



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

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

2ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
16 - 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto2cv@tjsp.jus.br

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

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1057086-53.2017.8.26.0506**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - Cláusulas Abusivas**  
 Requerente: **Ministério Público do Estado de São Paulo**  
 Requerido: **MRV, Engenharia e Participações S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Débora Cristina Fernandes Ananias Alves Ferreira**

Vistos.

**O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO** propôs **ação civil pública** contra **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** para ver declarada a abusividade e conseqüente nulidade da cláusula que atribui aos consumidores a obrigação de pagar "taxa de atribuição de unidade", nos contratos para aquisição de imóvel havidos entre eles e a parte requerida, assim como para condená-la à obrigação de fazer consistente em excluir de suas propostas de venda, pré-contratos ou instrumentos contratuais previsão que imponha ao consumidor o pagamento dessa verba ou a retenção de valores para pagamento dela; assim como para condená-la à obrigação de não fazer consistente em se abster de cobrá-la dos consumidores, sob qualquer veículo, meio, direta ou indiretamente, condenando-a, ainda, à restituição em dobro dos valores que, a esse título, recebeu dos consumidores com quem contratou, e à indenização por dano moral coletivo estimado no valor de R\$ 1.000.000,00, e à publicação nos principais jornais de grande circulação, a íntegra da sentença que acolher tais pedidos para conhecimento geral dos consumidores. Formulou pedido de antecipação de tutela para que ela suspenda imediatamente a cobrança de quaisquer valores a esse título em suas contratações perante consumidores. Com a inicial, vieram os documentos de fls. 14/72.

É o relatório.

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

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

2ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
16 - 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto2cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****Fundamento e decido.**

Segundo documentos acostados à inicial, a requerida vem cobrando dos consumidores que consigo celebram contratos visando à aquisição de propriedade imóvel em condomínio, verba atinente às despesas para individualização do bem perante o Registro Imobiliário, que usualmente intitula "taxa de atribuição de unidade" ou de "taxa de individualização", certo que na fase administrativa, a requerida sustentou a licitude da transferência da obrigação de pagar tal verba ao consumidor, com escólio no art. 490, do Código Civil e sob o argumento da clareza de sua previsão contratual, a honrar o dever de informação a cargo do fornecedor de bens e serviços.

Inúmeras ações judiciais individuais são distribuídas nesta comarca propostas por credores visando à declaração de inexigibilidade dessa verba, por qualificá-la abusiva.

Ao menos em sede de perfunctória análise típica das tutelas provisórias, razão assiste ao autor, impondo-se o acolhimento do pedido liminar para determinar à requerida a suspensão da cobrança dessa verba.

Sim.

O art. 490, do Código Civil autoriza, em última análise, a inversão do dever de pagar as despesas com a elaboração de escritura e respectivo registro na matrícula de imóvel, assim como as despesas da tradição de bem móvel, de seus devedores originários, quais sejam, comprador e vendedor, respectivamente, para vendedores, cuidando-se de bens imóveis, e compradores, cuidando-se de bens móveis, determinando, para tanto, expressa previsão a respeito.

Não se refere, o dispositivo em lume, a verbas outras, que não aquelas, no que tange a imóveis, à elaboração de escritura de venda e compra e seu respectivo registro,



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

**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**

**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**

**2ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
16 - 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto2cv@tjsp.jus.br

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

que, em se cuidando de bem imóvel inserto em condomínio, já deverá estar previamente individualizado, porque se cuida de aquisição/alienação de unidade autônoma.

E, por força de Lei, as despesas para individualização da unidade estão a cargo da requerida, na qualidade de incorporadora/construtora, consoante determina o art. 44, da Lei nº 4591/64, evidenciando-se que se cuida de custo da atividade, que, assim, integra o valor final do imóvel consistente na unidade cuja propriedade comercializa aos consumidores, de modo que não pode ser novamente dele cobrado, ainda que respeitado o direito à informação, sem que enseje *bis in idem* a caracterizar como abusiva, a cláusula que impõe seu pagamento ao adquirente da unidade em testilha, nos termos do art. 51, inc. IV, da Lei nº 8078/90.

Sabidamente, presente, lado outro, o perigo de dano em que somente ao final da presente seja determinada a tutela ora pretendida, valendo mencionar que não haverá prejuízo às partes em caso de reversão.

Com efeito, tem se multiplicado as ações individuais em que se busca a suspensão da cobrança da verba em estudo e a exclusão do nome dos consumidores dos cadastros de inadimplentes em decorrência de seu não pagamento, o que evidencia o risco na demora, causando dano, inclusive moral, àqueles que deixam de pagá-la ou mesmo dificuldades indiscutíveis para aqueles que pagam-no, ante as exigências legais para consecução de sua devolução.

Assim, com fulcro nos arts. 84, da Lei nº 8078/90, 294 e 300, ambos do Código de Processo Civil, defiro a tutela provisória de urgência antecipada para determinar à parte requerida que **suspenda imediatamente a cobrança quando da comercialização de imóveis em seus empreendimentos de quantia para correspondente à despesa registral relativa à individualização da matrícula do imóvel, seja a cobrança efetuada diretamente pela requerida, seja por intermédio de representantes autônomos, colaboradores, parceiros ou prestadores de serviços, sob pena de incidência de multa**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO****FORO DE RIBEIRÃO PRETO****2ª VARA CÍVEL**Rua Alice Alem Saadi, 1010, ., Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone:  
16 - 3629-0004, Ribeirão Preto-SP - E-mail: ribpreto2cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**igual ao dobro do valor cobrado por consumidor com o qual se verificar o descumprimento desta ordem.**

Para tanto intime-se pessoalmente a ré por carta, citando-a, outrossim, para os fins legais, com as cautelas de praxe.

Expeça-se edital nos termos do art. 94, da Lei nº 8078/90.

Sem prejuízo, em cinco dias, considerando-se a natureza dos pedidos de tutela definitiva ora formulados, e que a parte requerida, aos menos nas demandas individuais em que essa magistrada foi instada a se pronunciar em sede de tutela provisória de urgência, a verba cuja licitude ora se discute tem sido cobrada pela requerida, após o "habite-se", e anteriormente à entrega das chaves, em boleto específico, ensejando inscrição do nome dos consumidores em cadastros de maus pagadores, e em relação a avenças anteriores à presente decisão, diga a parte autora se pretende emendar a inicial para formular pedido de tutela provisória que também se dirija aos contratos já celebrados, ou seja, celebrados antes da presente decisão, até para que se previna novas ações individuais a esse período atinentes.

Int.

Ribeirão Preto, 11 de dezembro de 2017.

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