



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Senador Canedo
2ª Vara Cível

RUA 10, , ESQ. C/ 11-A, AREA 5, CONJUNTO UIRAPURU, SENADOR CANEDO-Goiás, 75261900

Autos: 5715424-87.2023.8.09.0174

Requerente: -----

Requerido: -----

Autorizo uso de cópia desta decisão para cumprimento, servindo-se como instrumento de citação, intimação, ofício, nos termos do art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial.

SENTENÇA

----- ingressou com ação de revisão contratual
cumulada com declaratória de nulidade e restituição de quantias pagas em face de -----
----- e -----.

O requerente narra que adquiriu das requeridas, por meio de instrumento particular de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, o Lote ----, Quadra ----, do loteamento --
-----, situado no município de Senador Canedo, pelo valor total de R\$ 671.934,50.

Sustenta que o contrato possui cláusulas abusivas, notadamente a que transfere ao consumidor a obrigação de pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto Territorial Urbano (ITU) antes da efetiva entrega das chaves e imissão na posse do imóvel.

Além disso, insurge-se contra o método de amortização adotado, afirmando que as requeridas, por não serem instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, não poderiam aplicar a Tabela Price, a qual, segundo defende, enseja a prática ilegal de anatocismo, ou seja, a capitalização mensal de juros.

Diante disso, requereu, em sede de tutela antecipada, a autorização para depósito judicial das parcelas incontroversas e a suspensão da exigibilidade do IPTU.

No mérito, pleiteia a declaração de nulidade das referidas cláusulas, o recálculo do saldo devedor afastando-se a Tabela Price, e a condenação das requeridas à restituição em dobro dos valores pagos a maior, bem como a concessão dos benefícios da justiça gratuita e a inversão do ônus da prova com fulcro no Código de Defesa do Consumidor.

O pedido de gratuidade de justiça foi indeferido (evento 10) e, após o recolhimento das custas, a inicial foi recebida (evento 24).

Audiência conciliatória infrutífera (evento 44).

Contestação oferecida no evento 46.

Réplica apresentada no evento 51.

A parte autora requereu o julgamento antecipado da lide (evento 52), juntando certidão de matrícula do imóvel no evento 60.

A parte ré requereu a realização de perícia contábil (evento 63).

Proferida decisão saneadora no evento 64.

Determinada a realização de perícia (evento 90).

Laudo pericial juntado no evento 201, com o qual concordou a parte ré (evento 209) e discordou a parte autora (evento 210).

Laudo complementar juntado no evento 2012.

A parte autora, novamente, impugnou o laudo, apresentando quesitos complementares no evento 219.

Laudo pericial homologado (evento 223).

A parte ré apresentou alegações finais no evento 230.

O agravo de instrumento interposto pela autora não foi conhecido (evento 233).

A parte autora requereu o afastamento dos efeitos da mora (evento 241).

O autor apresentou alegações finais (evento 254).

A parte ré manifestou-se contrariamente ao pedido liminar (evento 263).

É, em síntese, o relatório.

Passo a fundamentar.

A lide comporta julgamento no estado em que se encontra, sendo a relação travada entre as partes de nítida natureza consumerista, subsumindo-se aos ditames do Código de Defesa do Consumidor (Súmula 297 do STJ). Passo à análise dos pontos controvertidos.

Da Cobrança do IPTU/ITU Antes da Entrega das Chaves

O autor insurge-se contra a cláusula que lhe imputa a responsabilidade pelo pagamento do IPTU desde a assinatura do contrato.

Neste ponto, assiste razão ao consumidor.

O entendimento pacificado no Superior Tribunal de Justiça (Tema 886) é firme no sentido de que a responsabilidade pelo pagamento de impostos incidentes sobre o imóvel (IPTU/ITU) e de taxas condominiais apenas se transfere ao promitente comprador ou fiduciante a partir da sua efetiva imissão na posse, que se dá com a entrega das chaves.

Antes disso, a construtora/loteadora possui o domínio e a posse direta do bem, sendo nula de pleno direito, por abusividade (art. 51, IV, do CDC), a cláusula contratual que transfere esse ônus ao consumidor que ainda não pode usufruir do imóvel.

Ressalto que o disposto no art. 23, § 2º, da Lei 9.514/97 pressupõe o desdobramento da posse, o que na compra de imóvel na planta ou em construção só se perfectibiliza com a entrega do bem.

