



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
 RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

### SENTENÇA

Processo nº: 1013180-28.2018.8.26.0037  
 Classe – Assunto: Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material  
 Requerente: Maysa Furlan  
 Requerido: RI Participações Ltda

Juiz de Direito: Dr. ROGERIO BELLENTANI ZAVARIZE

Vistos.

Trata-se de ação indenizatória, alegando que em 15.06.2015 adquiriu da ré o terreno especificado, sobre o qual poderia construir a partir de 05.12.2016, tendo em vista a carta de autorização comunicando a data. Diz que em 28.05.2018 recebeu carta de citação, correspondente a processo de execução fiscal, para pagamento do valor integral do IPTU correspondente ao ano de 2.016 no valor de R\$1.917,15. Afirma que a responsabilidade pelo pagamento do tributo municipal referente ao ano de 2.016 é da requerida, pois até receber a autorização para construção não tinha a posse efetiva do bem. Entende ser responsável pelos encargos incidentes sobre o imóvel apenas depois da efetiva entrega do bem (05.12.2016) e que o valor pago deve ser restituído em dobro. Requereu a procedência para obter condenação ao pagamento de R\$3.928,52 e indenização por dano moral em valor a ser arbitrado judicialmente.

A ré, apesar de devidamente citada, não compareceu à audiência de tentativa de conciliação (págs. 58/59).

A revelia provoca presunção de veracidade dos fatos, mas nem por isso a procedência é total, pois o art. 20 da Lei nº 9.099/95 ressalva que reputar-se-ão verdadeiros os fatos alegados, “salvo se o contrário resultar da convicção do juiz”. E autorizada doutrina ensina que “...algumas vezes, mesmo com o reconhecimento da veracidade dos fatos alegados pelo autor, a ação é julgada improcedente, pois a pretensão do autor nem sempre encontra respaldo no direito” (Chimenti, Ricardo Cunha. Teoria e Prática dos Juizados Especiais Cíveis Estaduais e Federais. São Paulo: Saraiva, 13ª Ed., 2012, p. 177).

A autora alega que a responsabilidade pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano é da ré, tendo em vista que apenas a partir do dia 05.12.2016 é que teve autorização para construir, considerando tal data



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

como imitida na posse, podendo exercer os direitos conferidos como possuidora.

Razão assiste à autora no que tange à responsabilidade pelo pagamento do tributo.

Apesar de o contrato estabelecido determinar a responsabilidade da autora pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel desde a assinatura do termo (cláusula 7.1: pág. 30), a cobrança do imposto predial ao comprador do imóvel apenas se legitima a partir do momento em que pode dispor do bem, posição essa ratificada pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de Recurso Repetitivo sobre o tema (STJ, Resp. 1345331/RS, Tema 886, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. em 08.04.2015).

O início das obras ficou autorizado pela ré a partir do dia 05.12.2016 (pág. 44), ou seja, a entrega da infra estrutura do loteamento para que os adquirentes dos lotes pudessem exercer seus direitos se deu a partir de tal data.

O entendimento fixado no julgamento do REsp nº 1.345.331 para efeitos do art. 543-C do Código de Processo Civil é o seguinte:

a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.

c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.

A situação da autora diverge no sentido de tratar-se de um loteamento e não de um condomínio. No entanto, a autora não detinha a posse direta sob o imóvel e nem o domínio útil, afastando, assim, sua responsabilidade pelo pagamento do IPTU.

Nesse sentido também são os precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo:

"COMPRA E VENDA. Atraso na entrega da obra. Alegação de força maior não comprovada pelas rés. Multa contratual devidamente


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE ARARAQUARA**
**FORO DE ARARAQUARA**
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**
**RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**

aplicada. IPTU e taxa de associação. Ilegitimidade passiva afastada. **Ainda que assumida a responsabilidade por contrato, os encargos somente podem ser atribuídos ao adquirente após a concessão da posse, com possibilidade concreta de usufruir do bem adquirido, o que não se deu no caso em julgamento.** Mantido o ressarcimento dos referidos valores pelas rés. PRELIMINAR REJEITADA E RECURSO DESPROVIDO" (TJSP, Ap. nº 1012442-06.2017.8.26.0577, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Paulo Alcides, j. 06.12.2018).

