



**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: **1010038-78.2018.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**  
Requerente: **Pedro Nunes Munhoz**  
Requerido: **Five10 2016 Empreendimento Imobiliário Ltda e outro**

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 uma de suas cláusulas que era dele (autor) a responsabilidade pelo pagamento de tributos e outros encargos fiscais incidentes sobre o bem desde que o contrato foi assinado.

Tomando a cláusula por abusiva, almeja à sua anulação.

Os fatos trazidos à colação não suscitam maiores divergências, tanto que as rés sustentaram a legitimidade da cláusula impugnada pelo autor.

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


**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, a espécie 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 a questionada pela autora (8.1 – fl. 36), pois ela de forma clara lhe atribui a obrigação de pagar tributos, contribuições e despesas incidentes sobre o imóvel desde a assinatura do instrumento.

Nada justifica dispositivo com igual teor na medida em que o ato apontado – assinatura do contrato – em hipótese alguma confere por si só ao promitente comprador *status* que o habilitasse a arcar com o adimplemento correspondente.

Nem se diga que o autor já teria a posse do imóvel e poderia nele edificar.

O próprio contrato dispõe de maneira diversa ao estipular nas cláusulas 4.1 e 4.1.1 como se dará a cessão da posse na espécie vertente, nos seguintes termos:

*"4.1. Por força deste contrato, e tão logo concluídas as obras do Condomínio, a **VENDEDORA** promete ceder, a título precário, a posse do Imóvel ao (à,s) **COMPRADOR (A, ES)**, que nele poderá(ão) realizar as construções que lhe(s) aprovar(em), observadas as restrições legais e as restrições impostas pela **VENDEDORA**, constantes da cláusula nona e **ANEXO III** deste contrato, assim como também passará a exercer o direito de uso e gozo das coisas comuns do centro de recreação.*

*4.1.1. O imóvel objeto da presente transação será entregue ao(à,s) **COMPRADOR(A,ES)**, desde que adimplente com as suas obrigações, no prazo da conclusão das obras de infraestrutura do Condomínio, estimado em 30 (trinta) meses contados da data do registro da Incorporação do Condomínio que se deu em 07/06/2017. As partes concordam que em razão da natureza, este prazo poderá ser prorrogado em até **06** (seis) meses, sem quaisquer ônus para a **VENDEDORA**, ressalvada ainda a possibilidade de atraso superior em razão de caso fortuito ou força maior nos termos desta cláusula, item 4.1.1.1, abaixo" (fl. 32 – negritos originais. Grifei).*

Vê-se, portanto, que contrariamente ao expendido na peça de resistência, a transferência da posse do imóvel sucederá, e mesmo assim em caráter precário, **tão logo sejam concluídas as obras de infraestrutura do condomínio**, o que se estimou como se dando em trinta meses contados de 07/06/2017, passíveis de prorrogação por seis meses.


**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

Aliás, essa orientação está em consonância com entendimento sufragado pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo em situações afins:

*"Porém, a previsão resoa 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 nº 1003380-30.2015.8.26.0344, rel. Des. **CLÁUDIO GODOY**, j. 12.4.2016).*

*"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 nº 4003691-38.2013.8.26.0344, rel. Des. **MILTON CARVALHO**, j. 29.1.2015).*

Conclui-se em consequência que a eventual autorização para edificação, na esteira do Decreto Municipal nº 96/2017 não modificaria o quadro delineado porque na verdade a conclusão das obras de infraestrutura do condomínio é que cristalizará o ponto de partida para o exercício da posse por parte da autora, em consonância com as referidas cláusulas 4.1 e 4.1.1 transcritas.

Diga-se o mesmo quanto à posse indireta, insuscetível de impor as obrigações indicadas ao autor.

Por fim, a aposição do autor como sujeito passivo do IPTU do imóvel da mesma maneira não beneficia as rés.

Isso porque, como o objeto do processo não tem ligação com a cobrança do imposto e sequer produzirá reflexos a quem não é parte na relação processual, a alegação não pode *a contrario sensu* ser suscitada em favor delas.

Diante desse cenário, fica patente a violação ao art. 51, inc. IV, do CDC, já que a autora ficou em desvantagem exagerada diante das rés porque acabou por arcar com pagamentos relativos ao imóvel por força da simples assinatura do contrato aludido.

**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

Bem por isso, e preservado o respeito que tributo aos que esposam teses contrárias, firma-se a posição de que a obrigação do autor no tocante aos pagamentos noticiados se iniciará após a entrega do imóvel, isto é, com a finalização das obras de infraestrutura do condomínio.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para:

(1) anular a cláusula 8.1 dos contratos celebrados entre as partes;

(2) fixar a obrigação das rés em pagar os impostos, taxas e demais contribuições fiscais incidentes sobre os imóveis tratados nos autos até a sua efetiva entrega ao autor, isto é, até a data da finalização das obras de infraestrutura do condomínio;

(3) condenar as rés a restituírem ao autor a quantia de R\$ 900,28, além de outras da mesma natureza – quitação de IPTU – pagas após a propositura da ação e até a entrega dos imóveis, 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 intímese.

São Carlos, 10 de dezembro de 2018.

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