



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443317

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1007185-59.2022.8.26.0533, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que é apelante MARCEL ORLANDINI SEGA, é apelado ÉDERSON MANZATTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Santa Bárbara d'Oeste

Apelação n. 1007185-59.2022.8.26.0533

Apelante: MARCEL ORLANDINI SEGA

Apelado: ÉDERSON MANZATTO

Voto n. 12602

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou improcedente ação monitória para cobrança de taxas de cartório referentes à transferência de imóvel. II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a responsabilidade pelo pagamento das taxas de atribuição de matrícula e se a sentença de primeira instância carece de fundamentação. III. Razões de Decidir. 3. A sentença foi considerada devidamente fundamentada, conforme artigo 93, inciso IX, da CF, afastando a preliminar de ausência de fundamentação. 4. A responsabilidade pelas taxas de atribuição de matrícula recai sobre a incorporadora, conforme entendimento reiterado do Tribunal e o artigo 44 da Lei Federal nº 4.591/64, que estabelece que a individualização da matrícula é inerente à atividade de incorporação. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A sentença de primeira instância foi devidamente fundamentada. 2. A responsabilidade pelas taxas de atribuição de matrícula é da incorporadora. Legislação Citada: CF/1988, art. 93, IX; Lei Federal nº 4.591/64, art. 44; Código Civil, art. 490. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1124343-76.2022.8.26.0100, Rel. Coelho Mendes, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 29/08/2023; TJSP, Apelação Cível 1000478-32.2022.8.26.0224, Rel. Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 23/05/2023; TJSP, Apelação Cível 1024678-79.2021.8.26.0405, Rel. J.L. Mônaco da Silva, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 09/11/2022.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 220/224, cujo relatório adoto, que julgou improcedente a ação monitória.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada. Alega, em preliminar, ausência de fundamentação, razão pela qual pugna pela anulação da sentença. No mérito, alega que a sentença proferida não diferenciou corretamente os termos “atribuição de matrícula” e “individualização de matrícula”. Argumenta que a cláusula contratual estabelece que as despesas de transferência do imóvel, incluindo taxas de cartório, são de responsabilidade

do comprador. Acrescenta que a incorporadora pagou antecipadamente o valor de R\$ 1.978,49 para evitar atrasos na transferência de titularidade, contudo esse valor não era de sua responsabilidade. Aduz que, tendo a sentença confundido os conceitos, atribuiu ao autor a responsabilidade pela atribuição da matrícula, quando caberia ao réu essa despesa. Esclarece que a taxa de atribuição cobre custos administrativos e serviços para transferir a propriedade ao adquirente, ademais, o contrato é claro ao definir que o comprador deve arcar com essas despesas referentes à transferência de titularidade do bem. Requer a nulidade da sentença por falta de fundamentação ou, alternativamente, sua reforma para condenar o apelado ao pagamento das despesas de cartório, além das custas processuais e honorários advocatícios (fls. 245/263).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 270/279).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece provimento.

Cuida-se de ação monitória ajuizada por Marcel Orlandini Segal, representando a sociedade empresária dissolvida GPX SEGA Empreendimento Imobiliário 02 SPE LT LTDA, em face de Ederson Manzatto. O autor afirma que Ederson firmou contrato de compra e venda com o apelante, de apartamento no Condomínio Lacqua Residencial, por R\$ 231.500,00, com pagamento em parcelas e financiamento. Apesar do empreendimento ter sido entregue, Ederson não pagou R\$ 2.101,46 referentes a taxas de cartório. Acrescenta que tentou resolver a questão extrajudicialmente. Pleiteia a condenação do réu para que seja compelido a efetuar o pagamento do valor pendente, referente a taxa de atribuição da matrícula.

Após a apresentação da defesa e o desenrolar do processo, foi proferida sentença de improcedência da ação monitória, fundamentada, em parte, pelo argumento de que: *“a individualização das matrículas na incorporação imobiliária é ato inerente à própria atividade de incorporação, de modo que se apresenta descabido o repasse desse custo ao consumidor.”* (fl. 222).

Interpostos Embargos de Declaração (fls. 227/236), foram rejeitados (fls. 241/242).

Em suas contrarrazões a parte ré alega que não foi afastada a validade da carta de quitação emitida pelo autor em favor do réu, que concede ampla e irrevogável quitação referente ao contrato entre as partes. Argumenta que a sentença destacou que o vínculo contratual estabelecido entre apelante e apelado está sujeito ao Código de Defesa do Consumidor, que exige clareza nos documentos que se referem ao negócio jurídico acordado, o que não ocorreu no presente acerto. Aduz que a ação proposta, cobrando valores já quitados, demonstra má-fé da construtora, que deve arcar com os custos após a

emissão da carta de quitação. Quanto ao ITBI, o tributo foi pago diretamente pelo comprador ao cartório em 2016, e os custos de registro de divisão das unidades devem ser suportados pela construtora, conforme declarado em sentença, razão pela qual, deve ser mantida conforme prolatada (fls. 270/279).

Pois bem.

Quanto a alegação de que a sentença proferida pelo Magistrado singular é ausente de fundamentação, sem razão o apelante.

Observa-se que a sentença foi prolatada em conformidade com os fatos constantes nos autos e em observância às provas produzidas pelas partes, apresentando argumentos suficientes para sustentar a tese jurídica adotada pelo Magistrado, conforme o artigo 93, inciso IX, da CF.

