



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007130-82.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Bsr Administração e Locação de Imóveis Ltda**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

BSR ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA propôs ação declaratória de nulidade de cláusula contratual abusiva c/c restituição de valores em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**. Alegou que em 20/10/2012, adquiriu uma unidade autônoma no empreendimento "Parque Eco-Esportivo Damha Golf". Que há estipulação contratual abusiva, transferindo a responsabilidade pelo pagamento dos valores de IPTU ao comprador desde a data da assinatura do contrato. Que foi realizado o pagamento do IPTU, referente aos anos de 2014 a 2017. Requereu a inversão do ônus da prova; a procedência da demanda com a anulação da cláusula 8ª do contrato; a condenação da requerida à repetição de indébito no montante de R\$20.743,89.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 30/86.

A requerida, devidamente citada (fl. 93), apresentou resposta na forma de contestação (fls. 94/99). Asseverou que o pedido da requerente viola o ato jurídico perfeito e acabado, já que ao assinar o contrato estava ciente de todos os direitos e deveres assumidos. Pugnou pela observância do *pact sunt servanda*, bem como sustentou que a repetição de indébito é infundada, eis que o imposto é devido e foi pago à Municipalidade de São Carlos. Requereu a improcedência da demanda.

Réplica às fls. 150/166.

Instadas a se manifestarem acerca da necessidade de maior dilação probatória as partes pugnaram pelo julgamento da lide no estado (Fls. 179/184 e 185).

É o relatório.

Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação declaratória de nulidade de cláusula contratual tida pela autora como abusiva c.c repetição de indébito, visando a devolução dos valores pagos a título de IPTU pela requerente.

De início, cumpre observar que se encontra caracterizada a relação de consumo, havendo de um lado o consumidor e de outro um fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor, não sendo pertinente, entretanto a aplicação do inversão do ônus da prova, suscitada pela autora.

Ainda que a relação estabelecida, entre autora e ré, seja uma relação de consumo, a inversão do ônus da prova não é regra absoluta. Essa inversão apenas pode ser dada quando demonstradas a verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que, qualquer desses dois requisitos deve ser apontado pela parte que a requer.

Nesse sentido:

(...) "4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no n. Ag n. 1.355.226/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe 26/9/2012.)

No caso concreto entendo ter a requerida melhores condições de provar a falsidade das alegações da autora, ficando desde já deferida a inversão do ônus probatório.

Dito isso, passo à análise do mérito.

Em que pesem as alegações da ré, verifico que por força contratual a autora ficou obrigada ao pagamento dos valores das taxas, impostos e contribuições fiscais que incidissem sobre o imóvel, desde a data da assinatura do contrato, o que não é cabível (fl. 57 – cláusula oitava).

Ainda que o contrato tenha sido assinado de acordo com a liberalidade das partes, cabe ao judiciário intervir, quando da existência de cláusulas abusivas, que oneram


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

excessivamente umas das partes.

Encontra-se pacificado na jurisprudência que as taxas condominiais e impostos são devidos pelo efetivo possuidor, que no caso, enquanto não ocorre a entrega da unidade, objeto da compra e venda, é a ré, sendo que a transferência da responsabilidade pelo pagamento dos valores à autora, apenas pode se dar após a efetiva imissão na posse do imóvel, quando dele puder usufruir de fato.

Se mostra abusiva a cláusula que obriga a compradora a arcar com o pagamento dos tributos antes da efetiva entrega do imóvel.

Nesse sentido:

Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, cumulada com pedido de restituição dos valores pagos. Cobrança de IPTU a partir da data de celebração do contrato de compra e venda Impossibilidade de exigência do valor antes da imissão da parte autora na posse do imóvel Necessidade de restituição dos valores exigidos antes da entrega do empreendimento Sentença de procedência Manutenção Recurso não provido.(...) Verifica-se, contudo, que a cobrança do IPTU sobre a unidade compromissada somente pode ser exigida da parte autora após a imissão desta na posse do imóvel, não podendo ser exigida do requerente em momento anterior ao da entrega do empreendimento. Assim, demonstrado pagamento do imposto pelos compradores antes da entrega do empreendimento, deverá a parte ré promover a devolução dos valores pagos. Com efeito, o pagamento do imposto somente pode ser atribuído ao efetivo possuidor do bem e não se pode afirmar que os autores tivessem a posse do imóvel antes da conclusão do empreendimento e se sua entrega aos compradores (fls. 153), motivo pelo qual se mostra abusiva a cláusula que impõe aos contratantes o dever de efetuar o pagamento do IPTU antes da efetiva entrega do imóvel. (TJSP, Apelação - 1011782-46.2016.8.26.0577. 3ª Câmara de Direito Privado. Relatora: Marcia Dalla Déa Barone. Julgado em 27/10/2016)

Nos termos do contrato, a unidade seria entregue tão logo fossem finalizadas as benfeitorias no Condomínio, sendo que apenas neste momento se iniciaria a obrigação da autora quanto ao pagamento dos valores de IPTU. O contrato ora discutido, em sua cláusula 4.1, dispõe (fl. 53):

"Por força deste contrato, e tão logo concluídas as obras do Condomínio, a VENDEDORA promete ceder, a título precário, a posse da unidade autônoma ao COMPRADOR, que nele poderá realizar as construções que lhe aprouverem, observadas as restrições legais e as fixadas neste contrato, assim como também passará a exercer o direito de uso e gozo das coisas comuns do centro de recreação".

E ainda a cláusula 4.1.1 (fl. 53):



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

"A unidade autônoma objeto da presente transação será entregue ao COMPRADOR, desde que adimplente com as suas obrigações. No prazo de conclusão das obras de infra-estrutura do condomínio, estimado em 24 (vinte e quatro) meses da data da assinatura do presente, prorrogável em caso de força maior e caso fortuito, devidamente comprovados".

A ré, embora alegue que as unidades foram entregues em 16/10/2014, nada traz aos autos para comprovar sua alegação. O documento de fl. 138 nada comprova quanto a efetiva entrega, o que era sua obrigação, já que desta não se desincumbiu.

Dessa forma, há que se reconhecer a abusividade da cláusula que transfere à compradora do imóvel a responsabilidade pelo pagamento dos tributos antes da entrega do empreendimento, e sua consequente nulidade, nos termos do art. 51, do CDC.

Assim, necessário que a ré efetue o reembolso à autora de todos os valores gastos a título de IPTU referente ao imóvel em questão, sendo sua a responsabilidade pela quitação de todos os valores cobrados a esse título, até a data da efetiva entrega do imóvel.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC para declarar abusiva e nula a cláusula 8ª do contrato objeto desta ação, e condenar à ré ao reembolso do valor de R\$20.743,89 pago a título de IPTU pela autora, corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP a contar do desembolso de cada parcela e incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Sucumbente a requerida arcará com o pagamento das despesas, custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor atualizado da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, querendo, os autores deverão apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para o arquivo definitivo. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo provisório, sem prejuízo de posterior



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 16 de outubro de 2017.

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