



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0006485-16.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Bruno Lopes Alves da Silva e outro**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O .

Trata-se de ação em que o autor se volta contra cobrança que lhe foi dirigida pela ré e relativa ao IPTU de 2011 do imóvel em que reside.

Alegou que tal cobrança seria exorbitante e muito além do valor efetivamente devido a esse título, o que se comprova no cotejo entre ela e o IPTU do ano de 2013.

Almeja à declaração da inexigibilidade do débito e à anulação do protesto promovido pela ré diante de seu não pagamento do mesmo, bem como ao recebimento de indenização por danos morais que suportou.

Controvertem as partes sobre o valor do IPTU do imóvel do autor.

Pelo que se extrai dos autos, esse valor, relativamente ao ano de 2011, foi cobrado da ré (fl. 99), tendo ela realizado o respectivo pagamento (fl. 100).

É relevante notar que até então tal cobrança abarcava todo o imóvel em que foi construído o empreendimento Spazio Monte Alto, porquanto as respectivas unidades não estavam ainda individualizadas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Concretizando o pagamento, a ré dividiu o montante despendido pela fração ideal das unidades, apurando a quantia cobrada da autora.

As operações estão apresentadas a fl. 96.

Já a cláusula 6.2 do contrato particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes dispôs:

“Todas as despesas, impostos, taxas, multas e contribuições que recaírem sobre o imóvel objeto deste contrato, até a data do Habite-se ou da entrega das chaves, o que ocorrer primeiro, são de responsabilidade d PROMITENTE VENDEDORA e a partir daí passarão a correr por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), ainda que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA. A mesma regra aplica-se àqueles que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns, indivisíveis e inalienáveis do empreendimento”.

Na hipótese vertente, é certo que o “Habite-se” foi emitido em dezembro de 2010 (fl. 36, penúltimo parágrafo, o que é confirmado a fl. 105 do processo nº 817/13, em que se debate a mesma matéria ora ventilada), enquanto há convergência quanto à entrega do imóvel ter acontecido já em 2011.

Assentadas essas premissas, entendo que a pretensão deduzida não prospera.

Com efeito, a obrigação quanto ao pagamento do IPTU do ano de 2011 já era do autor na medida em que o “Habite-se” fora expedido ao final de 2010.

Esse critério prepondera sobre a efetiva entrega das chaves, consoante expressa a disposição contratual anteriormente destacada.

No entanto, como a cobrança foi dirigida ainda à ré, não se entrevê irregularidade no procedimento por ela adotado ao efetuar o pagamento e buscar o devido reembolso do autor posteriormente.

Isso porque se não realizasse a quitação sua inércia geraria consequências para ela própria e afetaria todos os condôminos, de sorte que sua ação não padeceu de vício.

Como se não bastasse, impõe-se a mesma conclusão quanto aos critérios utilizados pela ré para haver o reembolso, vale dizer, tomando em consideração a fração ideal de cada unidade.

Objetivamente, não se vislumbra em que aspecto teria sucedido erro em tais condutas, transparecendo absolutamente razoável que cada unidade ficasse responsável pelo pagamento condizente com o respectivo tamanho.

Nem se diga que a comparação entre os valores objeto da ação e do IPTU de anos posteriores alteraria o quadro delineado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Na verdade, os dados tomados por parâmetros são diferentes (um concerne a grande imóvel destituído de construção e o outro diz respeito a unidade de pequeno porte) e enquadram-se em categorias distintas, inexistindo base para confrontá-los sem que se atente para suas peculiaridades.

O autor não demonstrou que a cobrança impugnada a partir dos critérios inerentes ao imóvel sobre o qual versava foi excessiva, não se podendo olvidar que ela teve por ponto de partida o valor do imposto lançado pela Prefeitura Municipal.

Como isso não foi questionado e como a forma de rateio utilizada pela ré foi adequada, a conclusão a que se chega é a de que a declaração de inexigibilidade do débito carece de respaldo, sendo hígido o protesto impugnado pelo autor.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 14 de outubro de 2013.

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