



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000422-17.2018.8.26.0037**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Marcelo Rocha Predolim**  
 Requerido: **Rafael Gasparoto e outro**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

#### Vistos.

-

**MARCELO ROCHA PREDOLIM** ajuizou ação de **COBRANÇA** contra **RAFAEL GASPAROTO** e **KARIANE GARCIA GASPAROTO**, alegando, em resumo, que firmou com os acionados instrumento particular de compromisso de compra e venda, que posteriormente foi alterado por conta de aditamento, ficando acordado, dentre outras disposições, que os últimos seriam responsáveis pelo pagamento das despesas com impostos e emolumentos cartorários pertinentes aos imóveis objeto da transação. Aduz que pagou a quantia de R\$ 27.306,26, bem como, de R\$ 4.414,49 sem, contudo, ser reembolsado. Pleiteia, assim, a condenação dos requeridos ao pagamento da quantia desembolsada.

Citados, os requeridos apresentaram defesa, rebatendo a postulação inicial, arguindo que o montante desembolsado pelo autor refere-se, em maior parte, a custas referentes ao ITBI e que o aditamento contratual modificou a obrigação dos acionados com relação a tal imposto, retirando-lhes a obrigação quanto ao pagamento, sendo devida tão somente as despesas referente a emolumentos de cartório.

#### É o relatório.

#### DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra, por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE ARARAQUARA**

**FORO DE ARARAQUARA**

**6ª VARA CÍVEL**

**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravado de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).*

*“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).*

Trata-se de ação na qual o autor pleiteia o ressarcimento do montante pago a título de despesas com impostos e emolumentos cartorários relacionados aos imóveis objeto da transação, tendo por base previsão contratual.

O pedido inicial deve ser julgado procedente.

Incontroverso, nos autos, que as partes firmaram compromisso de compra e venda de imóvel urbano, sobrevivendo, posteriormente, aditamento contratual, com substanciais modificações nos termos anteriormente pactuados.

Restou certo, igualmente, o pagamento efetuado pelo demandante a título de despesas com impostos e emolumentos cartorários pertinentes aos imóveis objeto da transação, conforme faz prova os comprovantes de págs. 28/30.

Consta na primeira transação, dentre outras disposições, que as despesas com impostos de transmissão e emolumentos cartorários seriam de inteira responsabilidade dos acionados, promitente compradores, os quais se obrigaram a efetuar os respectivos pagamentos (cláusula quinta – pág. 12).

Os requeridos afirmam que tal disposição foi modificada por ocasião do aditamento contratual, que não previu sua responsabilidade com relação às despesas relacionadas aos impostos de transmissão do bem, razão pela qual estariam desobrigados ao respectivo pagamento.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**6ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Razão, contudo, não lhes assiste.

Os acionados alicerçam seus argumentos nas disposições contidas no item 5 do referido aditamento, onde há previsão de que cabe a eles a responsabilidade pelas custas e emolumentos de cartório, não havendo qualquer menção quanto àquelas objeto da presente cobrança, com anteriormente previsto, e que dizem respeito, em maior parte, ao ITBI,

Registre-se, por primeiro, que o aditamento em comento apenas envolveu disposições com relação à forma de pagamento inicialmente ajustada entre as partes. Não houve expressamente qualquer disposição envolvendo a quitação dos impostos de transmissão em benefício dos promitente compradores, e tampouco constou qualquer cláusula revogatória, na consideração, ainda, de que a disposição mencionada apenas repete uma das condições constantes da cláusula quinta do contrato originário, não sendo, por isso, com ele incompatível.

Soma-se a isso o fato de que o item 8, II, do aditamento, dispôs que as demais cláusulas e condições que não foram alteradas, continuaram válidas e foram, inclusive, ratificadas pelos signatários.

*Em suma*, o pedido inicial deve ser acolhido.

Isso posto, **JULGO PROCEDENTE** esta ação ajuizada por **MARCELO ROCHA PREDOLIM** contra **RAFAEL GASPAROTO** e **KARIANE GARCIA GASPAROTO**, para condenar os requeridos a pagar, em benefício do autor, a importância de R\$ 29.015,66 (vinte e nove mil, quinze reais e sessenta e seis centavos), com correção monetária desde janeiro/2018 (pág.30), e da importância de R\$ 4.414,49 (quatro mil, quatrocentos e catorze reais e quarenta e nove centavos), com correção monetária desde março/2016 (pág. 28), e juros legais, de 1% ao mês, desde a citação. Sucumbentes, responderão os acionados pelas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

**P.R.I.**

Araraquara, 04 de outubro de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**