


**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 Digital nº: **1002148-88.2018.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**  
 Requerente: **Ernesto Cesar Giantomassi**  
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda e outros**

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 alegou ter celebrado um instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel que especificou, dispondo algumas de suas cláusulas que era dele (autor) a responsabilidade pelo pagamento de tributos e outros encargos incidentes sobre o bem desde que o contrato foi assinado.

Tomando tais cláusulas por abusivas, almeja à sua anulação e à devolução do que já pagou a título de IPTU.

A preliminar arguida em contestação pelas rés não merece acolhimento.

**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

Com efeito, não foi refutado em momento algum que todas elas integram o mesmo grupo econômico (o que de resto fica patenteado a fls. 141/144), bem como que participaram da cadeia de consumo envolvida na aquisição do imóvel em apreço (o que remete à aplicação ao caso da regra do art. 7º do CDC), como o autor assentou na petição inicial.

Essas circunstâncias afiguram-se-me suficientes para estabelecer a certeza de que todas podem figurar no polo passivo da relação processual, pouco importando que apenas uma delas tenha subscrito o contrato com o autor.

Rejeito a prejudicial suscitada, pois.

No mérito, os fatos trazidos à colação não suscitam maiores divergências, tanto que a ré sustentou a legitimidade das cláusulas impugnadas pelo autor.

No cotejo dessas posições, reputo que há de prevalecer a do autor.

Com efeito, a espécie vertente concerne a relação de consumo, preenchidos que estão os requisitos dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Significa dizer que é plenamente possível analisar o instrumento em pauta à luz desse diploma, inclusive com perspectiva de anulação de cláusulas tidas por abusivas, se necessário.

É precisamente isso o que se dá com as questionadas pelo autor (8.1, 8.2, 8.3 e 8.5 – fls. 23/24), pois elas de forma clara atribuem a ele a obrigação de pagar tributos, contribuições e despesas incidentes sobre o imóvel desde a assinatura do contrato.

Por outro lado, a ré destacou que em 16 de outubro de 2014 enviou comunicado aos adquirentes de unidades de que já poderiam apresentar projetos residenciais para análise e aprovação, até perante a Prefeitura local, tanto que alguns deram início à edificação de suas casas, o que cristalizaria a entrega da posse a todos.

Ressaltou igualmente que dirigiu convite aos adquirentes para que conhecessem o empreendimento com todas as obras de infraestrutura implantadas, evento esse que deu em 06 de dezembro de 2014.

Preservado o respeito que tributo aos que perfilham entendimento diverso, penso que a circunstância de ser viabilizada a perspectiva de edificação por parte do autor desde 2014 na unidade que adquirira, a exemplo do que fizeram outros compradores, não teria por si só o condão de caracterizar a transferência da posse para fins de cobrança do IPTU.


**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

Isso porque restou apurado nos autos que a constituição regular do condomínio somente se deu em 30/06/2017 (fls. 125/134), ocasião em que ficou reconhecido que a entrega das áreas comuns e equipamentos de uso comum do empreendimento não sucedera.

Aliás, ficou comprovado em outros processos que tramitam neste Juízo e que tratam da mesma matéria que a conclusão das obras de infraestrutura como iluminação, paisagismo, piscina, iluminação complementar e irrigação aconteceu apenas em 01/11/2107.

Significa dizer que somente a partir daí se delineou o regular exercício da posse do autor na medida em que estando privado do pleno gozo dos direitos derivados da transação firmada com as ré (o que por óbvio contemplava o acesso à completa infraestrutura e às obras do próprio condomínio) isso não se dava anteriormente.

Em consequência, persistia a ilicitude na imposição ao autor de arcar com o pagamento do IPTU quando de forma clara não tinha ainda quanto ao imóvel liame fático que lhe permitisse exercer a posse sobre ele tal como se concebia à evidência no ato da contratação.

Diante desse cenário, fica patente a violação ao art. 51, inc. IV, do CDC, já que o autor na esteira da situação posta ficou em desvantagem exagerada diante das rés porque acabou por arcar com pagamentos relativos ao imóvel sem que sequer pudesse exercer o seu integral direito sobre o mesmo.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já se manifestou a propósito, pondo em relevo a necessidade de entrega de obras de infraestrutura como fator definidor da transmissão da posse a ensejar ao adquirente do lote a obrigação de pagar o IPTU respectivo:

*“Porém, a previsão re-soa abusiva (CDC, art. 51, IV, § 1º, III) desde que impõe ao consumidor, e como condição a que o negócio se consume, a responsabilidade pelo pagamento de tributos de lote que não titula, ainda, e de que não usufrui de modo devido porquanto ausente a própria entrega das obras de infraestrutura. Com efeito, as próprias apeladas afirmaram que, na época da assinatura do contrato entre as partes, não havia qualquer obrigação adicional, a não ser, justamente, as obras de infraestrutura do loteamento (fls. 262). Ou seja, as rés, de fato, não haviam ultimado a infraestrutura do loteamento, não havendo como concluir que a autora detivesse a posse plena do imóvel.”* (Apelação Cível n. 1003380-30.2015.8.26.0344, rel. Des. **CLÁUDIO GODOY**, j. 12.4.2016).



**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

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Obrigação de fazer cumulada com pedido de restituição em dobro. Pagamento de IPTU anterior à imissão na posse. Contrato com cláusulas contraditórias. Comprador ainda não imitado na posse do imóvel, em fase de execução de obras de infraestrutura. Responsabilidade da vendedora pelo pagamento do imposto até a efetiva imissão pelo comprador. Recurso desprovido” (Apelação Cível n. 4003691-38.2013.8.26.0344, rel. Des. MILTON CARVALHO, j. 29.1.2015).*

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese sob exame, evidenciando a necessidade de anulação das cláusulas aludidas, por abusivas, e da ré ressarcir ao autor o valor que já desembolsou a título de IPTU.

Isto Posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para anular as cláusulas 8.1, 8.2, 8.3 e 8.5 do contrato celebrado entre as partes, e para **CONDENAR** a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 21.074,11, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 29 de junho de 2018.

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