

**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: **1006330-25.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **BRUNO THOMAZI**  
 Requerido: **HB Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Justiça Gratuita

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

**BRUNO THOMAZI** ajuizou **AÇÃO DE RESSARCIMENTO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** em face de **HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ambos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que: a) adquiriu, em 05/09/2013, um terreno sem benfeitorias, cuja matrícula é de número 102.201; b) em 06/04/2015, ao tentar efetuar o pagamento do imposto predial referente ao ano de 2014 e 2015, descobriu que há um débito referente aos anos de 2003 a 2007 e 2013; c) para não ter seu nome negativado efetuou o parcelamento do débito inscrito na dívida ativa em 60 parcelas de R\$54,95, perfazendo um total de R\$3.296,83; d) o réu prestou informação falsa em escritura pública alegando que não haveria débitos pendentes em relação ao imóvel, incorrendo em crime previsto no artigo 299 do Código Penal; e) devido ao ocorrido sofreu abalo psicológico passível de reparação por indenização e; f) teve gastos com honorários de advogado para ingressar com a presente, motivo que lhe garante reparação por perdas e danos. Diante disso requereu a procedência da ação.

**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**

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação alegando preliminarmente a ilegitimidade do autor, pois este pagou débito municipal prescrito, portanto deveria ajuizar ação contra a prefeitura e, quem era responsável pelo IPTU dos anos de 2003 a 2012 era a empresa Embaré Empreendimentos Imobiliários. Afirmou ainda haver ilegitimidade passiva, pois não é possível cobrar IPTU de quem não mais possui disponibilidade econômica sobre o bem imóvel. No mérito aduz que: a) quando lavrou a escritura pública foi apresentada certidão negativa e não constava nenhum débito do ano de 2003 a 2007; b) o débito referente a tal período esta prescrito; c) o débito referente ao período de 2013 foi gerado após a compra pelo autor, sendo sua a responsabilidade pelo pagamento; d) a cobrança estava sendo feita pela prefeitura municipal e não pela HB Empreendimentos, não podendo esta última ser responsabilizada por atos de terceiros e; e) não houve defeito na prestação de serviços da ré, portanto não há dano nem dever de indenizar. Diante disso requereu a total improcedência da ação.

Sobreveio réplica à contestação as fls. 73/88.

As partes foram instada a produção de provas cf. fls. 95. Na mesma oportunidade a ré requereu prova oral e o autor não se manifestou.

Designada e realizada audiência de conciliação que restou infrutífera cf. fls. 234 e 240.

Incidente de impugnação à assistência judiciária gratuita de autos número 0013110-95.2015.8.26.0566, julgado improcedente cf. fls. 44/45. Recurso encaminhado ao tribunal cf. fls. 81.

**É o relatório.**


**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**
**DECIDO.**

A partir do momento em que se tornou titular do domínio o autor passou a responder perante a pessoa jurídica de direito público competente por todos os tributos incidentes sobre o bem, inclusive pelos anteriores à aquisição deste, porque se trata de obrigação *propter rem*; porém, isto não afasta a possibilidade de cobrar do requerido impostos pagos referentes ao período anterior à realização do negócio jurídico de venda e compra.

Na escritura firmada pelas partes não existe qualquer previsão de isenção do requerido no que diz respeito ao pagamento de IPTU atrasado e, por outro lado, **este declarou que o imóvel estava livre de quaisquer impostos (e não estava!!!)**

O comprador do bem apesar de passar a ser responsável pelas obrigações “propter rem” tem o direito de regresso em face do alienante.

Como há prova de que o autor procurou a edilidade para parcelar a dívida tem direito de receber do oponente o valor repactuado integral.

Por outro lado, o pedido não pode ser acolhido em relação a condenação de danos morais.

É certo que, no caso, temos notícia de que o autor sofreu cobrança de imposto. Ocorre que como dono, perante o ente público, é dele a obrigação de responder por tal débito.

Ademais, tal situação não passa de mero constrangimento, já que não há prova de que tenha gerado consequências no círculo de relação pessoal ou comercial do autor.

**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**

Apesar de ter exibido com a inicial um aviso de cobrança, não há um só documento que comprove a efetivação do protesto, ou mesmo o recebimento de intimação para que comparecesse ao tabelionato. O que se vê é um instrumento de cobrança emitido pela Prefeitura, que menciona, é certo, o apontamento a protesto, mas que não comprova sua efetivação.

Também não pode a requerida ser obrigado a ressarcir o valor gasto pelo autor com a contratação de advogado de sua confiança para ajuizamento da ação.

Nesse sentido:

(...) À parte contrária, se vencida, cabe, tão-somente, carrear os ônus decorrentes da sucumbência. Não cabimento do ressarcimento. Consagração pelos artigos 389, 395 e 404 do Código Civil da regra do artigo 20 do Código de Processo Civil. Mesmo fenômeno, despesas da parte para fazer valer seu direito. Honorários sucumbenciais e contratuais decorrentes do mesmo fato. Obrigatoriedade dos sucumbenciais no processo civil e facultatividade dos contratuais. Autonomia de vontade. Negócio jurídico entre a parte e seu advogado. Liberalidade de uma parte que não pode obrigar a vencida. Impossibilidade de imposição ao vencido. Duplo ressarcimento dos serviços advocatícios inviável (TJSP, Apelação nº 0000679-38.2015.8.26.0369, Rel. Des. Mauro Conti Machado, DJ: 15/12/15).

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 PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito para **condenar a requerida**, HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a **pagar ao autor**, BRUNO THOMAZI, a importância de **R\$ 3.296,83** (três mil duzentos e noventa e seis reais e oitenta e três centavos), com correção a contar do termo de confissão de dívida, ou seja, 08/05/2015 (cf. fls. 28/29), mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Rejeito os pleitos de **danos morais** e de **ressarcimento dos honorários contratados**.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes na proporção de 50%. Fixo honorários advocatícios ao procurador do autor em R\$ 880,00 e ao procurador da ré também em R\$ 880,00.

P.R.I.

São Carlos, 30 de agosto de 2016.

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