



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, Ribeirão Preto-SP - CEP 14096-570**

**Horário de Atendimento ao PÚBLICO: das 12h30min às 18h00min**  
**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1015191-83.2015.8.26.0506**

Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Pagamento Indevido**

Requerente: [REDACTED]

Requerido: [REDACTED]

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vinicius Rodrigues Vieira**

Vistos.

Dispensado o relatório, conforme o art. 38, parágrafo único, da Lei 9.099/95, anoto pretender a parte autora indenização por danos morais em razão de ter adquirido imóvel da empresa requerida e esta não o entregou no prazo ajustado, além de ter negativado seu nome indevidamente junto aos órgãos de proteção ao crédito, por valores de IPTU cobrados antes mesmo da entrega do imóvel, pleiteando, inclusive, a restituição em dobro dos valores indevidamente pagos pelo IPTU, além do reconhecimento da mora contratual por parte da requerida, invertendo-se a aplicação da cláusula penal de multa de 2% sobre o valor do contrato.

Afasto a preliminar alegada de incompetência do JEC (fls. 79), uma vez que não está sendo questionada a validade do contrato e sim apenas alguns aspectos, sendo que o valor dado à causa é certo e determinado, e apenas derivado do contrato, não ultrapassando o limite de alçada do JEC.

A ação é parcialmente procedente.

Não há dúvida acerca do contrato de compra e venda do imóvel pela autora junto à requerida, situação incontroversa.

O atraso em entrega de obras tem sido admitido e respeitado o prazo de 180 dias, mas ainda assim houve atraso na entrega do imóvel pela requerida, situação também confessada, não configurando força maior ou caso fortuito a causa indicada na contestação.

A existência ou não de mão-de-obra é situação banal a uma grande construtora, que não pode argumentar ter sido tomada de surpresa por fato como tal.

A entrega do terreno à autora deu-se em 26/03/2015, conforme documento de fls. 142/145, ou seja, houve um atraso de 14 meses do prazo inicialmente previsto.

A autora foi cobrada pelos IPTUs referentes aos anos de 2013, 2014 e 2015.

Assim, com relação ao pedido de devolução em dobro do valor pago pelo IPTU, este merece acolhimento parcial.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, Ribeirão Preto-SP - CEP 14096-**

570

**Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às 18h00min**

Com efeito, o pagamento do IPTU é obrigação propter rem, incidindo diretamente sobre o imóvel, e a responsabilidade pelo seu pagamento somente ocorre com a entrega do bem.

Conforme alegado pelas partes, a entrega do imóvel ocorreu em 26/03/2015.

Antes da entrega do imóvel não há responsabilidade do consumidor, conforme Apelação 9146887-19.2008.8.26.0000 da 5 Câmara do TJSP, 0012483-67.2010.8.26.0566 da 6 Câmara do TJSP,

9223444-81.2007.8.26.0000 da 27 Câmara do TJSP, etc.

Portanto, não poderia a autora ser responsabilizada pelas despesas do IPTU anteriores a 26/03/2015.

A parte requerida, mesmo não tendo se beneficiado com o valor pago a título de IPTU diretamente, já que este foi pago à prefeitura Municipal, na verdade beneficiou-se de forma indireta, porquanto se aproveitou de pagamento feito pela autora.

Assim, a autora fica autorizada a cobrar a restituição do verdadeiro devedor, que no caso é a parte requerida.

Contudo, a restituição da quantia paga não deve ser feita em dobro, na medida em que a cobrança derivou de contrato.

Os documentos de fls. 61/64 indicam que a autora pagou o valor de R\$ 3.950,32 pelo IPTU do exercício de 2013, R\$ 3.464,67, pelo IPTU do exercício de 2014 e R\$ 3.018,93, pelo IPTU do exercício de 2015.

Desta forma, os valores referentes aos anos de 2013 e 2014 devem ser restituídos integralmente à autora, porém, no que diz respeito ao ano de 2015, a quantia a ser reembolsada deve ser proporcional, uma vez que houve a entrega do imóvel no mês de março, ou seja, do valor total de R\$ 3.018,93 deverá ser restituída à autora apenas a proporção relativa aos meses de janeiro a março de 2015.

Por tal motivo, a quantia total a ser reembolsada à autora, no que diz respeito aos valores indevidamente cobrados de IPTU é R\$ 8.169,72.

