

**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: **1012519-48.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Práticas Abusivas**
 Requerente: **Martipar Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

MARTIPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ajuizou **AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS** em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**, todos devidamente qualificados.

Em 01/11/2013 a autora firmou com a ré instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel para aquisição de uma unidade autônoma localizada no empreendimento "*Parque Eco-Esportivo Damha Golf*". Como a cláusula oitava do instrumento prevê que o comprador se responsabiliza pelos tributos e encargos incidentes sobre o terreno desde a assinatura do contrato. Realizou o pagamento do IPTU do referido imóvel. Ocorre que referida cláusula é abusiva, na medida em que o próprio pacto descreve que a posse do imóvel somente será transferida aos requerentes após a conclusão das obras do condomínio, e tal se deu efetivamente apenas em 30/06/2017 (textual de fls. 03). Assim, tem direito ao reembolso do que pagou à título de IPTU. Pediu a procedência da ação para ver declarada a abusividade da cláusula oitava do contrato e para que a requerida seja condenada a restituir os valores gastos com IPTU, que alcançam a quantia de **R\$ 16.540,63**.



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

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citada (cf. fls. 110), a requerida apresentou defesa às fls. 118 e ss 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.

Sobreveio réplica às fls. 247 e ss.

As partes foram instadas a produzir provas pelo despacho de fls. 257; a requerida manifestou-se a fls. 260 pedindo constatação a ser cumprida no interior do loteamento, visando demonstrar que o imóvel objeto da presente ação encontra-se devidamente finalizado. A autora deixou de se manifestar (certidão de fls. 261).

Eis o relatório.

DECIDO no estado em que se encontra a LIDE por entender completa a cognição.

A matéria colocada a nossa apreciação é exclusivamente de direito.

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

A autora adquiriu o imóvel em **01/11/2013** conforme contrato de fls. 19/51 e **apenas tomou posse formal em 30/06/2017** conforme Ata da Assembléia Geral de Instalação de fls. 52/61.

É óbvio, assim, que ocorreu desvantagem exagerada diante da ré



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

porque acabou por arcar com pagamentos de tributo relativo ao imóvel sem que sequer pudesse exercer qualquer direito sobre o mesmo.

O Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já se manifestou nesse sentido 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.

É como tenho decidido tal questão ao julgar recursos de casos análogos distribuídos ao Colégio Recursal, compondo a Turma 01. Nesse sentido cito o Recurso 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, entre a assinatura do contrato e a concretização da posse que se deu em 30/06/2017.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

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 a transferência formal da posse à autora que ocorreu em 30/06 de 2017. Outrossim, CONDENO a requerida, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA, a pagar à autora, MARTIPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. as quantias desembolsadas com o IPTU, conforme documentos de fl.s 62/96, que perfazem o montante de R\$ 16.524,18, com correção monetária a contar de cada desembolso, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. O valor será apurado por simples cálculo na fase oportuna.

Cabe consignar, que a condenação é em valor menor do que o

**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**

pedido na vestibular, uma vez que não foram computados os juros que a autora cobra referentes ao valor da parcela de julho de 2015, cf. 74 (a diferença é de 16,45).

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 e intinem-se.

São Carlos, 03 de maio de 2018.

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