



Poder Judiciário do Estado de Goiás
Goiânia - 1ª UPJ Juizados Especiais Cíveis: 1º, 2º, 3º, 4º e 5º

Processo: 5446671-09.2024.8.09.0051

Requerente: Henrique Luiz Eboli Junior

Requerido(a): Fgr Urbanismo Jardins Henedina Spe Ltda

PROJETO DE SENTENÇA

Trata-se de ação de conhecimento proposta **Henrique Luiz Eboli Junior e Livia Garcia De Almeida Eboli** em desfavor de **Fgr Urbanismo Jardins Henedina Spe Ltda**, partes qualificadas, sendo dispensado o relatório nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.099/95.

A ação se desenvolveu com base na Lei nº 9.099/95, além do Código de Processo Civil, ressaltando que a julgo antecipadamente, nos termos do artigo 355, I, daquele Código, porque a prova documental produzida se revela suficiente ao convencimento deste juízo, estando presentes os pressupostos processuais de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo.

E ainda, não há irregularidades ou vícios capazes de invalidar esta ação, motivo pelo qual passo à análise da preliminar de impugnação ao valor da causa, ressaltando que este deve corresponder ao proveito econômico pretendido, conforme previsto no art. 292, II, do CPC. No caso, a controvérsia é relativa a uma cláusula específica, permanecendo íntegro o contrato em seus demais termos.

Inicialmente, acolho a preliminar de ilegitimidade ativa arguida pela parte ré no tocante aos valores pagos a título de ITU/IPTU até a data de 10/06/2021. Nos termos dos artigos 17 e 18 do Código de Processo Civil, a legitimidade para pleitear ressarcimento em juízo é restrita àquele que efetivamente realizou o pagamento. No presente caso, ficou demonstrado que tais valores foram quitados por terceiro, anterior à celebração do contrato de cessão de direitos. Portanto, a parte autora não possui legitimidade para solicitar a devolução desses valores, motivo pelo qual declaro a ilegitimidade ativa dos autores em relação a esses valores e **extingo o processo sem resolução do mérito** em relação a essa parte do pedido, conforme previsto no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Quanto à preliminar de incompetência do juízo para processar e julgar a presente ação, em virtude

Valor: R\$ 26.428,79
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS: 1º, 2º, 3º, 4º E 5º
Usuário: Henrique Luiz Eboli Junior - Data: 17/10/2024 10:54:19



do valor da causa. Sustenta que o valor da causa deve ser o do contrato firmado entre as partes, logo, a causa ultrapassaria o teto da Lei 9.099/1995, e conseqüentemente, a incompetência do juízo. Contudo, vislumbro que tal preliminar não merece prosperar, posto que conforme o pedido formulado, o benefício econômico pretendido e a parte controvertida, não ultrapassa o valor de quarenta salários-mínimos vigentes. O pleito é anulação de uma cláusula contratual que obriga o comprador a efetuar o pagamento de imposto territorial do imóvel adquirido antes da sua imissão na posse, bem como, restituição dos valores pagos e, desta feita, o benefício econômico e parte controvertida não corresponde ao valor do contrato.

No que pertine à prejudicial de mérito referente à prescrição preceitua o artigo 189 do Código Civil que violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206. Verifica-se que o instituto da prescrição pode ser conceituado como a perda pelo titular do direito violado da pretensão à sua reparação pelo decurso de determinado período de tempo, ou seja, preenchido o lapso temporal o interessado não pode exigir judicialmente o direito violado.

No caso em comento, a parte requerida sustenta que a pretensão da parte autora deveria ter sido formulada no prazo de três anos, já que se trata de pedido de ressarcimento sem causa e reparação civil, o prazo prescricional é trienal, assim, a pretensão estaria prescrita. Ocorre que o prazo prescricional a ser aplicado é o decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil, porquanto o pedido de restituição formulado decorre da relação contratual existente entre as partes, ou seja, responsabilidade contratual. Portanto, rechaço a prejudicial de mérito.

