



**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 Digital nº: **1011834-41.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**  
 Requerente: **Andre Luiz Spina Tanaka e outro**  
 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.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter celebrado com a ré instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel que especificaram.

Alegaram ainda que uma das cláusulas do contrato estabeleceu que era sua (dos autores) a responsabilidade pelo pagamento de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel desde que ele foi assinado.

Tomando essa cláusula por abusiva, almejam à sua anulação e à devolução do que já pagaram a título de IPTU.

Os fatos trazidos à colação não suscitam maiores divergências, tanto que a ré sustentou a legitimidade da cláusula impugnada pelos autores.

No cotejo dessas posições, há de prevalecer a dos


**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

autores.

Com efeito, a espécie vertente concerne a relação de consumo, preenchidos que estão os requisitos dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Significa dizer que é plenamente possível analisar o instrumento em pauta à luz do CDC, inclusive com perspectiva de anulação de cláusulas tidas por abusivas, se necessário.

É precisamente isso o que se dá com a questionada pelos autores (8.1 – fl. 34), pois ela de forma clara atribui a eles a obrigação de pagarem tributos, contribuições e despesas incidentes sobre o imóvel desde a assinatura do contrato.

Por outro lado, a ré em momento algum refutou que a posse do imóvel ainda não foi transferida aos autores, o que terá lugar somente com a conclusão das obras do condomínio em que se situa.

Diante desse cenário, fica patente a violação ao art. 51, inc. IV, daquele diploma legal, já que os autores na esteira da situação posta ficaram em desvantagem exagerada diante da ré porque acabaram por arcar com pagamentos relativos ao imóvel sem que sequer pudessem exercer qualquer direito sobre o mesmo.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo já se manifestou a propósito:

*“Porém, a previsão ressoa 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).

*“Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual, cumulada com pedido de restituição de valores. Compromisso de compra e venda de lote. Sentença de procedência. Insurgência das rés no que refere à cobrança de IPTU, tem-se que os valores são exigidos daqueles que estão na posse do imóvel, razão pela qual não se admite a transferência do encargo para o comprador antes de sua entrada na posse do imóvel. Sentença mantida. Recurso não provido”* (Apelação Cível n.1009113-54.2015.8.26.0577, rel. Des. **MARCIA DALLA**


**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

**DÉA BARONE**, j. 17.11.2015).

*“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, evidenciada a necessidade de anulação da cláusula aludida, por abusiva.

Em consequência, a ré deverá igualmente ressarcir aos autores o valor que já desembolsaram a título de IPTU porque, conquanto possa até não tê-lo recebido, foi quem deu causa ao pagamento tal como implementado.

Isto Posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para anular 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 os autores possam utilizá-lo; e para **CONDENAR** a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 21.363,93, bem como, as parcelas vincendas e quitadas a partir da propositura da ação até a efetiva imissão na posse dos autores no imóvel objeto da ação, tudo com acréscimo de correção monetária, a partir de cada desembolso, 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

São Carlos, 05 de dezembro de 2017.

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