



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1012242-32.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Munaiar Corrêa Construtora Ltda**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MUNAIAR CORRÊA CONSTRUTORA LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda, também qualificado, alegando que teria firmado contrato de compra e venda de imóvel com eventual alienação fiduciária e outras avenças com a ré, para aquisição de unidade autônoma em empreendimento chamado *Parque Eco-Esportivo Damha Golf*, todavia, sustenta que haveria abuso na cláusula oitava do contrato, que dispõe sobre os tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel, uma vez que a autora deveria fazer o pagamento destes valores desde a assinatura do instrumento, e pelo fato de ainda não estar em posse do imóvel, e não gozar de nenhum dos direitos da propriedade, caracterizaria exigência abusiva por parte da ré, uma vez que a posse do imóvel somente seria transferida à autora após a conclusão das obras do condomínio; sustenta que seria grave e injustificado o atraso na entrega do imóvel à autora pois os 24 meses já teriam passado e o imóvel ainda não teria sido entregue, o que tornaria ainda mais abusiva a cláusula que transfere a obrigação de pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel à autora; afirma que teria arcado com o valor total de R\$19.707,97 referentes as onze parcelas do IPTU de 2014 (R\$ 4.776,64), 2015 (R\$5.091,35), 2016 (R\$ 4.999,55) e a parcela única do IPTU de 2017 (R\$ 4.840,43); diante do exposto, requereu a aplicação do CDC, inclusive no tocante à regra da inversão do ônus da prova, a total procedência da ação, anulando definitivamente a Cláusula Oitava do contrato firmado entre as partes e quaisquer outras cláusulas no mesmo sentido, fazendo com que a ré seja obrigada ao pagamento de todos os impostos, taxas e demais contribuições fiscais até a data da entrega do imóvel à autora, quando poderá efetivamente utilizar o bem, tudo em conformidade com o CC, o CDC e com a jurisprudência, ademais, requereu a condenação da ré à restituição dos valores de forma simples, ou seja, a devolução de toda a quantia paga indevidamente pela autora a título de IPTU no montante R\$19.707,97, bem como quaisquer outros valores de IPTU que a autora pague posteriormente e antes da entrega do imóvel, valor que deverá ser devidamente acrescido de juros moratórios e atualizado monetariamente, no mais, requereu a condenação da ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

A ré contestou o pedido alegando que o loteamento *Condomínio Parque Eco-Esportivo Damha*, ou *Damha Golf*, está pronto, implantado, e já recebido pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Municipalidade, e que desde o ano de 2016, estariam os autores autorizados a apresentar o projeto de sua residência para construir sobre a unidade autônoma que adquiriram, conforme comunicado que teria sido endereçado a todos os adquirentes de unidades autônomas do empreendimento, e que o projeto arquitetônico em 26/01/2017 foi aprovado pela ré e teve também o aceite do Município em 20/02/17, conforme documentos juntados, e que em 20/02/17 a autora teria sido autorizada a iniciar a construção do imóvel, todavia, a mesma não teria trazido aos autos qualquer tipo de planta ou contrato com arquiteto, para demonstrar que tinha a intenção de construir desde o ano de 2014; afirmou que a empresa autora não vai consumir o imóvel em questão, mas sim torná-lo um contingente da gama de serviços que presta na qualidade de imobiliária, de forma que seria apenas uma intermediária e que não poderia ser considerada como consumidora das empresas rés, afirmando que os termos do contrato firmado entre as partes devem ser respeitados; sustentou que procedeu ao registro dos compromissos de compra e venda, os quais, teriam sido comunicados à Prefeitura de São Carlos, ensejando o lançamento do imposto a cada um dos compradores, incluindo a empresa autora e que não haveria qualquer ilegalidade na situação em questão, vez que a Lei do Parcelamento do Solo Urbano, Lei nº 6.766, de 19/12/1979 em seu art. 26, constaria a determinação de que no compromisso de compra e venda é obrigado a conter a indicação do responsável pelo pagamento dos impostos e taxas, e que não existiria qualquer ilegalidade na cláusula 8.1. da Seção B às fls.55 do contrato, pois ela estaria refletindo o que determina a legislação pertinente, além de afirmar que o próprio CTN, na Seção II do Capítulo II, quando trata do IPTU, também fixa a responsabilidade do proprietário ou de seu possuidor; diante do exposto, requereu a improcedência da ação, condenando a autora ao pagamento das custas, despesas processuais, além de honorários advocatícios.

