



**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: **0005944-80.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Nulidade / Inexigibilidade do Título**  
 Requerente: **Mariany Zampieri**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa**

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 afirmando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O .**

Trata-se de ação em que a autora se volta contra cobrança que lhe foi dirigida pela ré e relativa ao IPTU de 2011 do imóvel em que reside.

Alegou que tal cobrança seria exorbitante e muito além do valor efetivamente devido a esse título, o que se comprova no cotejo entre ela e o IPTU do ano de 2013.

Almeja à declaração da inexigibilidade do débito e à anulação do protesto promovido pela ré diante de seu não pagamento do mesmo, bem como ao recebimento de indenização por danos morais que suportou.

Controvertem as partes sobre o valor do IPTU do imóvel da autora.

Pelo que se extrai dos autos, esse valor, relativamente ao ano de 2011, foi cobrado da ré (fl. 87), tendo ela realizado o respectivo pagamento (fl. 88).

É relevante notar que até então tal cobrança abarcava todo o imóvel em que foi construído o empreendimento Spazio Monte Alto, porquanto as respectivas unidades não estavam ainda individualizadas.



**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**

Concretizando o pagamento, a ré dividiu o montante despendido pela fração ideal das unidades, apurando a quantia cobrada da autora.

As operações estão apresentadas a fls. 85/86.

Já a cláusula 6.2 do contrato particular de promessa de compra e venda celebrado entre as partes dispôs:

*“Todas as despesas, impostos, taxas, multas e contribuições que recaírem sobre o imóvel objeto deste contrato, até a data do Habite-se ou da entrega das chaves, o que ocorrer primeiro, são de responsabilidade d PROMITENTE VENDEDORA e a partir daí passarão a correr por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), ainda que lançados em nome da PROMITENTE VENDEDORA. A mesma regra aplica-se àqueles que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns, indivisíveis e inalienáveis do empreendimento”.*

Na hipótese vertente, é certo que o “Habite-se” foi emitido em dezembro de 2010 (fl. 51, segundo parágrafo, o que é confirmado a fl. 105 do processo nº 817/13, em que se debate a mesma matéria ora ventilada), enquanto há convergência quanto à entrega do imóvel ter acontecido já em 2011.

Assentadas essas premissas, entendo que a pretensão deduzida não prospera.

Com efeito, a obrigação quanto ao pagamento do IPTU do ano de 2011 já era da autora na medida em que o “Habite-se” fora expedido ao final de 2010.

Esse critério prepondera sobre a efetiva entrega das chaves, consoante expressa a disposição contratual anteriormente destacada.

No entanto, como a cobrança foi dirigida ainda à ré, não se entrevê irregularidade no procedimento por ela adotado ao efetuar o pagamento e buscar o devido reembolso da autora posteriormente.

Isso porque se não realizasse a quitação sua inércia geraria consequências para ela própria e afetaria todos os condôminos, de sorte que sua ação não padeceu de vício.

Como se não bastasse, impõe-se a mesma conclusão quanto aos critérios utilizados pela ré para haver o reembolso, vale dizer, tomando em consideração a fração ideal de cada unidade.

Objetivamente, não se vislumbra em que aspecto teria sucedido erro em tais condutas, transparecendo absolutamente razoável que cada unidade ficasse responsável pelo pagamento condizente com o respectivo tamanho.

Nem se diga que a comparação entre os valores objeto da ação e do IPTU de anos posteriores alteraria o quadro delineado.



**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**

Na verdade, os dados tomados por parâmetros são diferentes (um concerne a grande imóvel destituído de construção e o outro diz respeito a unidade de pequeno porte) e enquadram-se em categorias distintas, inexistindo base para confrontá-los sem que se atente para suas peculiaridades.

A autora não demonstrou que a cobrança impugnada a partir dos critérios inerentes ao imóvel sobre o qual versava foi excessiva, não se podendo olvidar que ela teve por ponto de partida o valor do imposto lançado pela Prefeitura Municipal.

Como isso não foi questionado e como a forma de rateio utilizada pela ré foi adequada, a conclusão a que se chega é a de que a declaração de inexigibilidade do débito carece de respaldo, sendo hígido o protesto impugnado pela autora.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 14 de outubro de 2013.

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