


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: **1004527-70.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - ITBI - Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Móveis e Imóveis**
 Requerente: **ANDERSON LUIS DA SILVA CURY**
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii Spe Ltda (rodobens)**

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 a autor alegou ter celebrado com a ré um contrato particular de promessa de compra e venda relativo a imóvel que especificou.

Alegou ainda que mesmo depois disso a ré continuou realizando a cobrança de importâncias a título de “taxa de evolução da obra” de forma indevida, pois entende não ser de sua responsabilidade.

Acrescentou que foi paga ainda a importância relativamente a taxa de ITBI, assinalando que ele não seria de sua responsabilidade, bem como de outra taxa que desconhece a origem.

**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

O exame dos autos evidencia que parte do preço do imóvel trazido à colação seria pago pelo autor através de financiamento.

Esse financiamento cristalizou-se no contrato acostado a fls. 29/34, ficando avençado nesse instrumento o patamar dos juros e encargos que ao autor incumbiria o pagamento de taxas à vista, na fase de construção e de amortização dos encargos mensais. (fls. 32 – C.20)

Em consequência, considero inexistente lastro consistente para a ideia de que a cobrança da taxa de evolução da obra careceria de amparo.

Como se não bastasse, e ainda que assim não fosse, não detecto prejuízos dos autores com os pagamentos em pauta.

Os juros derivados do financiamento estão fixados em patamar único, de sorte que os pagos antes do encerramento da fase de obras serão devidos na mesma proporção ao longo da fase de retorno.

Bem por isso, não vislumbro dano ao autor com as cobranças feitas, guardando elas similitude com as concernentes à fase de retorno.

Eventual comprovação dessa ordem não foi feita nos autos e poderia depender, se o caso, de prova pericial contábil, mas isso não se revela possível no âmbito do Juizado Especial Cível.

A conjugação desses elementos conduz à rejeição da pretensão deduzida, não tendo os autores demonstrado satisfatoriamente o cometimento de irregularidade por parte da ré, de modo que os fatos constitutivos de seu direito não restaram evidenciados.

Relativamente ao ITBI, o contrato particular de promessa e venda feito entre as partes previa (cláusula 14 do contrato de fl. 22) a responsabilidade do comprador em adimplir os custos e despesas a ele atribuídos no decorrer do instrumento.

A clareza da disposição contratual dispensa dúvidas ou considerações para interpretá-la.

Por outro lado também, como se sabe, em praticamente toda a legislação de que se tem conhecimento, a responsabilidade pelo adimplemento desse tributo é determinada ao adquirente do bem e é sempre calculado sobre o valor da transação, muitas vezes se adotando como parâmetro o valor venal do imóvel.

É incumbência do comprador o seu pagamento.

No mais, não cuidou o autor de trazer aos autos qualquer outra prova que ao menos conferisse verossimilhança às suas alegações, ou que comprovassem o enriquecimento indevido da ré pela cobrança do valor questionado, conforme lhe tocava nos termos do artigo 373, I, do Código

Relativamente ao valor pago que o autor

**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

desconhece a origem, a ré sustentou na peça de resistência que a cobrança lançada ao autor derivou da incidência da correção monetária adotada pela variação do INCC.

A previsão para a atualização dos valores está estampada na cláusula 3.7 do instrumento firmado (fl. 16), bem como consta – inclusive quanto ao índice aludido – da Observação 1 de fl. 11.

Conclui-se, pois, que a ré agiu devidamente amparada ao proceder à correção do montante correspondente a “parte B” do contrato.

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, 21 de julho de 2016.

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