



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
Núcleo de Aceleração de Julgamentos e Cumprimento de Metas de 1ª Instância

Caldas Novas - Vara da Fazenda Pública Municipal e Ambiental

Processo: 5609199-42.2022.8.09.0024

Autor: Fernanda Fagundes Silva

Requerido: Ng30 Empreendimentos

SENTENÇA

Este documento possui força de MANDADO/OFÍCIO/TERMO, nos termos dos artigos 136 a 139 do Código de Normas e Procedimentos do Foro, da Corregedoria do Estado de Goiás, devendo a Escrivania afixar selo de autenticidade na 2ª via, se necessário, para cumprimento do ato.

FERNANDA FAGUNDES SILVA ajuizou AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS CUMULADA COM DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA – EXECUÇÃO FISCAL em desfavor de **NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS – GO**, também devidamente qualificados.

Em sua petição inicial, a autora narra que, em 09 de janeiro de 2017, adquiriu uma cota de lote identificada como E2 QD 18 LT 13 no loteamento Residencial Eldorado Park II junto à NG30 Empreendimentos. Após pagar nove parcelas, totalizando R\$ 6.905,10 (seis mil novecentos e cinco reais e dez centavos), e diante de dificuldades financeiras, em 26 de junho de 2018, optou por se desfazer do ágio mediante transferência de crédito para outro lote pertencente a seu irmão, Matheus Fagundes da Silva, a COTA Nº E2 QD 37 L01. Em 18 de setembro de 2018, recebeu o "Termo de Distrato Ao Contrato Particular De Promessa De Compra E Venda De Loteamento Com Transferência De Crédito".

Ressalta que não realizou mais nenhum negócio jurídico com a NG30 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Afirma, contudo, que em 23 de fevereiro de 2022, foi surpreendida com uma notificação de cobrança extrajudicial da Secretaria Municipal de Fazenda e Gestão Pública de Caldas Novas, referente a débitos de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de dois imóveis: CCI 862899, localizado na Rua 11 Qd. 01 Lt. 36, e CCI 863452, na Rua 11 Qd. 02 Lt. 13, ambos no Residencial Eldorado Park II, totalizando R\$ 2.173,05 (dois mil cento e setenta e três reais e cinco centavos). A autora afirma nunca ter possuído esses imóveis, sendo que o único lote que de fato lhe pertenceu foi objeto de distrato. Ao contatar a NG30 via aplicativo WhatsApp, foi orientada por uma atendente chamada Gabriella a "desconsiderar" as cobranças.

Posteriormente, tomou ciência de uma execução fiscal judicial, autos nº 5220079-51.2022.8.09, movida pelo Município de Caldas Novas, referente a esses mesmos imóveis, com valor da causa de R\$ 2.191,93 (dois mil cento e noventa e um reais e noventa e três centavos). Essa situação, segundo a autora, causou-lhe constrangimento e indignação, ensejando a propositura da presente ação para declarar a inexistência dos débitos, suspender a execução fiscal, e buscar indenização por danos morais no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), além de ressarcimento de honorários advocatícios contratuais no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais). Requereu, ainda, os benefícios da justiça gratuita e a inversão do ônus da prova. Em

Valor: R\$ 28.191,93
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
CALDAS NOVAS - VARA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E AMBIENTAL
Usuário: RAFAEL FAGUNDES BERNARDES - Data: 15/10/2025 17:22:19



manifestação posterior, a autora comprovou o bloqueio de R\$ 251,93 em sua conta bancária em virtude da execução fiscal, por meio de extrato bancário acostado aos autos.

A tutela de urgência foi parcialmente concedida em 15/05/2023, para determinar a suspensão da execução fiscal nº 5220079.61 e que os promovidos se abstivessem de incluir o nome da autora em cadastros negativos de crédito, especificamente quanto aos débitos objeto da ação, até o trânsito em julgado (evento 20).

Citado, o MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS – GO apresentou contestação alegando, em síntese, que a autora é responsável pelos créditos tributários por não ter comunicado a rescisão contratual à Fazenda Municipal. Sustentou a impossibilidade de inversão do ônus da prova, a presunção de legitimidade e veracidade dos atos administrativos e a ausência de danos morais, visto que a cobrança fiscal é atividade regular da Administração (evento 24).

A NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., por sua vez, apresentou contestação e alegou a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a inviabilidade da inversão do ônus da prova, afirmando que a relação não é de consumo e que a autora não demonstrou hipossuficiência.

