



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: **1003892-56.2018.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Arielle Beatriz Garcia Henrique**
 Requerido: **MRV Prime IX Incorporações SPE Ltda**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

-

ARIELLE BEATRIZ GARCIA HENRIQUE ajuizou ação (nominada) de **RESTITUIÇÃO PELO RITO COMUM** contra **MRV PRIME IX INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, alegando, em resumo, que adquiriu um imóvel da construtora requerida, sendo por esta compelida a ressarcir o valor de R\$ 709,22 (setecentos e nove reais e vinte e dois centavos), referente à despesa de registro pelo cancelamento de hipoteca do bem adquirido, conduta esta que entende tenha sido ilegal e abusiva. Aduz que, em contato infrutífero com a requerida, esta se limitara a informar que o referido valor detém a natureza de reembolso. Pleiteia, assim, a condenação da acionada à restituição do valor pago a tal título

Citada, a acionada apresentou contestação, arguindo, em preliminar, a existência de conexão destes autos com outros três interpostos pela demandante, e que envolvem mesma causa de pedir e objetos, além de ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação. No mérito, rebateu a pretensão inicial, apontando a legalidade na cobrança do valor pago a título de cancelamento de hipoteca, já que houve previsão contratual neste sentido. Destacou a necessidade de observância do princípio *pacta sunt servanda*.

É o relatório.

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra, por não haver necessidade de



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

produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

“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 Mauricio 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).

Busca a autora a restituição de valores pagos a título de cancelamento de hipoteca do imóvel adquirido.

A arguição de conexão não merece prosperar.

Como indicado pela contestante, as outras ações judiciais manejadas pela autora, embora se refira ao mesmo contrato, tem finalidades distintas. Tratam-se de outras cláusulas contratuais, situações diversas e buscam, ainda, outros valores, não havendo risco de decisões conflitantes.

Como se sabe, a finalidade da reunião das ações conexas é afastar-se a possibilidade de decisões conflitantes, o que inexiste na hipótese.

Afasto, portanto, a alegação de conexão.

Por fim, não há que se falar, também, em ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação, tendo em vista que a autora trouxe com a inicial os documentos necessários ao seu processamento. Convém registrar que o documento de págs. 14/16, não impugnado pela requerida, aponta precisamente o valor pleiteado pela demandante (RT01 – Registro Cartório, no valor de R\$ 709,22, pago em 11.11.2015).



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

Rejeito, assim, as defesas processuais apresentadas.

No mérito, o pedido inicial não pode ser acolhido.

Busca a autora o ressarcimento do valor pago a título de baixa da hipoteca, para outorga da escritura definitiva de compra e venda dos imóveis descritos na inicial.

Inegável que a tese inicial conta com considerável amparo jurisprudencial.

Todavia, no caso dos autos, não há comprovação alguma de que os valores indicados pela autora fossem destinados ao alegado cancelamento de hipoteca.

O documento de pág. 14 refere-se, somente, a "registro cartório".

O documento de pág.51, por sua vez, aponta que os emolumentos foram recebidos para registro de venda e alienação fiduciária. São dois registros, na mesma matrícula (venda e alienação fiduciária). Nada menciona sobre a alegada cobrança para cancelamento da hipoteca.

Forçoso reconhecer, portanto, que a tese inicial da autora não encontra a necessária comprovação na documentação apresentada, motivo pelo qual sua postulação há de ser rejeitada.

Acrescente-se que os emolumentos dispendidos com o acesso da documentação de aquisição do imóvel no Cartório do Registro de Imóveis são de responsabilidade da compradora. Há previsão em cláusula específica (cláusula oitava, pág. 64), de fácil compreensão e que nada tem de abusiva.

Com efeito, a disposição contratual prevê:

"O PROMITENTE COMPRADOR deverá providenciar o registro da respectiva escritura, encaminhando sem seguida à PROMITENTE VENDEDORA cópia da matrícula atualizada no imóvel.



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

Correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR, 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 outros".

É disposição similar à previsão do artigo 490, do Código Civil, chancelada pela prática do mercado imobiliário, de tributar ao adquirente as despesas com a lavratura da escritura e seu registro.

Em precedente, ora invocado como razão de decidir, se estabeleceu:

"COMPROMISSO DE COMPRA DE VENDA DE IMÓVEL – Repetição de indébito – Pretensão de restituição do valor pago a título de averbação do cancelamento da hipoteca que pesava sobre o imóvel - Despesas com transferência do imóvel que são de responsabilidade do adquirente - Matéria, inclusive, posta em análise de recurso repetitivo - Julgamento proferido pelo STJ reconhecendo a validade da cláusula que transfere aos comprados a obrigação de pagar eventual serviços de despachante ou taxas de serviços cartorários - Ciência prévia da autora sobre a possibilidade de ter que arcar com referidas despesas – Improcedência da ação – Sentença confirmada – Verba honorária majorada, em atendimento ao artigo 85, parágrafo 11º do CPC - RECURSO PROVIDO, com observação" (Apelação 1059951-33.2017.8.26.0576, da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Elcio Trujillo, j., 26.06.2018, v.u.).

Resumidamente, não há comprovação alguma de que o valor cobrado fosse destinado a custear o cancelamento da hipoteca, e as despesas indicadas no recibo de pág.51 foram realizadas no interesse do adquirente. Não há fundamento para a restituição de tal valor.

Isso posto, **JULGO IMPROCEDENTE** esta ação movida por **ARIELLE BEATRIZ GARCIA HENRIQUE** contra **MRV PRIME IX INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, rejeitando o pedido inicial. Sucumbente, responderá a autora pelos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à causa, atualizado, cuja cobrança far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

Araraquara, 30 de julho de 2018.

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