Veja o entendimento do STJ sobre o assunto:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL . INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS E REVISÃO DO ACERVO FÁTICO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N.os 5 E 7 DO STJ. TAXA CONDOMINIAL . AUSÊNCIA DE

IMISSÃO NA POSSE. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA N.º 83 DO STJ . LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. SÚMULA N.º 568 DO STJ . DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. No caso, para ultrapassar a conclusão do Tribunal estadual,

a fim de reconhecer que a rescisão do contrato deu-se por responsabilidade dos compradores, seria necessária a interpretação de cláusulas do contrato, assim como a reincursão no acervo fático-probatório da causa, o que é vedado nesta sede excepcional, ante os óbices das Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ. 2. A responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial e do IPTU incide a partir da efetiva posse do imóvel, sob pena de o adquirente ter que arcar com o tributo enquanto está impossibilitada de usufruir do imóvel. Aplicação da Súmula n.º 83 do STJ. 3. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ. 4. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 2043649 SP 2022/0391481-8, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 21/08/2023, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/08/2023)

Portanto, declaro nula a referida cláusula, devendo as rés restituírem ao autor os valores comprovadamente pagos a título de IPTU/ITU antes da entrega das chaves. A restituição deverá ocorrer na forma simples, pois a cobrança estava amparada em cláusula contratual, não restando demonstrada a má-fé objetiva inescusável a ensejar a dobra legal.

Da Tabela Price e da Capitalização de Juros

A principal insurgência do autor repousa na alegação de que a utilização da Tabela Price configura capitalização mensal de juros (anatocismo), prática que seria vedada às rés por não integrarem o Sistema Financeiro Nacional (SFN).

Contudo, a tese não merece prosperar.

Trata-se de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária, regido pela Lei nº 9.514/1997. O art. 5º, inciso III, e o § 2º do mesmo diploma legal autorizam expressamente a capitalização de juros nessas operações, independentemente de a empresa vendedora/credora integrar ou não o Sistema Financeiro Nacional. Ao optar pelo regime da alienação fiduciária, a construtora/incorporadora submete-se às regras próprias deste instituto.

Ademais, conforme assentado pelo tema 572 do STJ, a mera adoção da Tabela Price não implica, abstratamente, em capitalização de juros, devendo a sua ocorrência (amortização negativa) ser aferida no caso concreto mediante prova pericial.

Nestes autos, o laudo pericial contábil, já homologado por este juízo, foi categórico ao

atestar que o método adotado foi aplicado corretamente e que não houve cobrança de juros sobre juros (anatocismo), eis que as parcelas foram suficientes para amortizar o principal e os juros mensalmente.

Assim, hígida se mostra a cláusula que prevê a Tabela Price e os juros aplicados, julgando-se improcedente o pedido de recálculo do saldo devedor.

Da Mora e da Tutela Incidental

Por fim, quanto ao pedido de suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, verifico que a liminar outrora concedida apenas autorizou o depósito das parcelas no valor incontroverso, alertando expressamente que tal ato não elidiria a mora (Súmula 380 do STJ). Sendo a Tabela Price legal e válida a cobrança nos termos contratados, os depósitos parciais efetuados pelo autor são insuficientes para purgar a mora.

Acrescento, ainda, que o depósito integral do valor remanescente devido foi realizado pela parte autora após a notificação extrajudicial, ou seja, após o início da cobrança dos valores pelo cartório competente.

Logo, a mora já havia se estabilizado no retromencionado momento, de maneira que o depósito posterior dos valores não é suficiente para afastar os seus efeitos.

Por conseguinte, é legítimo o direito das rés de promoverem a execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997.

ISSO POSTO, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais apenas para determinar que a parte requerida realize a devolução da quantia comprovadamente indicada pelo autor como pagamento do IPTU, antes da entrega das chaves do imóvel, o que deverá ser apurado em liquidação de sentença.

De outro turno, quanto ao pedido consignatório, julgo-o parcialmente procedente tão somente no limite dos valores consignados.

Certifique-se, a Escrivania, sobre o atual valor existente em conta bancária vinculada a este Juízo para posterior análise de liberação do saldo de depósito.

Considerando a sucumbência recíproca, os litigantes devem arcar com as custas e honorários advocatícios, estes fixados em R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), a serem pagos por ambas as partes à proporção de 40% a ser suportado pela requerida e 60% pelos

autores.

Expeça-se alvará para liberação em favor do perito, se ainda existirem valores depositados a título de honorários periciais.

Intimem-se. Cumpra-se.

Senador Canedo, datado e assinado digitalmente.

HENRIQUE SANTOS MAGALHÃES NEUBAUER

Juiz de Direito