

Processo : 0838967-60.2025.8.19.0209 (2026.700.555300-3)
Classe : RECURSO INOMINADO
Assunto : Indenização por Dano Material / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR
RECORRENTE : CEREJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S A
ADVOGADO : DR(a). RICARDO VICTOR GAZZI SALUM
RECORRIDO : FABIO WILLMANN MARUJO
ADVOGADO : MARCO AURELIO LIMA DE OLIVEIRA
Relator : VELEDA SUZETE SALDANHA CARVALHO
Sessão : 26/08/2026 10:00

Súmula

Acordam as Juízas que integram a Segunda Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis, por unanimidade, em conhecer do recurso e a ele dar provimento para JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS. Nenhuma ilegalidade se verifica na cobrança dos serviços prestados à autora, como emissão de guia de ITBI, registro do contrato de financiamento no Cartório de Registro de Imóveis, bem como outras providências necessárias ao registro do contrato junto ao Cartório. Destaque-se, ademais, que não se verificou qualquer vício de consentimento que afete a validade do negócio jurídico celebrado entre as partes. Assinale-se que a autora/recorrida alega ter direito à isenção de tais pagamentos, mas não comprova possuir os requisitos legais necessários para tal benefício. Desta forma, não se pode considerar abusiva a cobrança levada a efeito pela parte ré, eis que em conformidade com disposição contratual e de conhecimento prévio do adquirente, em consonância com o que exige o artigo 46 do CDC. Frise-se, porque relevante, que a isenção de pagamento do ITBI e das despesas cartorárias não se operam automaticamente, dependendo de conduta do adquirente, como disposto no artigo 179, do Código Tributário Nacional. Nesse sentido, o Ato Normativo Conjunto TJ/CGJ, n.º 27/2013, que destaca a necessidade de afirmação de hipossuficiência financeira, quando do requerimento de isenção de emolumentos para lavratura do ato notarial, pelo adquirente. Registre-se que todas as questões aduzidas no recurso foram apreciadas, sendo dispensada a transcrição das conclusões em homenagem aos princípios informativos previstos no artigo 2º da Lei nº 9.099/95, e na forma do artigo 46, segunda parte, da mesma Lei, frisando-se, outrossim, que a motivação concisa atende à exigência do artigo 93 da Constituição Federal, e está em conformidade com o disposto no artigo 25 do Regimento Interno das Turmas Recursais (Resolução do Conselho da Magistratura do TJ/RJ nº 04/2022). Nestes termos foi dado provimento ao recurso para, nos termos do artigo 487, I, do C.P.C., JULGAR IMPROCEDENTES OS PEDIDOS. Sem ônus sucumbenciais porque não verificada a hipótese prevista no artigo 55, §caput, da Lei nº 9.099/95.