No que tange ao pedido de inversão da aplicação da cláusula que prevê multa por descumprimento contratual, este merece acolhimento.

Da mesma forma como prevista multa pelo inadimplemento do comprador, deve a mesma multa incidir à parte contrária.

É abusiva cláusula contratual que estabelece sanção apenas para uma das partes, sendo certo que tal tema foi objeto de análise pelo Superior Tribunal de Justiça nos autos do REsp.955.134.

A multa prevista encontra-se na cláusula VI.3, c do contrato (fls. 31), no valor correspondente a 2% do valor do contrato e, considerando-se que a autora cumpriu sua obrigação no contrato, seria caso de aplicação de multa para a requerida de 2% do valor do imóvel, ou seja, R\$ 3.681,51, conforme pedido contido às fls. 238.

Quanto ao dano moral, este, atualmente encontra-se acobertado pela norma prevista no artigo 5º, X, da Constituição Federal, que menciona “serem invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, Ribeirão Preto-SP - CEP 14096-**

570

**Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às18h00min**

pessoas, assegurado o direito à indenização, pelo dano material e moral decorrente de sua violação".

"Danos morais são lesões sofridas pelas pessoas físicas ou jurídicas, em certos aspectos da sua personalidade, em razão de investidas injustas de outrem. São aqueles que atingem a moralidade e a afetividade da pessoa, causando-lhe constrangimento, vexames, dores, enfim, sentimentos e sensações negativas" (Carlos Alberto Bittar - in Caderno de Doutrina/Julho 96 - Tribuna da Magistratura, p. 33-34)

Wladimir Valler, sobre o assunto, escreveu em seu livro "A reparação do dano moral no Direito Brasileiro", E.V. Editora Ltda., Campinas, SP, 2<sup>a</sup> edição, 1994, p. 45:

"Entendemos que o dano moral deve ser reparado em todos os casos, ainda que, para isso, seja necessário que os juízes, pondo de lado a interpretação literal e restrita das regras disciplinadoras da matéria, encontrem mecanismos indispensáveis para que a reparação do dano extrapatrimonial seja a mais ampla possível, ainda que o mecanismo seja a interpretação extensiva do artigo 5º, V e X, da CF."

Rui Stoco, na obra "Responsabilidade Civil e sua interpretação jurisprudencial", 3<sup>a</sup> ed., Ed. RT, p. 522, assim comenta:

"Aderimos ao entendimento de Caio Mário, de que as disposições contidas nos incisos V e X do artigo 5º da CF/88 são apenas exemplificativas. Ressuma evidente que se a violação à imagem, à intimidade, à vida privada e à honra, expressamente mencionada nos incisos V e X do artigo 5º da CF/88, obriga à indenização por dano material e moral, a violação a outros direitos e garantias, como, v.g., à vida, à integridade corporal, à liberdade de locomoção, de pensamento; ao exercício da atividade comercial, intelectual, artística, científica e de comunicação, há de ser igualmente protegida, por uma razão de simetria e sob pena de ofensa ao princípio constitucional da isonomia".

Ainda Rui Stoco, citando lições de Savatier, a respeito da definição do dano extrapatrimonial, comenta:

"... Savatier oferece uma definição de dano moral como qualquer sofrimento humano que não é causado por perda pecuniária, e abrange todo atentado à reputação da vítima, à sua autoridade legítima, ao seu pudor, à sua segurança e tranqüilidade, ao seu amor-próprio estético, à integridade de sua inteligência, a suas afeições, etc. (Traité de la responsabilité civile, vol. II, nº 525)" (op. cit. p. 523).

Também citado por Rui Stoco, Dalmartello contribui para a identificação do dano moral:

"Em sua obra *Danni morali contrattuali*, Dalmartello enumera os elementos caracterizadores do dano moral, segundo sua visão, como a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípua na vida do homem e que são "a paz, a tranqüilidade de espírito", a liberdade individual, "a integridade física", a honra e os demais sagrados afetos, classificando-os em dano que afeta a parte social do patrimônio moral (honra, reputação, etc.); dano que molesta a parte afetiva do patrimônio moral (dor, tristeza, saudade, etc.); dano moral que provoca direta ou indiretamente dano patrimonial



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, Ribeirão Preto-SP - CEP 14096-570**

570

**Horário de Atendimento ao Públíco: das 12h30min às18h00min**

(cicatriz deformante, etc.), e dano moral puro (dor, tristeza, etc.) (Revista di Diritto Civile, 1933, p. 55)" (op. cit. pág. 523).