Além disso, em relação à alegação de "confusão" entre os termos "divisão de matrícula" e "atribuição de matrícula", a decisão que rejeitou os Embargos de Declaração esclarece que o juízo de primeira instância compreendeu corretamente a questão. A decisão destacou que a sentença abordou todos os pontos levantados pelo autor, concluindo que a responsabilidade pelo pagamento das taxas e emolumentos, incluindo o emolumento denominado "atribuição", recai sobre o apelante, não havendo omissão no julgamento.

Assim, entendo devidamente fundamentada a sentença recorrida.

Afastada a preliminar, passo à análise do mérito.

A análise sobre quem é responsável pelo recolhimento das custas e emolumentos relacionados ao registro da divisão das unidades autônomas é crucial para resolver a lide. O autor, na condição de apelante, contesta a decisão que julgou improcedente seu pedido de condenação do réu ao pagamento da taxa de atribuição de unidade.

Ainda que o apelante afirme que todos os impostos, tributos e despesas relacionadas à transferência do imóvel são de responsabilidade do comprador, a taxa de atribuição de unidade não se enquadra nessas categorias.

Na verdade, trata-se de um reembolso à construtora/incorporadora por gastos registrais, decorrente de uma cláusula contratual que este E. Tribunal considera abusiva. Isso ocorre porque o artigo 44 da Lei Federal nº 4.591/64 estabelece que a responsabilidade pela individualização da matrícula do imóvel é da incorporadora, conforme segue:

“Art. 44. Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º. Se o incorporador não requerer a averbação o construtor requerê-la-á sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º. *Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.*"

Nesse contexto, embora a lei determine que a responsabilidade de requerer o desmembramento seja da incorporadora, ela não especifica quem deve arcar com as despesas disso decorrentes. No entanto, este E. Tribunal de Justiça tem decidido reiteradamente que tais despesas são de responsabilidade da incorporadora, pois são custos inerentes à atividade de incorporação.

A propósito, colhem-se inúmeros julgados nesse sentido:

"Compromisso de compra e venda. Repetição em dobro de indébito cumulada com danos morais. Violação ao artigo 46 da Lei 10.931/2004. Contrato com previsão de pagamento de parcela ínfima em relação ao todo em momento posterior a 36 meses com objetivo único de incidir correção monetária mensal. Evidente abusividade negocial, com previsão expressa no artigo 47 da Lei em análise. Restituição em dobro mantida. Taxa de atribuição de matrícula. Custo inerente à atividade desenvolvida pela incorporadora, sendo vedado o repasse para o consumidor. Restituição, contudo, este valor de forma simples. Sentença minimamente reformada. Recurso provido em parte." (TJSP; Apelação Cível 1124343-76.2022.8.26.0100; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2023; Data de Registro: 29/08/2023).

"APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Afastamento da cobrança de taxa de atribuição de unidade. Descabimento. Despesa cartorária que é responsabilidade da incorporadora. Aplicação do art. 44, da Lei n. 4.597/64. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1000478-32.2022.8.26.0224; Relator (a): Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/05/2023; Data de Registro: 23/05/2023).

"COMPRA E VENDA - Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual e repetição de indébito em dobro - Procedência do pedido - Inconformismo - Acolhimento parcial - Ilegalidade do repasse da taxa de atribuição de unidade ao adquirente configurada - Observância do art. 44 da Lei n. 4.591/1965 - Restituição em dobro do valor pago pelo autor que se mostra descabida - Ausência de prova de má-fé das rés - Sentença reformada em parte para julgar parcialmente procedente o pedido e determinar a restituição simples do valor pago pelo autor a título de individualização de matrícula - Recurso provido em parte." (TJSP; Apelação Cível 1024678-79.2021.8.26.0405; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/11/2022; Data de Registro: 09/11/2022).

Ademais, a individualização da matrícula do imóvel não possui qualquer relação com as despesas referentes à transferência do domínio prevista no Artigo 490 do Código Civil: *"Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição."*

É possível verificar do R-09/80.9144 que a taxa de atribuição, cobrada pelo apelante, refere-se a “divisão das unidades autônomas das respectivas frações ideais no terreno”, ou seja, insere-se na “*individualização e discriminação das unidades*”, prevista em lei como despesa que deve ser suportada pelo construtor ou incorporador.

“R-09/80.911 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 15 de outubro de 2018. Por Instrumento Particular datado de 18 de setembro de 2018, o qual dispõe sobre a divisão das unidades autônomas das respectivas frações ideais no terreno, formalizado nos moldes do item 224.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela incorporadora GPX Sega Empreendimento Imobiliário 02 SPE Ltda, representada por Marcel Orlandini Sega, CPF 311.444.558-63, **a unidade autônoma identificada pelo apartamento nº 102 do Bloco B**, foi atribuída a **EDERSON MANZATTO**, já qualificado, pelo valor de **R\$ 215.645,20** (duzentos e quinze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e vinte centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. Protocolo sob nº 232.294 em 03/10/2018.” (fl. 88).

Sendo assim, em que pese o inconformismo manifestado, a respeitável sentença recorrida não comporta reparos.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais ao apelante, no importe de 1.200,00, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

“A majoração da verba honorária sucumbencial recursal, prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015, pressupõe a existência cumulativa dos seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.03.2016, data de entrada em vigor do novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso”. ([AgInt no AREsp 1349182/RJ](#), Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/2019, DJe 12/06/2019; [AgInt no AREsp 1328067/ES](#), Rel. Ministro GURGEL DE FARIA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/05/2019, DJe 06/06/2019; [AgInt no AREsp 1310670/RJ](#), Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/05/2019, DJe 03/06/2019).

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO