



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 nº: **1005036-30.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Fabrizio Margarido Albertini**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha São Carlos Iv Spe Ltda**

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 .

O réu é revel.

Citado regularmente, conforme autoriza o art. 18 da Lei 9099/95, ele apresentou contestação, de modo que se reputam verdadeiros os fatos suscitados pela autora na inicial (art. 20 da mencionada Lei).

Ressalvou, outrossim, que ficou comprovado em outros processos que tramitam neste Juízo e que tratam da mesma matéria que a conclusão das obras de infraestrutura como iluminação, paisagismo, piscina, iluminação complementar e irrigação aconteceu apenas em 01/11/2107.

Significa dizer que somente a partir daí se delineou o regular exercício da posse do autor na medida em que estando privado do pleno gozo dos direitos derivados da transação firmada com as ré (o que por óbvio contemplava o acesso à completa infraestrutura e às obras do próprio condomínio) isso não se dava anteriormente.

Em consequência, persistia a ilicitude na imposição ao autor de arcar com o pagamento do IPTU quando de forma clara não tinha ainda quanto ao imóvel liame fático que lhe permitisse exercer a posse sobre ele tal como se concebia à evidência no ato da contratação.



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

Diante desse cenário, fica patente a violação ao art. 51, inc. IV, do CDC, já que o autor na esteira da situação posta ficou em desvantagem exagerada diante das rés porque acabou por arcar com pagamentos relativos ao imóvel sem que sequer pudesse exercer o seu integral direito sobre o mesmo.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já se manifestou a propósito, pondo em relevo a necessidade de entrega de obras de infraestrutura como fator definidor da transmissão da posse a ensejar ao adquirente do lote a obrigação de pagar o IPTU respectivo:

“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 n. 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 n. 4003691-38.2013.8.26.0344, rel. Des. **MILTON CARVALHO**, j. 29.1.2015).

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese sob exame, evidenciando a necessidade de anulação das cláusulas aludidas, por abusivas, e da ré ressarcir ao autor o valor que já desembolsou a título de IPTU.

Isto Posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para anular as cláusulas 8.1, 8.2, 8.3 e 8.5 do contrato celebrado entre as partes, e para **CONDENAR** a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 20.221,79, 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 intimem-se.



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

São Carlos, 17 de agosto de 2018.

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