No que diz respeito à fixação do valor da indenização por danos morais, importa, antes de mais nada, consignar o que Rui Stoco define como sendo o direito à honra: "O direito à honra, como todos sabem, se traduz juridicamente em larga série de expressões compreendidas como princípio da dignidade humana: o bom nome, a fama, o prestígio, a reputação, a estima, o decoro, a consideração, o respeito" (Responsabilidade Civil e sua Interpretação Jurisprudencial, 2<sup>a</sup> ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995, p. 492).

Como se vê, a honra não é algo mensurável.

Assim sendo, torna-se bastante difícil quantificar a indenização por danos morais sofridos pela vítima.

Sobre o assunto, entende Clóvis do Couto e Silva que para dar efetiva aplicação ao preceito, pode ser utilizada a regra exposta pelo artigo 1.553 do Código Civil revogado, segundo o qual, "nos casos não previstos neste capítulo, se fixará por arbitragem a indenização". Esta disposição permite a indenização dos danos morais e constitui uma cláusula geral dessa matéria (O Conceito de Dano no Direito Brasileiro Comparado, Revista dos Tribunais 667/7).

Tal arbitragem, evidentemente, deve ser feita prudentemente pelo julgador, de forma a que não se transforme, a indenização, em fonte de enriquecimento da vítima nem seja ínfimo ou simbólico.

Hoje em dia, a boa doutrina inclina-se no sentido de conferir à indenização do dano moral caráter dúplice, tanto punitivo do agente, quanto compensatório, em relação à vítima (cf. Caio Mário da Silva Pereira, 'Responsabilidade Civil', Ed. Forense, 1989, p. 67).

Assim, a vítima de lesão a direitos de natureza não patrimonial (CR, artigo 5º, V e X) deve receber uma soma que lhe compense a dor e a humilhação sofridas, e arbitrada segundo as circunstâncias.

Não deve ser fonte de enriquecimento, nem ser inexpressiva (TJSP - 7<sup>a</sup> C. - Ap. - Rel. Campos Mello - j. 30.10.1991 - RJTJESP 137/187).

Deve, pois, o juiz, determinar o valor da indenização, segundo seu prudente arbítrio.

Wilson Melo da Silva, visando facilitar tal arbitragem, estabelece algumas regras orientadoras da fixação do valor da reparação, quais sejam: "1<sup>a</sup> regra: que a satisfação pecuniária não produza um enriquecimento à custa do empobrecimento alheio; 2<sup>a</sup> regra: equilíbrio entre o caso em exame e as normas gerais, de um caso ou equivalência, tendo em vista: I - curva de sensibilidade: a) em relação à pessoa que reclama a indenização; b) em relação ao nível comum, sobre o que possa produzir, numa pessoa normal, tal ou qual incidente; c) grau de educação da vítima; d) seus princípios religiosos; II - influência do meio, considerando: a) repercussão pública; b) posição social da vítima do dano; 3<sup>a</sup> regra: considerar-se a espécie do fato: se é de ordem puramente civil, se comercial, ou se envolve matéria criminal; 4<sup>a</sup> regra: que a extensão da repercussão seja



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**  
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA ALICE ALEM SAADI, 1010, Ribeirão Preto-SP - CEP 14096-**

570

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

em triplo à repercussão da notícia de que resultou o dano" (O Dano Moral e sua Reparação, Tese, FDUFMG, 1949, p. 171 - RT 734/468).

Da análise de tais regras considero de rigor a fixação da verba indenizatória no valor de R\$ 6.000,00, o que serve de lição à requerida e não caracteriza enriquecimento indevido à parte autora.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação movida por [REDACTED] contra [REDACTED], a quem condeno no pagamento de R\$ 11.851,23, com correção a partir do ajuizamento da ação e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação, bem como no pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 6.000,00, corrigido a partir da publicação da sentença e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Deixo de condenar os vencidos em custas e honorários, posto que incabíveis em primeiro grau de jurisdição. Anoto, por oportuno, que os demais argumentos expostos na contestação/inicial foram observados pelo juízo e não foram considerados como capazes de infirmar ou alterar a conclusão adotada nesta sentença. P. R. I.

Ribeirão Preto, 15 de junho de 2016.

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