



ESTADO DE GOIÁS

PODER JUDICIÁRIO

NÚCLEO DE ACELERAÇÃO DE JULGAMENTOS E CUMPRIMENTO DE METAS DE 1ª INSTÂNCIA

COMARCA DE TRINDADE - GO

GABINETE DA 2ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL

Número: 5061545-61.2024.8.09.0149

Autor: \_\_\_\_\_

Réu: \_\_\_\_\_

### **SENTENÇA**

Trata-se de *ação de restituição de valores c/c anulação de cláusula contratual abusiva* prop por \_\_\_\_\_ em desfavor de \_\_\_\_\_, todos devidamente qualificados na petição inicial.

Em síntese, a parte autora alega que firmou um contrato de compra e venda junto à emp requerida, tendo como objeto um imóvel situado no \_\_\_\_\_. Sustenta que vem adimpli as parcelas referentes ao pagamento do imóvel, mas que até o momento da propositura da ação ainda estava na posse do bem em comento.

Argui que foi consolidada cláusula no contrato de compra e venda que obriga o promit comprador a pagar os impostos do empreendimento antes de obter a posse do imóvel e que tal cláusua manifestamente ilegal, pugnando pela sua nulidade, em sede de tutela de urgência, e pela devolução valores já pagos à título de IPTU ao final da demanda. Juntou documentos (evento 01).

Decisão de evento 09 indeferindo a tutela de urgência pleiteada.

Audiência de conciliação sem acordo (evento 21).

Contestação apresentada no evento 22.

A parte autora apresentou impugnação evento 25.

Intimadas a se manifestarem acerca das provas que desejassem produzir, ambas as pa pugnaram pelo julgamento antecipado da lide (eventos 30 e 31).

Os autos vieram conclusos para apreciação.

É o relatório. **Decido.**

Constato que o presente feito se encontra maduro para julgamento, sobretudo considerando q matéria fática apresentada já foi devidamente demonstrada pelos documentos que acompanharam a ini sem necessidade de produção de outras provas, conforme estabelecido no art. 355, inciso I, do Códig Processo Civil.

Os pressupostos processuais de constituição e de desenvolvimento válido e regular do proc se fazem presentes, estando as partes devidamente representadas, não restando irregularidades ou ví capazes de invalidar a presente demanda.

Inicialmente, a parte requerida arguiu preliminarmente sobre suposta incompetência absolut presente Juízo para julgar a demanda, uma vez que o valor da causa se limitaria ao teto previsto Juizados Especiais. Todavia, não merece acolhimento tal argumento, posto que a competência Juizados Especiais Cíveis não seria absoluta, mas relativa, tendo o autor o direito de optar entre o Ju Comum ou o Juizado Especial, conforme art. 3º, § 3º, da Lei nº 9.099/95.

Diante da ausência de outras questões preliminares ou prejudiciais a serem decididas, tampo de questões processuais a serem sanadas, estando satisfeitos os pressupostos processuais e as condiçõe ação, passo de imediato ao julgamento do mérito da demanda.

De antemão, cabe salientar que na presente lide há uma relação de consumo, envolvendo a p autora, destinatária final do produto oferecido pela empresa ré mediante pagamento, enquadrando-s partes nos conceitos de consumidora e fornecedora, constantes dos artigos 2º e 3º da Lei 8.078 aplicáveis, por conseguinte, os preceitos de tal diploma.

Assim, tratando-se a espécie de relação de consumo, enseja a aplicação do disposto no artigo inciso VIII do CDC, que prevê a inversão do ônus da prova, cujo objetivo é colocar as partes em condiç de paridade técnica, com a atribuição do ônus probatório a quem melhor pode produzi-lo e detenh melhores recursos técnicos para sua realização.

Deste modo, à consideração da hipossuficiência de ordem técnica da parte autora, consumido luz do CDC, e do início de prova por ela carreado aos autos, perfeitamente cabível a inversão do ônus prova.

Ademais, com fundamento na distribuição dinâmica de prova, não há como se olvidar a r prevista no art. 373, II do CPC, que atribui à parte contrária, ou seja, à ré, o ônus da prova “quan existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor”.

O consumidor, na espécie, sustenta a irregularidade do pagamento do IPTU do imóvel adquirido da parte ré, uma vez que até o momento da propositura da demanda ainda não havia sido imitado na posse do imóvel. A parte ré, em sua peça de resistência, alegou que o pagamento do imposto é devido pelo autor já que expresso na cláusula contratual previamente pactuada pelas partes.

