



Estado de Goiás
Poder Judiciário

2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais
E-mail: gab2recursajuz4@tjgo.jus.br

Recurso Inominado n°: 5612326-23.2022.8.09.0174

Comarca de Origem: Comarca de Senador Canedo – Juizado Especial Cível

Magistrado (a) sentenciante: Marcelo Lopes de Jesus

Recorrente (s): FGR Incorporações S/A

Recorrido (s): Eliane Mendes da Cunha

Relator: Fernando César Rodrigues Salgado

4º Juiz da 2ª Turma Recursal Permanente

JULGAMENTO POR EMENTA (artigo 46 da Lei nº 9.099/95)

EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE IMPÕE RESPONSABILIDADE DE PAGAMENTO DE IPTU/ITU AO PROMITENTE COMPRADOR ANTES DA ENTREGA DA POSSE DO IMÓVEL. NULIDADE. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DOS RESPECTIVOS VALORES. PROMITENTE VENDEDORA ATÉ IMISSÃO NA POSSE DOS COMPRADORES. INSCRIÇÃO INDEVIDA DÍVIDA ATIVA. DANOS MORAIS *IN RE IPSA*. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

01. (1.1). Em síntese da peça exordial, narra a autora que firmou com a ré 2 (dois) instrumentos particulares de contrato de compra e venda de imóvel, tendo por objeto o lote 19, quadra 12, rua Marini, localizado no loteamento fechado Jardins Parma, Município de Senador Canedo; e o lote nº 24, quadra 17, do mesmo loteamento. Alega o autor que antes mesmo da transferência da propriedade dos imóveis, houve a cobrança do Imposto Territorial Urbano referente ao exercício de 2022. Assim, ajuizou a presente ação visando a declaração de nulidade da cláusula contratual que atribuiu ao autor a responsabilidade pelo pagamento do imposto, bem como a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em razão de sua inscrição na dívida ativa municipal. (ev. 01)

(1.2). O juízo de origem julgou procedentes os pedidos iniciais para “a) *DECLARAR nula a CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA dos Contratos Particulares de Promessa de Compra e Venda de Imóvel entabulados entre as partes (lotes 19 e 24) por*



estabelecerem obrigação flagrantemente onerosa à Autora, ELIANE MENDES DA CUNHA; b) RECONHECER que os débitos referentes aos ITU/IPTU's até a entrega de cada bem (lotes 19 e 24), vinculados aos imóveis adquiridos pela Autora, ELIANE MENDES DA CUNHA, são de responsabilidade exclusiva da Ré, FGR INCORPORAÇÕES S/A, e; c) CONDENAR a Ré, FGR INCORPORAÇÕES S/A, a pagar à Autora, ELIANE MENDES DA CUNHA, a quantia de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização por danos morais, acrescida de correção monetária pelo INPC a partir da publicação desta sentença, consoante enunciado da súmula 362 do STJ, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês contados da citação (30/11/2022- ev. 14), nos termos do art.405 do CC, por se tratar de responsabilidade contratual". (ev.38)

(1.3). Inconformado, o requerido interpôs recurso inominado sustentando a legalidade da cláusula contratual nº 11, porquanto o demandante possuía a posse direta do imóvel, o que justificaria a responsabilidade pelo pagamento do imposto predial e territorial urbano. Ao final, pugnou pela reforma integral da sentença recorrida para julgar improcedentes os pedidos vestibulares, ou, subsidiariamente, no caso de manutenção da sentença, que os honorários de sucumbência sejam fixados em grau mínimo. (ev. 52).

02. Recurso próprio, tempestivo e devidamente preparado. Preenchidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso apenas no seu efeito devolutivo, conforme consignado pelo juiz de origem, eis que, inexistente comprovação apta a demonstrar possível dano irreparável à parte recorrente que justifique a aplicabilidade do efeito suspensivo à insurgência recursal. Contrarrazões apresentadas (ev. 58).

03. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL. Aplicáveis as diretrizes da legislação consumerista, eis que presentes as figuras da fornecedora do produto e do consumidor como destinatário final do bem imóvel (lote de terras), nos termos do art. 3º, §1º, do Código de Defesa do Consumidor.

