



**ESTADO DE GOIÁS**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TERCEIRA TURMA RECURSAL - GABINETE 04**  
**Juiz José Carlos Duarte**  
**e-mail: gab.4juiz3tr@tjgo.jus.br**

Processo: 5558114-33

Recorrente: Roberto V. Carminatti Filho e Yasmin Terra Ferreira Carminatti

Recorrido: FGR Urbanismo Jardins Henedina SPE Ltda.

Comarca: Goiânia - GO

Juiz Sentenciante: Lázaro Alves Martins Junior

Relator: Juiz José Carlos Duarte

**EMENTA: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. RECURSO INOMINADO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER E PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LOTE EM CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO ANTES DA ENTREGA. CLÁUSULA CONTRATUAL. NULIDADE E ABUSIVIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. I.**

Nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional o contribuinte, o responsável pelo pagamento do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título. **II.** No caso demandado, aduzem os autores, ora recorrentes, que no dia 23/05/2022 firmaram um instrumento particular de contrato de compra e venda com a requerida, tendo por objeto um lote no empreendimento imobiliário denominado Jardins Amsterdã. Narram que a entrega do imóvel está prevista para dezembro de 2024, todavia, afirmam que os débitos de *IPTU/ITU* estão sendo cobrados antes de sua imissão na posse, sob a justificativa de que a Cláusula Décima Primeira previa que tal encargo seria do promitente comprador a partir da data da proposta de compra e venda, razão pela qual requerem a declaração de nulidade da Cláusula Décima Primeira do contrato assinado, responsabilizando a reclamada pelo pagamento do imposto e indenização por danos morais. O juízo a quo julgou a demanda improcedente. **III.** É cediço, conforme a jurisprudência hodierna, que a cobrança de taxa de *IPTU/ITU* antes da imissão da posse mostra-se abusiva, uma vez que onera excessivamente o consumidor, devendo ser considerada nula nos termos do artigo 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor, até porque não havendo imissão na posse, não há satisfação dos termos legais para caracterização da responsabilidade tributária. **IV.** Nesse sentido, o Superior Tribunal

Valor: R\$ 20.885,59  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível  
GOIÂNIA - 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
Usuário: Bruno Henrique Ferreira Rosa - Data: 30/06/2023 11:47:07



de Justiça já decidiu que, por se tratar de obrigação propter rem, somente após a efetiva imissão na posse direta do imóvel, é que o comprador pode ser responsabilizado pelas obrigações que lhe seguem (REsp: 1697414 SP). Logo, merece reforma a sentença que não declarou a nulidade da cláusula que imputa ao comprador a responsabilidade quanto ao pagamento do imposto em questão antes da efetiva imissão na posse. **V.** Por outro lado, não se vislumbram elementos necessários para a caracterização do *dano moral*, por não ter indicativos de atentado a valores subjetivos do consumidor. **VI. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO** parcialmente para declarar a nulidade da cláusula que imputa ao comprador a responsabilidade quanto ao pagamento do imposto em questão antes da efetiva imissão na posse.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes aqueles acima descritos, acorda a 3ª Turma Recursal Mista dos Juizados Especiais do Estado de Goiás, por sua 2ª Turma Julgadora, à unanimidade de votos, **CONHECER** do recurso e **DAR-LHE** provimento parcial. Votaram o relator e os juízes Héber Carlos de Oliveira, que presidiu a sessão, e Roberto Neiva Borges.

Juiz José Carlos Duarte

RELATOR

