5º, a redução dos valores constantes da tabela, caso haja previsão legal. E, para a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, há previsão legal de redução de 50% dos valores (artigo 290 da Lei n. 6.015/73). Enfim, pode-se afirmar que não há confronto entre a lei federal e a lei estadual.

Ultrapassado este ponto, analisa-se a questão ventilada pelo apelado e acolhida pelo douto magistrado, quando do exame dos Embargos de Declaração, em relação ao enquadramento do contrato entabulado pelas apelantes, se realizado pelo Sistema Financeiro Habitacional ou pelo Sistema Financeiro Imobiliário.

Em que pese o posicionamento do julgador a quo quanto ao tema, a signatária, com a máxima vênia, entende que, no caso em tela, muito embora o financiamento realizado com o Banco Itaú Unibanco S.A. refere que o mesmo foi entabulado com garantia de alienação fiduciária, observa-se que o documento de fl. 73, no item 13, demonstra, claramente, o enquadramento do contrato no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Além do que, lê-se no rodapé do contrato também referência ao SFH, demonstrando mais uma vez que a avença é regida pelo Sistema Financeiro Habitacional.

Assim, a mera alegação de que a transação imobiliária não foi realizada pelo Sistema Financeiro Habitacional - SFH, mas sim pelo Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, não pode ser acolhida como fundamento para indeferir a pretendida redução de emolumentos.

A Lei n. 4.380/64 foi a que instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, criou o Banco Nacional da Habitação (BNH) e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, prevendo em seus artigos 60, incisos I, II e III, e 61, § 5º, que:

“Art. 60. A aplicação da presente lei, pelo seu sentido social, far-se-á de



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

modo a que sejam simplificados todos os processos e métodos pertinentes às respectivas transações, objetivando principalmente: I - o maior rendimento dos serviços e a segurança e rapidez na tramitação dos processos e papéis; II - economia de tempo e de emolumentos devidos aos Cartórios; III - simplificação das escrituras e dos critérios para efeito do Registro de Imóveis.

Art. 61. Para plena consecução do disposto no artigo anterior, as escrituras deverão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou específicas. [...] § 5º Os contratos de que for parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, bem como as operações efetuadas por determinação da presente Lei, poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos as disposições do art. 134, II, do Código Civil, atribuindo-se o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, aos contratos particulares firmados pelas entidades acima citados até a data da publicação desta Lei. (Incluído pela Lei nº 5.049, de 1966)."

Assim, ainda que num primeiro momento se afirme que o contrato foi financiado através do Sistema de Financiamento Imobiliário, isso não lhe retira o caráter social, cumprindo asseverar que o intuito precípua do legislador, quando instituiu o SFI, era o de facilitar a primeira aquisição de imóvel residencial, desburocratizando os sistemas até então utilizados, simplificando o processo de concessão de crédito.

(...)

Por outro lado, analisa-se a pretensão recursal em relação ao pedido formulado pelas autoras, que postulam a aplicabilidade do artigo 290-A da Lei n. 6.015/73, quando a situação fática remete para a incidência do artigo 290 do referido Diploma Legal. Aliás, precedentes quanto a este último dispositivo



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

foram juntados aos autos pelas demandantes, conforme se vê das razões recursais.

Entende o Ministério Público que a autora Fernanda faz jus a redução em 50% dos emolumentos devidos pelos atos relacionados à sua primeira aquisição imobiliária, vez que a aquisição do imóvel pelas autoras não está inserida no contexto de beneficiárias de regularização fundiária de interesse social, circunstância que determina total isenção quanto ao recolhimento de custas e emolumentos, conforme dispõe o artigo 290-A, da Lei n. 6.015/73:

“Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos: (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social. (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

III - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011).”

Assim colocada a questão dos emolumentos, o apelo merece parcial provimento, apenas para conceder a redução em 50% dos emolumentos devidos, independente do acerto entabulado entre as compradoras quanto ao percentual que cada uma tem sobre o imóvel adquirido.”

De início, adoto o parecer ministerial no que tange ao reconhecimento da aplicabilidade do art. 290 da Lei nº 6.015/73, por refletir



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

estritamente o entendimento preponderante junto aos Pretórios, em especial desta Corte, bem como porque, de fato, nenhum conflito há entre a legislação estadual ou orientação do Colégio Registral, já que, nos termos da própria Constituição Federal, é federal a competência para a regulamentação das normas gerais para a fixação de emolumentos.

Todavia, não obstante a isso, e a despeito do respeitável entendimento externado pela ilustre Procuradora de Justiça, para quem as autoras fazem jus ao benefício previsto no referido art. 290, entendo que a sentença nenhum reparo merece.

De fato, contrariamente ao que sustenta a parte apelante, a aplicação da redução no valor dos emolumentos devidos ao Oficial Registrador, previsto no art. 290 da Lei n.º 6.015/73, irá depender, sim, da norma que rege o sistema de financiamento adotado no contrato, por força da própria regra que regulamenta o desconto requestado, que reza, *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)”. (grifo inexistente no original)*

A norma, portanto, restringe o benefício às hipóteses de financiamento pelo SFH.

Descabe, ademais, invocar a redução também para as operações de financiamento imobiliárias relacionadas com o Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, pois que, ainda que em face dele se possa reconhecer algum caráter social, esbarra a pretensão na regra contida no artigo 39, inciso I, da Lei nº 9.514/97 (que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel), o qual reza, *verbis*:



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)

2016/CÍVEL

“Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

1 - 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.”

Assim, tem-se que, em se tratando de alienação fiduciária, sobre ela incidirão as normas do SFI, dentre as quais a que expressamente obsta a aplicação de normas do Sistema Financeiro de Habitação, e, via de consequência, os próprios benefícios a este assegurados, como é o caso sob análise, da hipótese prevista no artigo 290 da Lei n.º 6.015/73.

Digno de registro, por curial, é o fato de que os próprios precedentes jurisprudenciais colacionados pela parte apelante, e que reconhecem o direito à isenção, trazem em si exclusivamente hipóteses em que o financiamento fora obtido pelo **Sistema Financeiro de Habitação** (nenhuma das hipóteses relaciona-se com financiamento regido pelas normas do SFI), como se vê do seguinte julgado citado no apelo:

*“APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. PRETENSÃO À REDUÇÃO DOS EMOLUMENTOS, **POR SE TRATAR DA PRIMEIRA AQUISIÇÃO IMOBILIÁRIA, COM RECURSOS DO SFH**, NOS TERMOS DO ART. 290 DA LEI N. 6.015/1973. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. APELO DOS INTERESSADOS NO REGISTRO. APELO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Não-conhecimento do apelo da CEF. Recurso extemporâneo. Apelo dos interessados no registro. Hipótese em que os registros e averbações pretendidos relacionam-se à primeira aquisição imobiliária dos compradores. Consequente direito à redução dos emolumentos, pela metade, nos termos do art. 290, caput, da Lei n. 6.015/1973. Impossibilidade de aplicação do §4º do mencionado dispositivo legal, porquanto o imóvel dos apelantes possui área superior a 250m². APELAÇÃO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL NÃO CONHECIDA. APELO DOS INTERESSADOS PROVIDO EM PARTE.*



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

*(Apelação Cível Nº 70049352701, Décima Nona
Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator:
Mylene Maria Michel, Julgado em 18/12/2012)”*

Noutro giro, a alienação fiduciária de bem imóvel não se restringe às operações realizadas no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, podendo, o financiamento, ser obtido com recursos do SFI, do SFH ou, até mesmo, com recursos próprios de instituições financeiras.

Assim, ainda que eventualmente o ajuste contenha referência ao Sistema Financeiro de Habitação (segundo a Douta Procuradora de Justiça, haveria referência ao SFH no rodapé do instrumento contratual, bem como no documento de fl. 73, no item 13), ou a despeito de haver participação de instituição financeira ligada ao SFH no ajuste, a definição a respeito da natureza do financiamento, se vinculado ao SFI ou ao SFH, decorrerá da análise das próprias regras que integram o Contrato, a ser promovida caso a caso.

E na hipótese concreta dos autos, dúvida não paira no que tange à formalização do contrato sob a regência da Lei n.º 9.514/97, o que pode ser visualizado em diversas passagens do Instrumento Particular de venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento Com garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças – fls. 70-87, como a que segue:

“15. Alienação Fiduciária: para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive as referentes à restituição do principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, prêmios de seguro, multas e encargos moratórios assumidas neste Contrato, o Comprador aliena ao Itaú, em caráter fiduciário, a totalidade dos imóveis objeto do financiamento, identificado no item 1 do Quadro Resumo, nos termos e para os efeitos dos art. 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97”.



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

À guisa de exemplificação, cita-se, ainda, a Cláusula 17 (que trata da purga da mora), da Cláusula 18.2, que trata da reintegração de posse, da Cláusula 19, que trata da consolidação da propriedade pela instituição financeira, a Cláusula 20.1, que trata das benfeitorias no caso de restituição de valores ao mutuário, Cláusula 20.2, dentre outras tantas, as quais, em sua totalidade, trazem em si referência exclusiva à aplicação das regras da Lei n.º 9.514/97

Regido, portanto, modo expresso, o Contrato, pela Lei nº 9.514/97, descabe a aplicação da redução no valor dos emolumentos devidos ao Oficial Registrador, previsto no art. 290 da Lei n.º 6.015/73, forte na vedação contida no referido Inciso I do artigo 39 da Lei n.º 9.514/97.

Sob outro viés, insubsistente a pretensão, ainda, sob a ótica do art. 290-A, também da Lei n.º 6.016/73¹, pois que não implementados quaisquer dos requisitos das hipóteses lá previstas, de vez que, ao lado de as demandantes não figurarem como beneficiárias de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas ou em áreas rurais de agricultura familiar, bem como por não se tratar de registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público (de que trata o art. 59 da Lei n.º 11.977/09), o imóvel objeto da lide extrapola o requisito da metragem máxima de 70 m², previsto no Inciso II (o imóvel objeto da lide, segundo consignado na Matrícula – fl. 97, dispõe de área privativa de 71,18m¹, e área

¹ Art. 290-A. Devem ser realizados independentemente do recolhimento de custas e emolumentos:

I - o primeiro registro de direito real constituído em favor de beneficiário de regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas e em áreas rurais de agricultura familiar;

II - a primeira averbação de construção residencial de até 70 m² (setenta metros quadrados) de edificação em áreas urbanas objeto de regularização fundiária de interesse social.

III - o registro de título de legitimação de posse, concedido pelo poder público, de que trata o art. 59 da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, e de sua conversão em propriedade.



PCDP

Nº 70069529477 (Nº CNJ: 0163141-35.2016.8.21.7000)
2016/CÍVEL

total de 120,22m²), assim como não se trata de área urbana objeto de regularização fundiária de interesse social.

À vista de todo o exposto, e sem perquirir a respeito da incidência ou não das regras do Código de Defesa do Consumidor, não vejo, por qualquer ângulo que se analise a questão, amparo à pretensão inicial.

ISSO POSTO, voto no sentido de negar provimento ao recurso de apelação cível.

DES. JOÃO MORENO POMAR - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. HELENO TREGNAGO SARAIVA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - Presidente - Apelação Cível nº 70069529477, Comarca de Porto Alegre: "NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: FERNANDO ANTONIO JARDIM PORTO