TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
7ª VARA CÍVEL
RUA ABDO MUANIS, 991, São José do Rio Preto - SP - CEP 15090-140
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº:	**1028816-66.2018.8.26.0576**
Classe - Assunto	**Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
Requerente:	**Márcia Garisto**
Requerido:	**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Eduardo de Souza**

Vistos.

Pretende-se a restituição pela requerida **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A,** de valor pago a título de ITBI − R$282,16 - quando da celebração de contrato entre as partes, de promessa de compra e venda de imóvel construído pela ré, requerendo, ainda, fosse declarada nula a cláusula 8ª do contrato, aduzindo ser cobrança ilegítima, vez que fora realizada antes do efetivo registro imobiliário.

Citada, a ré contestou, com preliminares de vício na representação, impugnação ao benefício de justiça gratuita e litigância de má-fé. No mérito, defendeu sua conduta em razão de previsão contratual, sustentando a regularidade da cobrança em discussão, ante a expressa disposição contratual, não havendo como se cogitar da devolução de tais valores. Esclareceu, ainda, que a lei municipal estabelece que a isenção do ITBI será conferida nos casos em que a aquisição da unidade se der pela Caixa Econômica Federal através do FAR − Fundo de Arrendamento Residencial - certo que o financiamento da autora não teria sido enquadrado no FAR, não preenchendo, assim, os requisitos para obtenção de isenção do ITBI, certo, ainda, que a ré figurou somente como "fiadora" da cobrança do imposto, ressaltando que a isenção ou não do imposto em questão, deveria ter sido discutida diretamente com a prefeitura.

Após, com réplica e manifestação da parte autora sobre provas, os autos vieram conclusos com processamento regular dos feitos.

Consigno que, em consulta ao sistema SAJ, foi verificada a existência de diversas ações entre as partes, para tratar de questões ligadas a uma mesma relação jurídica.

Relatados, decido.

A ação, acolhida a litigância de má-fé, e rejeitadas as demais preliminares, vai julgada improcedente, vai julgada improcedente, arcando a parte autora com os ônus da sucumbência, com honorária em R$1.000,00, nos termos do §8º, do artigo 85, do NCPC,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO EDUARDO DE SOUZA, liberado nos autos em 18/02/2019 às 08:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028816-66.2018.8.26.0576 e código 3967A53.

observando-se o §3º, do artigo 98, do NCPC, ante a gratuidade que lhe foi deferida, arcando, ainda, com as sanções relativas à litigância de má-fé, ante a propositura de diversas ações para solução de questões que poderiam ter sido apreciadas em único feito, como restará indicado abaixo.

Não há que se falar em defeito na representação da parte autora, visto que, nada indica irregularidades.

Nada de concreto foi trazido pela impugnante, a justificar o indeferimento dos benefícios concedidos à parte contrária, certo, de outro lado, que a situação que se desenha nos autos – a autora se qualifica como gestora ambiental, adquiriu imóvel junto à ré, financiando quase a integralidade do preço, para pagamento em longas parcelas, diga-se - o que não autoriza afastar-se o benefício, que fica mantido, donde se dá, neste passo, a rejeição da impugnação.

Quanto ao mérito, o que se tem é que na Cláusula 8ª do contrato celebrado pelas partes constou expressamente a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento do ITBI - fls.32 -.

Destaca-se que tal previsão contratual é clara e não comporta qualquer abusividade, sendo de praxe a assunção, pelo adquirente, desses pagamentos.

Os documentos de fls.132 atestam que a ré efetuou o recolhimento do valor de R$282,16, relativo ao ITBI, tendo como favorecida a Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.

De mais a mais, a Lei Complementar nº 290/2009 e a Lei Complementar 383/2013 mencionadas pelo autor, preveem hipóteses de isenção do ITBI na aquisição de imóveis pelo "Programa Minha Casa, Minha Vida", desde que preenchidos os requisitos legais. Logo, caberia a autora ingressar com requerimento administrativo para pleitear possíveis isenções quanto ao tributo mencionado, o que, à toda evidência, não foi feito.

Neste sentido é a jurisprudência:

> *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DEVOLUÇÃO DAS DESPESAS COM O REGISTRO DO IMÓVEL. Contrato estabelece que o Autor (comprador) arca com as custa e emolumentos, quando da outorga da escritura de venda e compra. Obrigação incumbe ao Autor. Indevida a restituição do valor pago. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR IMPROVIDO (TJSP Relator(a): Flavio Abramovici; Comarca: Piracicaba; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/07/2014; Data de registro: 15/07/2014).*

Verifica o juízo que tem sido comum a distribuição de diversas ações para a solução

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO EDUARDO DE SOUZA, liberado nos autos em 18/02/2019 às 08:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028816-66.2018.8.26.0576 e código 3967A53.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
7ª VARA CÍVEL
RUA ABDO MUANIS, 991, São José do Rio Preto - SP - CEP 15090-140
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

de questões que dizem com uma mesma relação jurídica entre as partes. Não raras vezes o valor da causa é ínfimo, inferior a R$200,00. Tal conduta se mostra temerária, sobrecarregando não só a parte contrária, mas, e principalmente, os parcos recursos da administração da Justiça. Na presente hipótese, foram distribuídas nove ações. Sob hipótese alguma se justifica a manutenção de tal estado de coisas, devendo isso ser coibido pelo Judiciário. Assim, a parte autora sai condenada ao pagamento de multa equivalente a 02 salários mínimos, nos termos do §2º, do artigo 81, do NCPC, além de indenização que vai fixada em R$1.000,00.

Assim, postas tais considerações, julga-se improcedente a presente ação.

P.R.I.C.

São José do Rio Preto, 14 de fevereiro de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO EDUARDO DE SOUZA, liberado nos autos em 18/02/2019 às 08:21 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1028816-66.2018.8.26.0576 e código 3967A53.