



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 2476/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**

**APELANTE(S): GINCO ALFA INCORPORAÇÕES LTDA
APELADO(S): ANGELINE CRIVELATTIE OUTRO(S)**

DECISÃO MONOCRÁTICA

APELAÇÃO CIVEL – CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEL – CLÁUSULA QUE PREVÊ PAGAMENTO DO IPTU A PARTIR DA ASSINATURA – CONTRATO DE ADESÃO – AUSÊNCIA DE DESTAQUE – VIOLAÇÃO DE DIREITOS BÁSICOS DO CONSUMIDOR – ARTIGOS 51, INCISOS III E XV C/ARTIGO 54, § 4º DO CDC VIOLADOS – CLÁUSULA DECLARADA NULA – SENTENÇA ESCORREITA – MANUTENÇÃO – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – MAJORAÇÃO - § 11, ARTIGO 85, DO CPC. Recurso conhecido e desprovido.

1. O comum é que, em se tratando de contrato para aquisição de casa própria e cuja construção está a cargo da incorporadora, embora com previsão de data de entrega, que todos os impostos incidentes no imóvel, terreno que a ela pertence, devem ser de responsabilidade da construtora e não do consumidor.

2. Por ofender direitos básicos do consumidor, cláusula onerosa por excelência, malgrado constar no contrato, esta cláusula limitadora de direitos é nula de pleno direito, sobretudo porque, feita até de forma genérica, em se tratando de contrato de adesão, não contém o necessário destaque exigido pelo estatuto do consumidor.

3. Recurso conhecido e desprovido, de rigor, ante a norma cogente prescrita à espécie, a título dos chamados honorários recursais, majora-se a verba honorária arbitrada na sentença recorrida.



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 2476/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**

Relatório.

ANGELINE CRIOVELATTI e seu marido VICENTE FORTUNADO JUNIOR ingressaram com ação ordinária em face de GINCO – ALFA INCORPORADORA LTDA, todos identificados e representados nos autos. Como causa de pedir, anotam-se a existência de cláusula contratuais no contrato de aquisição de imóvel formalizados entre ambos os litigantes. Como pedido, desejam a devolução, de forma dobrada, do valor de R\$ 3.921,70 (três mil, novecentos e vinte e um reais e setenta centavos), pertinente ao IPTU. De outra banda almejam os autores a condenação da ré em danos morais, não sugerindo qualquer valor, anotando-se, neste contexto, violação de seus direitos imateriais e, portanto, sujeito a recompensação financeira.

Alcançada a fase de sentença, o magistrado de piso que a subscreveu, de fls. 154/160, julgou parcialmente a demanda, condenou tão somente na devolução de forma simples, estimando o valor em R\$ 1.974,83 (um mil, novecentos e setenta e quatro reais e oitenta e três centavos), juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação válida e correção monetária (inpc) a contar do efetivo desembolso. A sentença recorrida, em consequência, condenou os litigantes, pro-rata das custas do processo. Condenou, em face de sucumbência recíproca, dada parte pagar ao advogado adverso, a título de honorários advocatícios, o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), dentro da interpretação do § 8º, do artigo 85, do Código de Processo Civil.

Do recurso aviado – Discorda a apelante em relação ao posicionamento do juiz ao anotar que, no caso em apreço, a questão está prevista no contrato e que os apelados ao adquirirem o imóvel tornaram-se proprietários dos mesmos, ensejando, desta forma, na obrigação de pagamento do IPTU correspondente. Contrarrazões apresentadas e, neste aspecto, pugnam os apelados pelo conhecimento e desprovimento do recurso, fazendo as razões de fato e de direito, e, em especial, que se



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 2476/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**

trata de cláusula abusiva.

Fundamentação e Decisão.

Esta questão já está batida e rebatida, quer neste sodalício conterrâneo, quer junto ao Tribunal da Cidadania (STJ) e, neste contexto, desnecessário se apresenta levar este julgamento à consideração da colenda 2ª. Câmara Cível e, com fulcro no artigo 932, inciso II, do Código de Processo Civil, passo a decisão monocratica do recurso aviado.

Feitas estas considerações, como registrado no relatório, a controvérsia recursal, de fácil solução, diz respeito aos pontos controvertidos. De um lado, afirma a apelante que, em tendo firmado contrato e havendo previsão contratual, o IPTU que recai sobre o imóvel deve ser pago pelo adquirente. Por outro lado, afirmam os autores/apelados que se trata de cláusula abusiva e, desta forma, tal cláusula deve ser considerada iníqua em todos os aspectos.

De início, frise-se que a questão está albergada pelo Código de Defesa do Consumidor, preceito de ordem pública e interesse social (artigo 1º da Lei 8.078/90). Logo, possível se apresenta a necessária adequação aos preceitos estabelecidos no estatuto do consumidor, este podendo revisar cláusulas abusivas e em descompasso jurídico, nos termos estabelecidos nos seus artigos 6º, inciso V, c/c artigo 51.

No caso em apreço, constata-se que as partes firmaram CONTRATO DE COMPRA E VENDA, como se vê às fls. 26/41, de um imóvel localizado nesta Capital no local denominado CONDOMINIO FLORAIS DO VALE, sendo que a data prevista no contrato foi para 30 de abril de 2.014. No citado contrato, a rigor da cláusula DÉCIMA PRIMEIRA (de fls. 39), constou que competia aos apelados a obrigação de pagamento de todos os encargos, inclusive o IPTU, a partir do ano de



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 2476/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**

2.011.

Em que pesem os argutos argumentos vertidos pela ré, no caso comento, certo é que a mesma é eu detém a posse do imóvel em construção e que, somente com a entrega do mesmo aos autores é que estes devem arcar com o pagamento di IPTU, tratando-se de cláusula abusiva sem precedentes e, desta forma, correta a decisão de piso que a considerou nula.

Sobre cláusulas abusivas no contexto do Código de Defesa do Consumidor, anoto os seguintes pronunciamentos doutrinários.

'São aquelas notoriamente desfavoráveis à parte mais fraca na relação contratual de consumo. São sinônimas de cláusulas abusivas as expressões cláusulas opressivas, onerosas, vexatórias ou, ainda, excessivas. (Nelson Nery Junior, Código de Processo Civil Comentado, página 1.379). 'As cláusulas abusivas são aquelas que, inseridas num contrato, possam contaminar o necessário equilíbrio, se utilizadas, causar uma lesão contratual à parte a quem desfavoreçam'. (...) São aquelas leoninas porque são impostas nos contratos com o objetivo de prejudicar as partes mais fracas, que ficam sujeitas ao bote do leão quando de suas aplicações'. (Hélio Zaghetto Gama, Curso de Direito do Consumidor, página 108).

João Bosco Leopoldino da Fonseca (1993, p. 156), por sua vez, diz: [...] uma cláusula contratual poderá ser tida como abusiva quando se constitui um abuso de direito (o predisponente das cláusulas contratuais, num contrato de adesão, tem o direito de redigi-las previamente; mas comete abuso se, ao redigi-las, o faz de forma a causar dano ao aderente).

Também será considerada abusiva se fere a boa-fé objetiva, pois, segundo a expectativa geral, de todas e quaisquer pessoas, há que haver equivalência em todas as trocas. Presumir-se-á também abusiva a cláusula contratual quando ocorrer



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 2476/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**

afronta aos bons costumes, ou quando ela se desviar do fim social ou econômico que lhe fixa o direito. A aferição dessas condições não se faz, contudo, através da indagação da real intenção das partes intervenientes no contrato. (fonte Internet).

Ora, em se tratando de questões desta natureza, o comum é que, antes da entrega do imóvel ao adquirente, a incorporadora assume todos os encargos, e desta forma, trata-se de cláusula abusiva e, neste contexto, é gide do CDC, não atinge o consumidor. O que se exigiu foi algo extraordinário que viola tais preceitos e, neste porte, está correta a decisão que assim decidiu, não merecendo qualquer retoque.

No caso em comento, ainda a corroborar se tratar de cláusula abusiva, em verdade, a mesma é nula porque não forneceu a adequada necessária informação ao consumidor, tratando-se de cláusula genérica, assim redigida.

‘CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ‘Todos os impostos, taxas e contribuições, que incidirem sobre o imóvel, objeto do presente, serão suportados, a partir da data da proposta de compra e venda, exclusivamente pelos compradores, mesmo que lançados ou cobrados em nome da vendedora ou de terceiros, à exceção da taxa de contribuição para o Condomínio Florais do Vale’. (sic)

Anota-se, por outro lado, que, em verificando o contrato, trata-se de típico INSTRUMENTO DE ADESÃO e, neste aspecto, há ausência do necessário e imprescindível destaque, violando o disposto no § 4º, do artigo 54, do Código de Defesa do Consumidor.

Na espécie, oportuno transcrever o posicionamento do Professor Celso Antônio Bandeira de Melo, citado por Maria Helena Diniz:

‘Violar um princípio é muito mais grave do que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo sistema do comando. É a mais grave forma de



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 2476/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**

ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio violado, porque representa insurgência contra todo o sistema. subversão de seus valores fundamentais, contumácia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. ('in' Norma Constitucional e seus Efeitos, pagina 116, 1989, Editora Saraiva/São Paulo). Desta forma, as cláusulas, no regime do Código de Defesa do Consumidor, as cláusulas abusivas são nulas de pleno direito porque contrariam a ordem pública de proteção ao consumidor (inciso XXXII, do artigo 5º, da Constituição Federal). Isto quer dizer que as nulidades podem ser reconhecidas a qualquer tempo e grau de jurisdição, até mesmo de ofício, porque em se tratando de normas de ordem pública e interesse social, são insuscetíveis de preclusão. De outro norte, verificando apenas abuso em relação as citadas cláusulas, como, de resto, já anotado linhas acima, pode o órgão jurisdicional, fazer a modificação pertinente, como bem está estabelecido nos incisos IV e V, do artigo 6º, do estatuto constitucional do consumidor.

Nesse passo, colhe-se a lição de Nery Jr.:

“no regime jurídico do CDC, as cláusulas abusivas são nulas de pleno direito porque contrariam a ordem pública de proteção ao consumidor. Isso quer dizer que as nulidades podem ser reconhecidas a qualquer tempo e grau de jurisdição, devendo o juiz ou tribunal pronunciá-las ex officio, porque normas de ordem pública insuscetíveis de preclusão.” (Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto. p. 521.-fonte internet).

A propósito, já decidiu a respeito o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso.

“DIREITO CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - REVISIONAL DE CONTRATO - FINANCIAMENTO - APLICAÇÃO DO CDC - PACTA SUNT SERVANDA– (...). o princípio pacta sunt servanda não assume caráter absoluto, sendo



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 2476/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**

a revisão das cláusulas que, porventura violem direitos das partes, perfeitamente admissível, notadamente porque ao Judiciário é reservado o poder de proteger o interesse social ditado pelo ordenamento jurídico e, ao incidir sobre as relações contratuais, visa garantir, às partes, o equilíbrio econômico”. (RAC, 119708/2008, Des. Márcio Vidal, Quarta Câmara Cível, Data do Julgamento 10/08/2009, Data da publicação no DJE 18/08/2009)’. (Grifamos)

'As cláusulas contratuais que violem os direitos do consumidor contratante, podem ser revisadas e afastadas pelo judiciários, ante o caráter relativo do princípio pacta sunt servanda, pela previsão expressa no artigo 6º, inciso V, do Código de Defesa do Consumidor'. (RAC 35.940/2013, julgado em 12/03/2014, 5ª Câmara Cível, Relatora Desembargadora CLEUCI TEREZINHA CHAGAS PEREIRA DA SILVA, ementa parcial).

Já manifestou o Superior Tribunal de Justiça.

“(…) 6. No pertinente à revisão das cláusulas contratuais, a legislação consumerista, aplicável à espécie, permite a manifestação acerca da existência de eventuais cláusulas abusivas, o que acaba por relativizar o princípio do pacta sunt servanda. Assim, reiterada a jurisprudência desta Corte quanto à possibilidade de revisão dos contratos firmados com a instituição financeira desde a origem, de modo que a renegociação de mútuo bancário ou a confissão de dívida não seria óbice à discussão acerca de eventuais ilegalidades, nos termos da Súmula nº 286 deste Superior Tribunal de Justiça. (...)” (STJ – Resp nº 1114049/PE– Quarta Turma – Rel.: Ministro Luís Felipe Salomão – J.: 07.04.2011 – DJe.: 29.04.2011).

Quanto o bastante a espécie. Reconheço a abusividade de tal cláusula, por contrariar o disposto no artigo 51, incisos III, XV c/c § 4º, do artigo 54, inegavelmente a citada cláusula é nula de pleno direito e, por consequência, não produz



**ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 2476/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL**

os efeitos jurídicos desejados pela ré/apelante aos consumidores/autores.

Com estas considerações, CONHEÇO DO RECURSO aviado pela GINCO – ALFA INCORPORAÇÕES LIMITADA porque presentes os requisitos formais de admissibilidade. Contudo, nos termos da fundamentação, NEGOU SEGUIMENTO ao mesmo, mantendo intocável a bem lançada sentença de primeiro grau. E, na forma do parágrafo 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, atribuo em favor do advogado vencedor, a título dos chamados ‘honorários recursais’, a ser pago pela apelante, o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) que deverão ser somados aos fixados na sentença.

Intimem-se. Cumpram-se.

Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso em Cuiabá, 26 de fevereiro de 2018.

DES. SEBASTIÃO DE MORAES FILHO.

= RELATOR =