04. DA POSSIBILIDADE DE REVISÃO DAS CLÁUSULAS CONSIDERADA ABUSIVAS. (4.1). A controvérsia funda-se na verificação da validade da cláusula contratual que estipula ao promitente comprador o dever de arcar com o ônus do IPTU, antes da entrega do imóvel pela Construtora.

(4.2). Conforme a Teoria Geral dos Contratos, é questão principiológica que as cláusulas contratuais fazem lei entre as partes, ocorre que tal princípio foi mitigado pelo Código de Defesa do Consumidor, que permitiu a revisão das cláusulas contratuais quando constatar que houve desequilíbrio entre as partes ou que sejam suas cláusulas abusivas. Assim, percebe-se que o Código de Defesa do Consumidor teve em mente proteger o consumidor frente ao poder econômico, quando houvesse excessos.

(4.3). Observa-se que malgrado os preceitos trazidos pelo princípio da *pacta sunt servanda*, em que os pactos estabelecidos entre indivíduos, mediante a assinatura de contato escrito, devem ser regularmente cumpridos por serem direitos das partes contratantes, acordados de forma livre e desimpedida, em se tratando de relação consumerista, as cláusulas contratuais necessitam ser interpretadas em favor do consumidor, podendo ser afastadas aquelas que se mostrarem abusivas (artigo 51, CDC).

05. DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IMPOSTO SOBRE A



PROPRIEDADE DO IMÓVEL. (5.1). Salieta-se que nos casos de imóveis adquiridos na planta, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e despesas com IPTU é do adquirente a partir da posse, que é efetivada com a entrega das chaves, conforme entendimento jurisprudencial adotado pelo Col. Superior Tribunal de Justiça. Precedentes: AREsp 1.391.574/SP; Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva; DJ de 12/02/2019; 4ª Câmara Cível do TJGO, Apelação n. 5450456-23.2017.8.09.0051, Relator Des. Carlos Hipólito Escher, DJ de 02/07/2019.

(5.2). No caso em espeque, a celeuma recursal cinge-se no exame da legalidade da incidência da cláusula décima primeira, prevista no contrato firmado entre as partes, segundo a qual é atribuída ao comprador a responsabilidade pelo recolhimento de ITU/IPTU antes da efetiva entrega do empreendimento, ou seja, antes da imissão na posse.

(5.3). Assim, a partir da análise detida da cláusula vergastada, pode ser verificada a obrigação de que a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e contribuições que incidam sobre o imóvel é atribuída exclusivamente ao comprador, mesmo que lançados em nome da vendedora, a partir da data da proposta de compra e venda.

(5.4). Cumpre esclarecer que a disposição que direciona ao consumidor o pagamento dos referidos impostos antes de lhe ser transferida, efetivamente, a posse do imóvel, se afigura ilegal. Isso ocorre, notadamente, em razão de que a propriedade do imóvel, até a sua quitação, não é plena, exigindo-se o IPTU tão somente quando houver o exercício da posse no imóvel com *animus domini*.

(5.5). Sobressai que a responsabilidade pelo pagamento de IPTU/ITU deve ser transferida ao promissário comprador tão somente após a respectiva posse do imóvel, tal como pontuado na sentença fustigada. Não é outro o entendimento do STJ, senão vejamos:

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO EVIDENCIADA. RETENÇÃO FIXADA EM 25% DO VALOR PAGO. CABIMENTO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU. PROMITENTE-VENDEDORA. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE POR PARTE DOS COMPRADORES. COBRANÇA DE TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TERRENO NÃO EDIFICADO. ACÓRDÃO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. DECISÃO RECONSIDERADA. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. [...] **3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de ter o IPTU como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN , art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse"** (AgInt nos EDcl no REsp 1.839.792/RJ , Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/8/2020, DJe de 17/8/2020). [...] **5. Agravo interno provido. Recurso especial desprovido.** (AgInt no AREsp n. 2.044.026/RS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 8/8/2022, DJe de 26/8/2022.) - grifei.