"Compromisso de venda e compra. Rescisão contratual. Atraso na entrega da obra. Validade do prazo de tolerância. Súmula nº 164 do TJ/SP. Atraso mesmo assim verificado. Fortuito não configurado. Necessidade e restituição de todas as parcelas pagas, de uma só vez, sem qualquer retenção. Súmula 02 do TJ/SP e Súmula 543 do STJ. **Despesas de IPTU e outros encargos são devidos pelo comprador a partir da entrega do imóvel, o que não se verifica no presente caso.** Juros de mora que incidem a contar da citação. Decaimento integral da apelante. Ônus sucumbencial que deve ser suportado por aquele que deu causa à propositura da ação. Honorários majorados (art. 85, § 11, CPC). Recurso desprovido" (TJSP, Ap. nº 1004572-19.2016.8.26.0358, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Augusto Rezendo, 30.11.2018).

Assim, faz jus aos valores expressos nos documentos de págs. 51/53, de forma simples, não em dobro.

O art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor prevê a penalização do fornecedor com a condenação ali prevista na hipótese de efetivo pagamento de valor indevido: "O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável."

No caso em tela, não foi a ré quem cobrou os valores, não tendo os recebido, configurando-se apenas sua responsabilidade pelo ressarcimento. Quem cobrou foi o Município.

Ademais, no caso em tela, não houve propriamente um pagamento indevido, já que o desembolso foi realizado a título de quitação de imposto relacionado ao imóvel adquirido pela requerente.

Portanto, só se houver efetivo pagamento indevido é que se poderá cogitar da condenação ao dobro do seu valor.

Quanto ao pleito indenizatório por dano moral, melhor sorte não lhe assiste.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL****RUA DOS LIBANESES Nº 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425**

Os efeitos foram meramente patrimoniais, não sendo hábeis a ensejar a reparação civil. Não se revelou nenhum ato mais sério que pudesse justificar a indenização por dano moral, pois não se vislumbra dano efetivo.

O fato não gera indenização pelo suposto dano moral. Não pode ser considerado como potencial causador de angústias ou estigmas geradores de dano moral indenizável.

Diante do exposto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** a pretensão para condenar a ré ao pagamento de R\$1.917,15, com correção monetária de acordo com a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo (termo inicial: 28.08.2018) e juros de mora de 1% ao mês (termo inicial: data da citação). Não há sucumbência nesta fase (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

O recurso cabível é o inominado (art. 41 da Lei nº 9.099/95). O preparo compreende as custas dispensadas em primeiro grau (art. 54, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95 e art. 4º, I e II da Lei Estadual nº 11.608/03, conforme a Lei nº 15.855/15); é a soma de 1% do valor da causa ou cinco Ufesps (o que for maior), mais 4% da condenação ou cinco Ufesps (o que for maior).

Por força do art. 52, III, da Lei nº 9.099/95, a parte vencida desde já fica ciente: 1) incidirá multa de 10% sobre a condenação se não for paga em quinze dias após o trânsito em julgado, mediante oportuna intimação, conforme art. 523 do Código de Processo Civil; 2) se o débito não for pago, o nome do devedor poderá ser anotado no SPC, e poderá ser expedida certidão para protesto da sentença condenatória (art. 517 do Código de Processo Civil).

Após o trânsito em julgado, em caso de depósito para cumprimento da condenação (antes de instaurada a execução), seguido de concordância (ou silêncio) da parte credora a respeito, expeça-se mandado de levantamento.

Publique-se. Intimem-se.

Araraquara, 10 de dezembro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006