Defendeu sua ausência de responsabilidade pelos débitos fiscais, atribuindo a obrigação de atualização cadastral ao adquirente do imóvel e eventuais erros à Prefeitura. Aduziu a inexistência de ato ilícito de sua parte e, conseqüentemente, a não configuração de danos morais indenizáveis, classificando os aborrecimentos como meros dissabores. Por fim, argumentou a impossibilidade de ressarcimento por honorários advocatícios contratuais, citando jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (evento 59).

Com a contestação, apresentou documentos demonstrando que as unidades objeto da execução fiscal, localizadas na Rua 11, Qd. 01, Lt. 36, e Rua 11, Qd. 02, Lt. 13, se encontram registradas no IPTU em nome da própria NG30, e que o lote originalmente adquirido pela autora, a cota E2 Qd. 18 Lt. 13, está registrado em nome de terceiro, Diego Oliveira Araujo. Além disso, não há registro de IPTU em nome da autora referente ao imóvel transferido ao irmão, a cota E2 Qd. 37, Lt. 01.

A autora apresentou réplica à contestação do Município e impugnação à contestação da NG30, reiterando seus argumentos, destacando o bloqueio de valores em sua conta no montante de R\$ 251,93 e juntando extrato bancário comprovando tal bloqueio, e insistindo na aplicação do CDC e na responsabilidade dos réus.

Após pedido de saneamento participativo, as partes manifestaram-se pela desnecessidade de produção de outras provas, pugnando pelo julgamento antecipado da lide, conforme petições nos autos.

Todas as partes pugnaram pelo julgamento antecipado da lide.

No evento 74 sobreveio decisão de incompetência para processar a ação, determinando a redistribuição para esta Vara da Fazenda Pública Municipal e Ambiental, sendo os autos devidamente redistribuídos.

O processo veio concluso (evento 77).

É o relatório. Decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria controvertida é essencialmente de direito e os fatos relevantes estão comprovados por prova documental já produzida nos autos, sendo desnecessária a produção de outras provas, conforme manifestação das partes.

Da Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e Inversão do Ônus da Prova



A análise da relação jurídica estabelecida entre a autora e a NG30 Empreendimentos revela que a autora, na condição de pessoa física adquirente de um lote para fins próprios, e a NG30 Empreendimentos Imobiliários Ltda., como fornecedora de produtos e serviços, se enquadram nas definições de consumidor e fornecedor, respectivamente, conforme os artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

“Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.”

A controvérsia sobre a responsabilidade pela atualização cadastral de IPTU, bem como a orientação fornecida pela empreendedora à consumidora, insere-se no âmbito da relação de consumo, especialmente no que tange à falha na prestação de serviço.

A hipossuficiência da autora é evidente, tanto técnica quanto informacional e econômica, justificando a aplicação da inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, inciso VIII, do CDC:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

VIII – a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;”

Ademais, o Código de Processo Civil corrobora essa possibilidade, conforme seu art. 373, § 1º:

“Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

§ 1º Nos casos previstos em lei ou diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo nos termos do caput ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário, poderá o juiz atribuir o ônus da prova de modo diverso, desde que o faça por decisão fundamentada, caso em que deverá dar à parte a oportunidade de se desincumbir do ônus que lhe foi atribuído.”

No caso, a primeira requerida, por ser a empreendedora do loteamento, detém todas as informações sobre a titularidade dos lotes e os procedimentos de comunicação com o Município, segundo requerido, estando em posição de maior facilidade para produzir as provas relativas à regularidade cadastral e às informações prestadas à autora.

De igual modo, o segundo requerido, detém os registros fiscais e imobiliários administrativos.

Portanto, **DEFIRO** a inversão do ônus da prova em favor da autora.

Ausentes questões preliminares, passo ao julgamento do mérito.

A análise dos documentos juntados na inicial e Certidão Negativa de Propriedade apresentada no evento 50 demonstra, de forma incontestada, que a autora, de fato, não possui vínculo com os imóveis que geraram a cobrança do IPTU e a execução fiscal.



O lote que ela adquiriu (a cota E2 Qd. 18 Lt. 13) foi objeto de distrato e transferência de crédito em 2018. As cobranças de IPTU, iniciadas em 2018 para as CCIs 862899 e 863452, referem-se a imóveis que a autora comprova nunca ter possuído.

A Certidão Negativa de Propriedade apresentada pela autora e a própria contestação da primeira requerida, que incluiu documentos demonstrando a titularidade dos imóveis em nome próprio, reforçam a tese da autora de que não é a proprietária ou possuidora dos imóveis geradores do débito.

Superado o reconhecimento da ausência de responsabilidade da autora pelos imóveis, é necessário analisar a responsabilidade das requeridas.

Conforme cediço, os cadastros administrativos municipais, embora relevantes, não possuem a mesma força probatória que os registros públicos de imóveis para fins de comprovação de propriedade e, conseqüentemente, da responsabilidade tributária pelo IPTU, especialmente quando confrontados com certidões negativas de propriedade e de matrícula. No caso, a autora apresentou elementos que contrariam os registros administrativos do Município em seu nome para os imóveis cobrados, os quais sequer foram desconstituídos pelos réus.

Assim, em que pese a alegação do MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS de que estaria no exercício regular de direito, não logrou êxito em demonstrar a razão pela qual o nome da autora estava como proprietária dos imóveis.

A responsabilidade da NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. também é inconteste, a partir da sua conduta, devidamente demonstrada na inicial, pois, ao orientar a autora a "desconsiderar" as cobranças de IPTU, fato incontroverso, a empreendedora falhou em seu dever de informação e assistência ao consumidor. Tal orientação inadequada induziu a autora a erro, impedindo-a de tomar as medidas cabíveis em tempo hábil para evitar a execução fiscal.

Além disso, a NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, como proprietária e vendedora de lotes, tinha o dever de zelar pela correta comunicação da alteração de titularidade aos órgãos municipais competentes, evitando que a autora fosse indevidamente cobrada por impostos de imóveis que não lhe pertenciam.

A conduta configura falha na prestação de serviço, nos termos do art. 14 do CDC.

"Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos."

Desta feita, temos que a responsabilidade do MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS – GO decorre de sua atuação na cobrança e execução fiscal de IPTU em desfavor de quem não é o real contribuinte. Mesmo invocando a presunção de legitimidade e veracidade dos atos administrativos, esta presunção é relativa e pode ser afastada por prova em contrário e, no presente caso, a autora logrou êxito em demonstrar a ausência de vínculo com os imóveis, tornando a cobrança indevida e da NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. por não ter mantido atualizados os seus dados de proprietária do imóvel, e ainda, por ter prestado informação indevida a autora.

Portanto, diante da ausência de vínculo da autora com os imóveis geradores do débito, é imperioso declarar a inexistência dos débitos fiscais de IPTU em nome de Fernanda Fagundes Silva referentes aos imóveis CCI 862899 e CCI 863452, bem como reconhecer a responsabilidade solidária dos réus pelos danos causados.

Dos Danos Morais



Os danos morais são configurados pela ofensa a direitos da personalidade, causando dor, sofrimento ou abalo emocional que extrapolam o mero dissabor do cotidiano.

No presente caso, a autora foi submetida a uma situação de extrema angústia e constrangimento ao ser cobrada indevidamente por IPTU de imóveis que não lhe pertenciam, ter seu nome incluído em execução fiscal e, ainda, sofrer bloqueio de valores em sua conta bancária.

A simples alegação da NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA de que a situação representa "mero aborrecimento" não se sustenta diante da gravidade dos fatos. Ter bens bloqueados e enfrentar uma execução fiscal por débitos inexistentes, após ter recebido orientação para desconsiderar as cobranças, extrapola, em muito, os limites da razoabilidade e do suportável.

O Código Civil estabelece o dever de reparar o dano causado por ato ilícito:

"Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo."

Sobre o dever de reparação, transcrevo jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO TRIBUTÁRIO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO PARCIAL DO DÉBITO. INOVAÇÃO RECURSAL. ICMS. EXTINÇÃO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO PELA CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO EM JUÍZO. INSCRIÇÃO EM DÍVIDA ATIVA E AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO FISCAL INDEVIDOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANOS MORAIS IN RE IPSA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. REDUÇÃO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. I Não deve ser conhecida tese defensiva que não foi anteriormente suscitada pela parte no processo, sob pena de supressão de instância e violação aos princípios do contraditório e da ampla defesa. II Verifica-se a ocorrência de extinção dos créditos tributários em discussão, haja vista a procedência da ação consignatória, nos termos do artigo 156, inciso VIII, do Código Tributário Nacional. III. **A inscrição do nome do contribuinte de forma indevida em dívida ativa, bem como o equivocado ajuizamento de execução fiscal com vistas a cobrança de débitos pagos, por si só, é suficiente para causar dano moral, tratando-se de modalidade in re ipsa.** IV O valor da indenização por dano moral será arbitrado de forma não irrisória nem exagerada, em atenção aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, merecendo ser reduzida ao patamar de R\$ 7.000,00 (sete mil reais). APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E, NESTA EXTENSÃO, PARCIALMENTE, PROVIDA. (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 5549898-49.2023.8.09.0051, LILIANA BITTENCOURT - (DESEMBARGADOR), 11ª Câmara Cível, julgado em 03/10/2024 14:50:23)

