

**TJDFT**

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

1JECIVBSB

1º Juizado Especial Cível de Brasília

Número do Processo: 0727627-59.2016.8.07.0016
Classe: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)
A U T O R : S O L O N K O U Z A K
RÉU: SPE ALPHAVILLE BRASILIA ETAPA II EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

SENTENÇA

Dispensado o relatório, nos termos do artigo 38, "caput", da Lei Federal nº 9.099, de 26 de setembro de 1995.

A preliminar de incompetência do juízo não merece guarida. Isso porque a demandante não busca discutir o débito fiscal em si, mas sim a responsabilidade pelo seu pagamento, tendo em vista ao atraso na entrega do bem adquirido, o que demonstra a competência deste juízo para o processamento e julgamento do feito.

Rejeito, pois, a preliminar suscitada.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, visto que a requerida é fornecedora de serviços, cuja destinatária final é a parte requerente (Arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor).

Trata-se de ação ajuizada com a finalidade de obter a condenação da parte ré a restituir ao autor, em dobro, as quantias pagas de IPTU referente aos anos de 2014 e 2015.

Não existe controvérsia acerca do pagamento de R\$ 3.587,93 à título de IPTU. O cerne da questão consiste em apurar a responsabilidade pelo pagamento da respectiva taxa antes mesmo da entrega das chaves, recebidas pela requerente no dia 25/03/2015.

O promitente comprador, que adquire imóvel na planta, ainda em construção, só pode ser responsabilizado pelas taxas de IPTU geradas pelo imóvel após a efetiva transmissão da sua posse direta, o que é configurado com a entrega das "chaves" pela construtora.

Somente com a entrega "das chaves" é que o adquirente passará a ter a efetiva posse do imóvel, e estará legitimado a exercer as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa. Sua responsabilidade pelas despesas decorrentes da utilização do imóvel deve surgir a partir desse momento.

Daí, qualquer cláusula que obrigue o comprador a arcar com o pagamento do IPTU antes da entrega das chaves, deve ser considerada nula, o que é o caso dos autos.

Nesse passo, o autor tem direito ao ressarcimento dos valores pagos, com correção monetária desde o desembolso, sob pena de enriquecimento ilícito da ré construtora.

Nesse sentido, transcrevo o julgado abaixo:

"JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS E IPTU DE IMÓVEL AINDA EM CONSTRUÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL AINDA NÃO DISPONÍVEL PARA O ADQUIRENTE. RESPONSABILIDADE PELAS TAXAS GERADAS ANTERIORMENTE À ENTREGA. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DO PROMITENTE COMPRADOR. INEXISTÊNCIA DE POSSE EFETIVA. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. O promitente comprador, que adquire imóvel na planta, ainda em construção, só pode ser responsabilizado pelas taxas condominiais e IPTU gerados pelo imóvel após a efetiva transmissão da sua posse direta, o que é configurado com a entrega das chaves pela construtora. 2. Até a efetiva transmissão do imóvel ao adquirente, a construtora e incorporadora, na qualidade de titulares do domínio e da posse do imóvel estão obrigadas a suportar as taxas geradas pelo imóvel que construíram e prometeram à venda. 3. Somente com a entrega das chaves é que o adquirente passará a ter a efetiva posse do imóvel restando, assim, legitimado a exercer as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa. Sua responsabilidade pelas parcelas condominiais deve surgir a partir desse momento. 4. Recurso conhecido e desprovido. Acórdão lavrado por súmula de julgamento, consoante determinação do Art. 46 da LJE. Condenado o recorrente vencido ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação devidamente corrigido, nos termos do Art. 20, § 3º do CPC." (Acórdão n.758311, 20130110852845ACJ, Relator: LEANDRO BORGES DE FIGUEIREDO, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Julgamento: 04/02/2014, Publicado no DJE: 11/02/2014. Pág.: 189)"

Evidenciado que houve cobrança indevida (ID 1251343 e 1251344), a parte autora faz jus à pretensão de restituição dos valores. Contudo, considerando o recebimento do imóvel em 25/03/2015, a responsabilidade do demandado pelo IPTU em relação ao exercício de 2015 finda na data da entrega "das chaves". Assim, o montante a ser restituído é R\$ 1.793,61 referente ao exercício de 2014, mais R\$ 404,82 referente ao exercício proporcional de 2015 ($R\$ 1.714,61/12 = R\$ 142,88$ x dois meses e 25 dias), em sua forma simples, uma vez que não configurada a má fé, posto que a responsabilidade advinha de cláusula contratual declarada nula somente no presente momento.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, e condeno a ré a restituir ao autor **a quantia R\$ 2.198,44 (dois mil, cento e noventa e oito reais e quarenta e quatro centavos)**, correspondente aos valores despendidos a título de IPTU, corrigida monetariamente desde o desembolso e acrescida de juros legais a partir da citação.

Sem custas e honorários advocatícios, conforme disposto no artigo 55, "caput" da Lei Federal nº 9.099/95.

Cumpra à parte autora solicitar, após o trânsito em julgado, por petição o início da execução, instruída com planilha atualizada do cálculo, conforme regra do art. 513, do CPC e do art. 52, IV, da Lei nº 9.099/95, sob pena de arquivamento do feito.

Sentença registrada nesta data. Publique-se. Intimem-se.

