



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: **1003925-46.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Jessica Dulce Frizzera**
 Requerido: **MRV Prime IX Incorporações SPE Ltda**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

-

JESSICA DULCE FRIZZERA 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 e que a entrega efetiva do imóvel somente ocorreu em 23.03.2016. Aduz que, apesar disso, vem sendo por ela compelida a ressarcir despesas de IPTU, denominadas "Reembolso IPTU", cujo fato gerador remonta à época em que sequer detinha a posse efetiva do imóvel. 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 quatro interpostos pela demandante, e que envolvem mesma causa de pedir e objetos, além de ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação, ilegitimidade passiva, impugnando, ainda, a gratuidade judiciária concedida à autora e a procuração por esta aposta. No mérito, rebateu a pretensão inicial, apontando a legalidade na cobrança do valor pago a título de reembolso de IPTU, uma vez que se trata de obrigação *propter rem*.

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).



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

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 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).

Busca a autora a restituição de valores pagos a título de restituição de IPTU 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.

Outrossim, não há que se falar 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.

Não prospera, também, a alegação de ilegitimidade passiva. Basta que se considere que a cobrança pertinente à restituição do mencionado tributo foi assestada à autora pela



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

requerida, sem participação de outros entes.

De mesma maneira, não merece acolhida a impugnação apresentada quanto ao benefício da justiça gratuita deferido à demandante, que se mostra compatível com os informes por ela trazidos aos autos, sobre sua condição financeira, na consideração, ainda, de que a simples aquisição de imóvel, a contratação de advogado particular e sua condição como empregada fixa não são meios hábeis a, por si só, afastar a hipossuficiência sustentada. Pondere-se, ainda, que, para revogação do benefício, a parte interessada deveria trazer para os autos elementos de convicção seguros, situação inexistente. Por isso, a benesse processual inicialmente deferida é mantida.

Por fim, a impugnação à procuração apresentada pela autora também não merece acolhida. Isto porque, não se vislumbra a existência de qualquer defeito de representação processual, porquanto ausente qualquer determinação legal que imponha ao outorgante do mandato o dever de especificar todos os atos judiciais e extrajudiciais que são ou serão objeto de atuação do outorgado. Neste sentido:

(...) "procuração de fls. 08 não apresenta nenhum defeito, e, como antes afirmado, a lei não impõe que para a simples representação em processos judiciais haja especificação de todos aqueles em que se dará esta mesma representação, sendo algo que apenas deve ser visto e analisado por aquele que constitui advogado com tais poderes.

Além do mais, não se cuida aqui de outras situações, em que, eventualmente, se possa exigir regularização de representação por longo decurso de prazo na utilização de uma mesma procuração, pois diante de uma tal característica, eventualmente, pode haver até mesmo uma suspeita de que o constituinte mandante nem mais seja vivo ou coisa que o valha, situação esta que em nada se verifica presente nestes autos, nos quais se cuida de instrumento procuratório passado alguns meses antes da propositura da presente ação. " (...) (TJSP; Apelação 1017681-15.2014.8.26.0506; Relator (a): João Batista Vilhena; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/11/2015; Data de Registro: 12/11/2015)

Rejeito, assim, as defesas processuais apresentadas.

No mérito, o pedido inicial não pode ser acolhido.



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

No caso dos autos, não há comprovação alguma de que os valores indicados pela autora teriam sido por ela desembolsados para fins de quitação de IPTU relacionado à fato gerador que remonta a período anterior a 23.03.2016, data em que as chaves do bem lhe foram entregues (pág. 109). Além disso, sequer consta qualquer cobrança realizada pela requerida a título de "Reembolso IPTU".

O documento de pág. 12 refere-se, somente, a "IPTU", cujo pagamento da respectiva parcela, ainda, remonta a período posterior à posse do referido imóvel, ou seja, 22.07.2016.

O documento de págs. 90/91, por sua vez, aponta que o pagamento do IPTU foi realizado pela requerida. Nada menciona sobre eventual reembolso.

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, não havendo fundamento, portanto, para a restituição de qualquer valor.

Isso posto, **JULGO IMPROCEDENTE** esta ação movida por **JESSICA DULCE FRIZZERA** 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, 28 de agosto de 2018.

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