Considerando os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, o caráter compensatório para a vítima e o pedagógico para o ofensor, fixo a indenização por danos morais em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Dos Honorários Advocatícios Contratuais

No tocante ao pedido de ressarcimento dos honorários advocatícios contratuais, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), a jurisprudência é pacífica no sentido de que tais despesas não integram as perdas e danos indenizáveis em juízo.



Embora o Código Civil, em seus artigos 389, 395 e 404, preveja que as perdas e danos abrangem os honorários de advogado, os honorários decorrentes da atuação em juízo são regidos pela sucumbência, conforme o art. 85 do CPC.

Nesse sentido é a jurisprudência:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. RESSARCIMENTO. INADMISSIBILIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO.1. **Os custos decorrentes da contratação de advogados não são indenizáveis, sob pena de atribuir ilicitude a qualquer pretensão questionada judicialmente.**2. Sucumbente a apelada no tocante à ação proposta e a apelante em relação à reconvenção apresentada, deve ser mantida a condenação da apelante aos ônus sucumbenciais, não havendo que se falar em sucumbência mínima e, nem mesmo, em redistribuição dos ônus sucumbenciais.3. Desprovido o recurso, mister se faz a majoração dos honorários recursais. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.SENTENÇA MANTIDA. Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pela Quinta Turma Julgadora de sua Quarta Câmara Cível, à unanimidade de votos, em CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL E NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0334582-59.2016.8.09.0100, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 4ª Câmara Cível, julgado em 17/06/2024, DJe de 17/06/2024)”

Desse modo, **INDEFIRO** o pedido de ressarcimento dos honorários advocatícios contratuais.

É o quanto basta.

Diante do exposto, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial para: a) **DECLARAR** a inexistência do débito de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) em nome de FERNANDA FAGUNDES SILVA referente aos imóveis de CCI nº 862899, localizado na Rua 11 Qd. 01 Lt. 36, e CCI nº 863452, na Rua 11 Qd. 02 Lt. 13, ambos no Residencial Eldorado Park II, por comprovada ausência de vínculo da autora com tais propriedades; e b) **CONDENAR** solidariamente as requeridas NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e MUNICÍPIO DE CALDAS NOVAS – GO a pagar à autora FERNANDA FAGUNDES SILVA, a título de danos morais, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigido monetariamente pela taxa SELIC.

Considerando a sucumbência, condeno as requeridas, solidariamente, ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Suspendo a exigibilidade das custas processuais em relação a Fazenda Pública.

Com o trânsito em julgado e nada sendo requerido, proceda-se ao arquivamento dos autos, com as devidas baixas e formalidades necessárias.

Dispensado o reexame necessário nos termos do artigo 496, §3º do CPC, uma vez que a condenação não ultrapassa mil salários mínimos.

Caso haja interposição de recurso de apelação, como não há mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição, intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Decorrido o prazo sem manifestação, após certificação pelo cartório, ou juntadas as contrarrazões, remetam-se os presentes autos ao egrégio Tribunal de Justiça, com nossas homenagens.

Por outro lado, certificado o trânsito em julgado, nada sendo requerido, archive-se, com as formalidades de praxe e baixas necessárias.



Processo: 5609199-42.2022.8.09.0024

Movimentacao 80: Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Procedência em Parte

Arquivo: declaratoria_de_inex.debito._nulidade..html

Publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se. Cumpra-se.

CALDAS NOVAS, datado e assinado digitalmente.

Renata Facchini Miozzo

Juíza de Direito - Em auxílio (Decreto Judiciário nº 4.056/2025)

Valor: R\$ 28.191,93
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível
CALDAS NOVAS - VARA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E AMBIENTAL
Usuário: RAFAEL FAGUNDES BERNARDES - Data: 15/10/2025 17:22:19



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/10/2025 17:21:16

Assinado por RENATA FACCHINI MIOZZO

Localizar pelo código: 109487615432563873770842920, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>