Pois bem. É cediço que para que o comprador seja responsável pelo pagamento do IPTU necessária a efetiva imissão na posse do imóvel. O pagamento do IPTU, obrigação de natureza *propter rem*, será de responsabilidade do comprador do imóvel, desde que imitado na posse do bem sorte que, se não demonstrada a transferência da efetiva posse, a responsabilização será da vendedora.

Nesse sentido, a teoria do risco do negócio ou da atividade é a base da responsabilidade objeto do Código Consumerista, devendo proteger a parte mais frágil da relação jurídica, o consumidor. No toar, a segurança dos serviços prestados constitui um típico risco do empreendimento desenvolvido parte requerida, não podendo ser transferido a terceiros.

Isso porque é notório que a segurança dos serviços prestados constitui um risco típico empreendimento desenvolvido pela parte requerida, não podendo ser transferido a terceiros. Assim cobrança do tributo durante o período em que os compradores não detêm a posse nem a possibilidade usufruir do bem adquirido se mostra indevida.

Assim, é de responsabilidade do comprador, apenas e desde que imitado na posse, o pagamento das despesas de caráter *propter rem*, tais como o IPTU. Esse é também o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás. Veja-se:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER E REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. INOVAÇÃO RECURSAL. INÉPCIA DA INICIAL PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE PAGAMENTO DE TRIBUTOS SOBRE LOTE. EFETIVA POSSE SOBRE O BEM. CORREÇÃO MONETÁRIA. DESEMBOLSO. 1. A inovação recursal é prática vedada em no ordenamento jurídico, por contrariar os princípios do devido processo legal e do grau de jurisdição (art. 5º. LIV e LV da CF/88), logo o recurso não pode ser admitido com relação a essas matérias. 2. Com base na interpretação lógico sistemática do pedido (art. 322, § 2º, CPC), não se há falar em inépcia da inicial quando a indicação equivocada do número do lote do imóvel na petição se traduz em mero erro material que não é capaz de impedir o exercício da defesa, sobretudo porque há ou elementos e o instrumento contratual discutido com os dados corretos, que permitam sua perfeita indicação. 3. A pretensão ressarcitória apoia-se no pleito principal de nulidade de cláusula contratual do negócio jurídico realizado, cujo prazo prescricional é decenal, (art. 205 do CC). Assim, o pedido de ressarcimento segue mesmo prazo prescricional de 10 (dez) anos. 4. O pagamento do IPTU/IP obrigação de natureza *propter rem*,**

será de responsabilidade do comprador do imó desde que imitado na posse do bem, de sorte que, se não demonstrada a transferê da efetiva posse a responsabilização será da vendedora. 5. A aplicação da corre monetária decorre da necessidade de se manter o valor da moeda, isto é, compensa perda econômica. Assim, por decorrência lógica, a correção pelo INPC deve oco desde o efetivo desembolso de cada IPTU pago. RECURSO DE APELAÇ CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-GO Autos de nº 5759318-50.2022.8.09.0

8ª Câmara Cível; Relatório e Voto Desembargador Alexandre de Moraes Ka Publicado em 11/12/2023)

No caso dos autos, a parte requerida não comprovou que houve a transferência de domínio ou mesmo a imissão provisória do autor na posse do imóvel, não se desincumbindo do seu ônus previsto art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil, de modo que não apresentou documentação hábil a afast pretensão autoral.

Isso posto, com fundamento no artigo 487, inc. I, do Código de Processo Civil, resolvo o mé e **JULGO PROCEDENTES** os pedidos constantes na inicial, para DECLARAR nula a cláusula determina o pagamento de imposto pelo comprador do imóvel, conforme descrito na peça inicial, e b como condenar a empresa restituir ao autor o valor de R\$ 742,40 (setecentos e quarenta e dois rea quarenta centavos) devidamente, corrigido monetariamente pelo INPC e juros de mora de 1% ao desde a data do desembolso, ou seja, desde a data que o autor pagou tal imposto.

Condeno a parte requerida ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, estes fixa em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), ante ao diminuto valor da condenação.

Não havendo a interposição de recursos, certifique-se o trânsito em julgado e, nada mais se requerido, archive-se, observadas as formalidades legais.

Publicada e registrada neste ato.

Intimem-se.

Trindade, assinado e datado digitalmente.

***Pedro Ricardo Morello Brendolan***  
**Juiz de Direito**

Decreto Judiciário nº. 3.292/2024

GabM