06. (6.1). Destaca-se que ainda que a recorrente suscite a aplicabilidade do art. 32, do Código Tributário Nacional, segundo o qual o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, definido na lei civil, localizado na zona urbana de município, cumpre trazer a lume também o teor do art. 34 do mesmo Diploma, o qual indica que o contribuinte desse imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

(6.2). Nesses termos, remonta-se aos argumentos da posse ou ânimo de domínio útil, porquanto "(...) A responsabilidade do promitente comprador quanto ao pagamento do IPTU se inicia somente a partir da imissão na posse do imóvel, que lhe confere o direito de uso e gozo da coisa" (TJGO, AC 5214064-05.2016.8.09.0051, Rel. Des. Gerson Santana Cintra, Goiânia - 7ª Vara Cível, DJe de 22/11/2021).

(6.3). Infere-se, portanto, que a sentença foi escoreta ao reconhecer a abusividade da cláusula décima primeira do contrato em comento, e como já exposto, tratou-se de medida decorrente de regramento expresso do CTN (arts. 32 e 34) e fundamentada em entendimento mais que sedimentado das Cortes Superiores acerca da natureza *propter rem* da obrigação de pagar IPTU, o que torna teratológico o argumento de que o *decisum* fustigado teve espeque em valores jurídicos abstratos sem que fossem consideradas as consequências práticas da decisão. Precedentes das Turmas Recursais: RI 5049801.43, Rel. Dra. Mônica Cezar Moreno Senhorelo, RI 5072369-53, Rel. Dr. José Carlos Duarte, RI 5286566-92, Rel. Dr. Roberto Neiva Borges e RI 5263904-37, Rel. Dr. Fernando Moreira Gonçalves.

(6.4). Destarte, mostram-se ilegítimas e abusivas as disposições contratuais em exame, que transfere ao consumidor a obrigação do pagamento do IPTU antes da posse afigura ser abusiva e iníqua por contrariar o art. 27, § 8º da Lei nº 9.514/1997, bem como o CDC, ao colocar o promitente vendedor em vantagem excessiva perante o promitente comprador (art. 51, inciso IV do CDC), visto que não há possibilidade de se impor ao comprador o pagamento de tais encargos enquanto não forem entregues os empreendimentos, pois, até então, a posse não se concretizou.

07. DOS DANOS MORAIS. (7.1). O dano moral decorrente do abalo gerado pela indevida inscrição em dívida ativa é conhecido como *in re ipsa*. Logo, evidenciado que a parte Autora teve seu nome inscrito na dívida ativa municipal pelos débitos questionados (mov. 1, arquivo 13/18, fl. 100/109 do processo em pdf completo), que flagrantemente são de responsabilidade da promovida, entendo que o dano moral apresenta-se *in re ipsa*, ou seja, inexoravelmente caracterizado o dano perpetrado decorrente da própria gravidade do ilícito perpetrado. Nesse sentido: (TJGO, RI 5371987-40.2021.8.09.0174, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, Relator Hamilton Gomes Carneiro, Publicado em 21/06/2022)

(7.2). Nesse contexto, a Súmula nº 32 do e. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás ensina: "Súmula 32, TJGO. A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação", razão pela qual, o valor de R\$ 5.000,00 fixado pelo juízo a quo revela-se suficiente a desestimular a prática do ilícito e não induz o empobrecimento do causador do dano, tampouco gera enriquecimento indevido da vítima, eis que, fixado em quantia razoável e proporcional ao caso concreto, de modo que sua manutenção é medida impositiva.

08. DISPOSITIVO. Diante do exposto, mantém-se integralmente a sentença por estes e seus próprios fundamentos.



09. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Condeno a parte requerida, ora recorrente, ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência, estes arbitrados em 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 55, da Lei nº 9.099/95. Serve a ementa como voto, consoante disposto no art. 46, da Lei 9.099/95.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente os presentes autos, **ACORDA a SEGUNDA TURMA RECURSAL em CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto acima ementado, da lavra do relator – Juiz de Direito Fernando César Rodrigues Salgado – que foi acompanhado pelos excelentíssimos Juízes Fernando Ribeiro Montefusco e Vitor Umbelino Soares Júnior.

Goiânia, *datado e assinado digitalmente.*

Fernando César Rodrigues Salgado

Juiz Relator

Fernando Ribeiro Montefusco

Juiz Vogal

Vitor Umbelino Soares Júnior

Juiz Vogal