Assim, rejeito as preliminares suscitadas e, não havendo outras questões da mesma ordem, passo ao exame do mérito, onde pretende a parte autora declarar a nulidade da cláusula contratual que lhe imputa o pagamento do Imposto Territorial Urbano - ITU, antes da posse do imóvel objeto do contrato de compra e venda.

Nesse contexto, convém destacar a vulnerabilidade presumida (absoluta) da parte autora e a incidência da teoria da responsabilidade objetiva, conforme artigos 2º, 3º e 4º, I, e 14, do Código de Defesa do Consumidor. Sendo assim, a princípio cabe perquirir somente os elementos necessários à configuração daquela teoria: a ação/omissão, o nexos de causalidade e o resultado danoso, dispensando-se a análise de culpa ou dolo.

Entretanto, não se pode confundir responsabilidade objetiva com dano presumido, porquanto neste caso o que se presume é o próprio resultado danoso, por ser este um dos elementos configuradores da responsabilidade civil.

Pois bem, o ITU é previsto na Constituição Federal e regulamentado pela LC nº 334/21 - Código Tributário do Município de Goiânia, motivo pelo qual é necessário auferir o momento da constituição do tributo, ou seja, quando exatamente ocorre seu fato gerador, com o conseqüente lançamento. Assim, o lançamento e a exigência do tributo se dará todo dia 1º de janeiro de cada ano.

Desta forma, o contribuinte responsável pelo pagamento é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio ou o seu possuidor, neste último compreendidos os promitentes compradores imitidos na posse, conforme o art. 180 da LC nº 344/21. Por isso, o promitente comprador só passa a ser contribuinte a partir da efetiva posse do imóvel, devendo ser declarada nula qualquer cláusula contratual em sentido contrário:

5. Também é assente na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que a responsabilidade pelo pagamento das despesas com IPTU/ITU é do adquirente a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves. No ponto, a previsão contratual de transferência à adquirente da obrigação de pagar impostos relativos ao IPTU/ITU incidentes sobre o imóvel a partir da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda revela-se abusiva. 6. Assim, não há que se atribuir a responsabilidade pelas despesas de IPTU/ITU à promitente compradora, pois, por se tratar de obrigação propter rem e à míngua de prova em sentido contrário, deve ser cumprida por aquele que detinha a posse direta do imóvel, ou seja, o promitente vendedor, a quem incumbia o



ônus probatório.(TJGO, 3ª Câmara Cível, Apelação Cível 5534752-11, Rel. Fernando Braga Viggiano, julgado em 14/11/23).

I - É cediço, conforme a jurisprudência hodierna, que a cobrança de tributos antes da imissão na 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. Nesse sentido, o Superior Tribunal 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). II - Logo, desmerece reforma a sentença que declarou a nulidade da cláusula que imputava à compradora a responsabilidade quanto ao pagamento de ITU/IPTU antes da efetiva imissão na posse, devendo ser a parte autora/2ª recorrida restituída pelo valor comprovadamente pago a tal título antes de ser imitada na posse. (TJGO, 5ª Câmara Cível, Apelação 5476212-21, Rel. Aureliano Albuquerque Amorim, julgado em 16/02/23).

4. O promitente comprador de lote sem edificação que não toma a posse direta do imóvel, não deve arcar com o pagamento do Iptu, por se tratar de obrigação inerente à propriedade (propter rem). (TJGO, 5ª Câmara Cível, Apelação Cível 5247346-80, Rel. Marcus da Costa Ferreira, julgado em 30/10/23).

Entretanto, o contrato firmado entre as partes inegavelmente impõe à parte autora a obrigação de arcar com o pagamento do Imposto Territorial Urbano - ITU, a partir da assinatura do contrato, ou seja, antes mesmo da entrega do empreendimento e da consequente imissão na posse.

Destarte, é indiscutível a nulidade da cláusula contratual em discussão, porquanto abusiva ao impor à parte autora, na condição de promitente compradora, a responsabilidade pelo pagamento do ITU antes da efetiva posse do imóvel.

Quanto ao pedido de indenização por danos morais. A Constituição de 1988 prevê, em seu artigo 5º, que: “**É assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral e à imagem**”. E no inciso X do citado artigo: “**São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação**”.

