

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1010987-39.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Berfrigo Alimentos Ltda**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

BERFRIGO ALIMENTOS LTDA propôs a presente **AÇÃO DECLARATÓRIA DE CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES** em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA-SÃO CARLOS IV- SPE LTDA**, todos devidamente qualificados.

Em síntese, alega o autor que em 01/09/2015 firmou com a ré “instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel com pacto de eventual alienação fiduciária e outras avenças” para aquisição de uma unidade autônoma localizada no empreendimento “Parque Eco-Esportivo Damha Golf”. A cláusula oitava do instrumento prevê que o comprador se responsabiliza pelos tributos e encargos incidentes sobre o terreno desde a assinatura do contrato. Ocorre que até a data do ajuizamento não detinha a posse do imóvel, uma vez que o condomínio não havia concluído todas as obras necessárias de infraestrutura. Assim, como o condomínio não foi regularizado no prazo contratual estipulado, referida cláusula torna-se abusiva. Pediu a procedência da ação para ver declarada abusiva a cláusula oitava do contrato e para que a requerida seja condenada a restituir os valores gastos com IPTU, que alcançam a quantia de R\$ 11.667,29. Juntou documentos às fls. 28/109.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação alegando que ao firmar o contrato a autora tomou conhecimento de todas suas cláusulas e com elas concordou. Que deve ser observado o princípio do *pacta sunt servanda*, que não há qualquer ilegalidade na cláusula oitava e que, portanto, não há que se falar em restituição dos valores pagos. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 125/169.

Sobreveio réplica às fls. 177/203.

Instadas à produção de provas (fl. 204), a requerida pediu a realização de vistoria no loteamento (fls. 213/214) e a requerente manifestou desinteresse (fls. 215/219). À fl. 240 a requerida desistiu da vistoria requerida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Eis o relatório.

DECIDO.

A matéria colocada a nossa apreciação é exclusivamente de direito.

A relação firmada entre as partes se amolda aos requisitos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor e, assim, o litígio pode (e deve) ser equacionado a luz dos princípios da referida Lei, inclusive com a perspectiva de anulação de cláusulas tidas por abusivas, se necessário.

Cabe ao Juízo deliberar especificamente sobre o que dispõe a cláusula 8ª questionada pela autora, que atribui a ela a obrigação de pagar tributos municipais, contribuições e despesas incidentes sobre o imóvel desde a assinatura do contrato, ou seja, antes da posse.

Temos como ponto incontroverso que a autora ainda não tem a posse, o que se concretizará com a conclusão das obras do condomínio em que se situa o imóvel. A ré admite também que a autora não chegou a dar início a qualquer edificação.

É óbvio, assim, que a autora ficou em desvantagem exagerada diante da ré porque acabou por arcar com pagamentos relativos ao imóvel sem que sequer pudesse exercer qualquer direito sobre o mesmo.

O Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já se manifestou a respeito dessa questão na Apelação Cível nº 1003380-30.2015.8.26.0344, da relatoria do Des. Cláudio Godoy, julgada em 12/04/2016, na Apelação Cível nº 1009113-54.2015.8.26.0577, da relatoria da Des. Márcia Dalla Dea Barone, julgada em 17/11/2015 e na Apelação Cível nº 4003691-38.2013.8.26.0344, relatada pelo Des. Milton Carvalho e julgada em 29/01/2015.

Nesse sentido também foi julgado recente caso do Colégio Recursão (1ª Turma), a saber: Processo n. 1010548-28.2017.

Nessa linha de pensamento a cláusula aludida fica reconhecida como sendo abusiva e via de consequência a ré deve ressarcir à autora o valor que esta desembolsou a título de IPTU, até que a posse se ultime.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial para DECLARAR ABUSIVA a cláusula 8.1 do contrato celebrado entre as partes, devendo a ré arcar com o pagamento de tributos, contribuições e despesas incidentes sobre o imóvel em pauta até que a parte autora receba a posse, o que deverá nos ser comunicado formalmente pela requerida com a devida comprovação.

Outrossim, CONDENO a requerida, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA, a pagar à autora, **BERFRIGO ALIMENTOS LTDA** as quantias desembolsadas com o IPTU dos anos de 2015, 2016 e 2017, com correção monetária a contar de cada desembolso (cf. fls. 79/96), mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. O valor será apurado por simples cálculo na fase oportuna. Arcará, ainda, com o valor dos IPTUs vincendos e quitados a partir da propositura da ação até a efetiva imissão na posse da autora no imóvel objeto da lide, com correção a contar de cada desembolso.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

Publique-se intime-se.

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