



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001801-60.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Leandro José Delfino**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Leandro José Delfino propôs a presente ação contra a ré MRV Engenharia e Participações S/A, pedindo sua condenação na restituição do valor de R\$ 2.338,72, bem como a aplicação da penalidade prevista no artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

A ré, em contestação de fls. 34/53, suscita preliminar de ilegitimidade passiva “ad causam”, sob o fundamento de que não realizou a cobrança dos valores referentes ao ITBI e taxa de registro. No mérito, alega a necessidade de nomeação à autoria ou chamamento ao processo, eis que não possui responsabilidade civil pelo ocorrido. Requer seja a presente demanda julgada totalmente improcedente.

Réplica a fls. 100/108.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a produção de outras provas, orientando-me pelos documentos carreados aos autos, por tratar-se de matéria de direito.

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade “ad causam”, porque não há dúvidas de que foi com a MRV que o autor contratou (**confira a fls. 15**). Assim,

1001801-60.2015.8.26.0566 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

também não procede o pedido de chamamento ao processo ou nomeação à autoria, que fica rejeitado.

O autor instruiu os autos com o contrato particular de promessa de compra e venda através do qual adquiriu o imóvel descrito a fls. 02 (**confira a fls. 15/17**). Em decorrência dessa compra lhe foram cobradas, dentre outras taxas, as referentes ao Registro de Imóvel – R\$ 1.201,00 e a de Imposto de Transmissão de bens imóveis (ITBI) – R\$ 2.048,14, totalizando R\$ 3.249,14, que foram devidamente quitadas pelo autor por meio de boletos que lhe foram enviados pela ré (**confira a fls. 23/28 e 29**). Insurge-se contra a diferença embutida no valor pago pelo registro do imóvel, pois da última folha do contrato com a Caixa Econômica Federal, pode-se constatar que o valor utilizado com a despesa do registro do imóvel foi de R\$ 910,00 quando, na verdade, por essa taxa, o autor desembolsou a quantia de R\$ 1.201,00. Portanto, somando tudo, a quantia que o autor alega lhe ter sido cobrada indevidamente pela ré é da ordem de R\$ 2.338,72.

A ré, por sua vez, aduz que a taxa de registro e ITBI, bem como demais encargos decorrentes da transferência do imóvel ficam a cargo do comprador, e assim está estipulado por meio de expressa previsão contratual, não havendo qualquer irregularidade na sua cobrança.

Pois bem.

Razão assiste à autora quanto à ilegalidade da cobrança da taxa relativa ao ITBI, porém não em dobro. Explico.

De acordo com o artigo 156 da Constituição Federal, a competência para instituir sobre o ITBI é do município. Assim sendo, a Lei Municipal nº. 10.086/89, que traz regulamentações acerca do imposto supra, estabelece em seu artigo 3º, inciso V, os

1001801-60.2015.8.26.0566 - lauda 2


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

casos de isenção deste tributo. Vejamos:

Artigo 3º Lei nº 10.086/89: - O imposto não incide:

(...)

V - sobre as transmissões relativas a unidades habitacionais de até 70 m2 (setenta metros quadrados), vinculadas a programas oficiais de habitação, abrangendo as transmissões de terrenos e lotes destinados à sua construção.

O imóvel adquirido pelo autor encaixa-se exatamente na descrição supra, ensejando, portanto, o acolhimento do pedido com relação à devolução do valor pago a título de ITBI, na forma simples, haja vista a ausência de comprovação de má-fé por parte da construtora-ré.

Nesse sentido:

TJ-SP - Apelação : APL 10057442220148260566 SP 1005744-22.2014.8.26.0566 - APELAÇÃO Ação de restituição de indébito tributário Imóvel adquirido pelos autores/apelados com financiamento da C.E.F. através do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. **Lei Municipal nº 10.086/89 que prevê a isenção do ITBI, sem condicionar a metragem do imóvel.** Sentença mantida, nos termos do art. 252 do Regimento Interno de E. Tribunal Precedentes.

REPETIÇÃO DE INDÉBITO – Prescrição reconhecida - Pretensão de restituição de valores pagos com base em abusividade de cláusulas contratuais - Aplicação da regra geral – Incidência do prazo de dez anos previsto no artigo 205 do Código Civil – Contrato entabulado em outubro de 2010 – Ação distribuída em julho de 2014 – PRESCRIÇÃO AFASTADA. INDENIZAÇÃO - Compromisso de compra e venda de imóvel - Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para entrega aos compradores, não observado – Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Adoção do prazo de tolerância afastada – Ausentes motivos ensejadores para a aplicação - Mora caracterizada – Multa e juros pelo atraso em favor dos compradores – Não cabimento, diante ausência de previsão contratual e impossibilidade de aplicação por analogia – Obrigação da ré, contudo, de indenizar os compradores por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, até a efetiva entrega das chaves, em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o

1001801-60.2015.8.26.0566 - lauda 3


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal, incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a citação – Cobrança de comissão de corretagem – Venda de imóvel na planta – Ausente caracterização de efetiva aproximação das partes – Corretores que são parceiros das empreendedoras, prestando serviços em seu nome, sendo destas a responsabilidade pelo pagamento da remuneração – Restituição devida – Cobrança de serviços de assessoria - Ausência de informação clara e precisa sobre os serviços e a possibilidade de aferição de efetiva prestação – Contratação induzida, configurando venda casada - Abusividade caracterizada – **Restituição de todos os valores de forma simples, diante ausência de caracterização de má-fé** – Parcial procedência da ação – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Relator(a): Elcio Trujillo; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/06/2015; Data de registro: 25/06/2015).

Com relação ao pedido de devolução da taxa de registro, de rigor o seu não acolhimento porque devida sua cobrança.

Nesse sentido:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO. INDENIZAÇÃO. Atraso na entrega de imóvel adquirido na planta não verificado. Pedido de declaração de abusividade de cláusula que impõe que o compromissário-comprador arque com as despesas de transferência, restituição em dobro da taxa de corretagem, danos materiais (que alega ser juros moratórios cobrados a maior do financiamento bancário), danos morais e astreintes pelo atraso na individualização da matrícula do imóvel. Independente do atraso ou não na entrega, os pedidos não devem ser providos. Sentença de improcedência que deve ser mantida. **Transferência do imóvel a ser arcada pelo comprador que não é abusiva, havendo, inclusive previsão legal em tal sentido (artigo 490 do Código Civil).** Taxa de corretagem devida. Não verificação de juros moratórios cobrados em taxas maiores a serem restituídos. Danos morais indevidos. Caráter coercitivo das astreintes, e não repressivo. Impossibilidade de aplicação de multa que não seja para coagir ao cumprimento. Necessidade de fixar o valor dos honorários advocatícios devidos aos patronos. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Relator(a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 03/07/2014; Data de registro: 04/07/2014).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Diante do exposto, acolho parcialmente o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de determinar que a ré restitua à autora a importância que esta lhe pagou a título de ITBI – R\$ 2.048,14, atualizada desde a data do desembolso até a efetiva devolução e juros de mora a contar da citação. Sucumbente na maior parte, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00 a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Deve ser considerado bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”. Ressalto, porém, que o autor é beneficiário da assistência judiciária gratuita. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. São Carlos, 25 de junho de 2015.

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