Sabe-se que no que diz respeito aos danos morais, há de se ter em conta que a ocorrência destes se avizenta no momento em que, simultaneamente, estejam presentes o fato, o dano e o nexo causal.

Em relação ao dano moral, cumpre realçar que a falha na prestação de serviço, por si só, não caracteriza dano moral in re ipsa, vez que a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça é pacífica “no sentido de que mero aborrecimento, mágoa ou excesso de sensibilidade por parte de quem afirma dano moral, por serem inerentes à vida em sociedade, são insuficientes à caracterização do abalo, visto que tal depende da constatação, por meio de exame objetivo e prudente arbítrio, da real lesão à personalidade daquele que se diz ofendido” (REsp 944308/PR – Ministro Luis Felipe Salomão – Dje de 19/03/2012).

Assim, não havendo comprovação de dano, não há que se falar em dever de indenizar.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos inaugurais, com fulcro no artigo 487, inciso I do CPC, para: a) **DECLARAR** a nulidade da cláusula décima primeira do contrato objeto da presente demanda, por sua evidente abusividade, uma vez que impõe o consumidor ao pagamento dos IPTU/ITU's do imóvel antes da sua efetiva entrega; b) **CONDENAR A RÉ** a restituir à parte autora, na forma simples, os valores pagos referentes aos IPTUs/ITUs pagos pelos autores a partir de 10 de julho de 2021 a maio 2023. O montante deverá ser corrigida monetariamente pelo IPCA a partir do desembolso, e acrescida de juros moratórios com base na taxa Selic, após a dedução do índice de correção monetária (IPCA), conforme a taxa legal estabelecida pelo art. 406 e seus parágrafos do Código Civil, desde a citação



Fica a parte ré desde já intimada, nos termos do artigo 52, inciso III, da Lei 9.099/95, de que deverá cumprir a obrigação no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do trânsito em julgado da sentença, sob pena de incidir a multa do artigo 523, §1º, do Código de Processo Civil (acréscimo de 10% sobre a quantia da condenação).

Sem custas e honorários advocatícios (Lei n. 9.009/95, art. 54).

Submeto este projeto de sentença ao Juiz de direito responsável por este Juizado Especial Cível para apreciação e eventual homologação.

ANA LUIZA QUARESMA GOMES

Juíza Leiga

1 "O juiz leigo que tiver dirigido a instrução preferirá sua decisão e imediatamente a submeterá ao juiz togado, que poderá homologá-la, proferir outra em substituição ou, antes de se manifestar, determinar a realização de atos probatórios indispensáveis".



Poder Judiciário do Estado de Goiás

Goiânia - 1ª UPJ Juizados Especiais Cíveis: 1º, 2º, 3º, 4º e 5º

Processo: 5446671-09.2024.8.09.0051

Requerente: Henrique Luiz Eboli Junior

Requerido(a): Fgr Urbanismo Jardins Henedina Spe Ltda

HOMOLOGAÇÃO

(PROJETO DE SENTENÇA)

Examinei os presentes autos, avaliei os fundamentos apresentados acima e aprovo a conclusão externada pelo(a) juiz(a) leigo(a), razão pela qual **homologo o projeto de sentença**, para que surta seus efeitos jurídicos, nos termos do art. 40 da Lei 9.099/1995.

Sem custas e honorários de advogado, nos termos do art. 55, caput, da Lei 9.099/1995.

Publicada e registrada eletronicamente.

Após o trânsito em julgado, não havendo manifestação das partes no prazo de 15 (quinze) dias ,



arquivem-se os autos com as devidas baixas.

Intime-se.

Rinaldo Aparecido Barros

Juiz de Direito

Supervisor do PROJETO NAJ LEIGOS

Decreto Judiciário 532/2023

(assinatura digital)

Valor: R\$ 26.428,79
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
GOIÂNIA - 1ª UPU JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS: 1º, 2º, 3º, 4º E 5º
Usuário: Henrique Luiz Eboli Junior - Data: 17/10/2024 10:54:19