A autora replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

As partes, em outubro de 2012, ajustaram em instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 44/72) voltado a um lote em empreendimento a ser construído pela ré, e que na cláusula oitava do contrato (fls. 55), ficou ajustado que a partir da data de sua assinatura, todos os tributos e contribuições incidentes sobre o lote seriam de responsabilidade da compradora.

Conforme é cediço, contando com entendimento pacificado na jurisprudência, o IPTU e demais tributos inerentes ao imóvel são vinculados à disponibilização do bem para efetivo uso.

O fato de se tratar de loteamento não modifica a responsabilidade de a ré arcar com tais pagamentos enquanto não finalizadas as obras de infraestrutura do loteamento e autorizado o exercício da posse pelo comprador: *“Porém, a previsão ressoa 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*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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.” (cf. Ap. n. 1003380-30.2015.8.26.0344 - TJSP - 12.4.2016).

Ora, o IPTU tem por fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, conforme dispõem os arts. 32 e 34 do CTN.

De modo que previsão da cláusula 8.1 do contrato entabulado entre as partes se revela abusiva, pois tais valores somente poderiam ser cobrados dos compradores a partir da imissão deles na posse do imóvel.

No caso, não há que se admitir a cobrança de IPTU durante período em que a autora não tinha a posse do bem, uma vez que se trata de obrigação *propter rem*, que deve ser suportada pelo titular do direito real sobre o imóvel.

Ressalto que E. TJSP já assentou o entendimento de que a responsabilidade pelo pagamento do IPTU no período anterior à imissão do comprador na posse do imóvel é do vendedor, pois referido tributo está vinculado à disponibilização do bem para efetivo uso: *“Claramente abusiva e ilegal também a cláusula contratual (8.1.1, fl. 32) que prevê o pagamento pelo comprador das despesas de IPTU, impostos e demais taxas incidentes sobre o imóvel (inclusive condominiais), independentemente da entrega das chaves da unidade, haja vista que o autor não deu causa ao atraso e, portanto, deve responder pelo pagamento das quotas condominiais e demais despesas somente a partir da imissão na posse do imóvel”.* (cf; Ap. n. 0156920-76.2012.8.26.0100 - TJSP - 31.3.2013).

Logo, o encargo do IPTU deve ser do vendedor até que o comprador seja imitado na posse.

Com efeito, impõe-se a devolução dos valores cobrados a título de IPTU, visto que, não tendo ocorrido a tradição do bem imóvel, não há causa jurídica para a transferência de responsabilidade, quanto ao pagamento do tributo, sendo tal cláusula flagrantemente ilegal, na medida em que colide com o princípio que veda o enriquecimento sem causa, sendo, portanto, abusiva .

No entanto, há que ser feita uma ressalva. Em análise aos autos é possível concluir que as obras de infraestrutura mínimas já estão concluídas, havendo inclusive autorização para que outros compradores iniciem a construção.

Se já havia liberação para o início de obras para outros proprietários, pressupõe-se que a autora também poderia iniciar as suas.

Assim, somente é cabível a restituição de forma simples à autora, das quantias pagas a título de IPTU antes da conclusão das obras de infraestrutura, data a partir da qual passou a ser possível a construção de residências, por não ser razoável sua responsabilização por esses valores antes de usufruir dos bens cujo direito adquiriu.

O réu sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) réu Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda a restituir a(o) autor(a) MUNAIAR CORRÊA CONSTRUTORA LTDA os valores pagos a título de IPTU anteriores à data de conclusão das obras de infraestrutura básica do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

empreendimento, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 02 de maio de 2018.

Vilson Palaro Júnior
Juiz de direito.

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