



COMARCA DE GOIÂNIA
11º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Autos digitais Nº 5162561-03.2020.8.09.0051

S E N T E N Ç A

Trata-se de **AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** proposta por ... em desfavor de ..., partes qualificadas.

A reclamante alega em 19/06/2019 assinou o contrato de compra e venda para aquisição de um terreno urbano situado no Jardins Parma em Senador Canedo. Aduz que as chaves só serão entregues dezembro de 2022. No entanto, relata que recebeu comunicado no qual constava que deveria arcar com as despesas de taxas ITU/IPTU sem ainda ter a posse efetiva do imóvel. Por tais razões requer a declaração de abusividade da cláusula 11 do contrato, tutela de urgência para a requerida quitar os encargos questionados para que não seja constituída em mora e transferida a titularidade para autora bem como se abster de inscrição nos órgãos de proteção ao crédito.

Tutela de urgência deferida no evento 8.

Em contestação, a reclamada sustentou que a autora, quando da assinatura do contrato, teve ciência de sua responsabilidade de pagamento do IPTU/ITU. Afirma que o contrato realizado entre as partes é regido pela Lei n. 9.514/97, sendo a autora, por isso, efetiva proprietária do imóvel desde a sua celebração e responsável pelos impostos incidentes. Ressalta que, como efeito da alienação fiduciária, o autor torna-se sujeito passivo do ITU, nos termos dos artigos 32 e 34 do CTN. Ao final, requer a improcedência dos pedidos e da tutela concedida.

Impugnada a peça contestatória, vieram conclusos os autos.

DECIDO.

De início, determino que os processos não precisam de apensamento, apenas as audiências eram para ser realizadas na mesma data.

A presente ação versa sobre relação de consumo que deve ser analisada sob o foco do Código de Defesa do Consumidor.

Dentre os princípios gerais do Código de Defesa do Consumidor encontra-se o princípio da vulnerabilidade (art. 4º, inciso I). É um conceito que expressa uma situação comparativa, na qual um dos integrantes da relação é mais fraco que a outra. Através deste princípio, o sistema jurídico reconhece a qualidade de sujeito mais fraco na relação de consumo. É aplicável a todos os consumidores.

Vislumbro dos autos em epígrafe que a requerida tenta onerar de qualquer modo a reclamante, que, mesmo não construindo imóvel, tem recebido cobrança para arcar com as custas de ITU, mediante manobras abusivas. Insta consignar que cláusula contratual em contratos de adesão que dispõem diferentemente do previsto no Código Civil, ou que onera excessivamente o consumidor, deve ser considerada ineficaz, uma vez que se mostra abusiva perante o consumidor.

A cláusula 11ª do contrato estabelece que **“todos os impostos, taxas e contribuições, que incidam sobre os imóveis objeto do presente contrato, serão suportados, a partir da data da proposta de compra e venda que antecedeu esta, exclusivamente pelo DEVEDOR FIDUCIANTE ora avante chamado COMPRADOR, mesmo que lançados ou cobrados em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA ora avante chamada VENDEDORA ou de terceiros, exceto a taxa associativa (...). O COMPROVADOR desde já fica ciente que o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e/ou Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana incidente sobre o imóvel objeto deste instrumento será de sua responsabilidade a partir da assinatura da proposta de compra e venda que a este antecedeu ou da data consignada nesta mesma proposta”**.

Tal desígnio é condizente com a previsão da possibilidade de indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado, contida no art. 26, VI, da Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, todavia, vai contra o Código de Defesa do Consumidor.

Nesse contexto, forçoso reconhecer que no presente caso o pagamento do ITU somente será devido pela autora/adquirente, quando da liberação do imóvel para construir, pois enquanto isso não acontece, não possui a posse do imóvel.

Além disso, verifica-se que trata-se de contrato com alienação fiduciária. Na Alienação Fiduciária em garantia dá-se a transferência do domínio do bem ao credor, denominado fiduciário, em garantia do pagamento, permanecendo o devedor (fiduciante) com a posse direta da coisa, o domínio e a posse indireta passam ao credor em garantia, não se dá tradição real, mas sim ficta (constituto possessório).

Assim, incidirá ITU a partir da data da imissão na posse, que se consubsistanciará na data para liberação para construir, caracterizando imissão na posse, nos termos do artigo 7 do Regimento Interno, o que poderá ocorrer antes da entrega total do empreendimento.

Esse também é o posicionamento da jurisprudência:

**RECURSO ESPECIAL Nº 1795590 - SP (2017/0255663-0) ... EMENTA
RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOTEAMENTO.
COMPRA E VENDA DE LOTE. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO DE
PAGAMENTO DE TRIBUTOS SOBRE O IMÓVEL AO ADQUIRENTE ANTES DA
CONCESSÃO DA POSSE. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. O
posicionamento da Corte local está em conformidade com a jurisprudência do
Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a responsabilidade pelo
pagamento das despesas com IPTU é do adquirente a partir da obtenção da posse,
e não da assinatura do contrato. 2 . RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO (STJ -
REsp: 1795590 SP 2017/0255663-0, Relator: Ministro PAULO DE TARSO
SANSEVERINO, Data de Publicação: DJ 14/05/2020) .**

Dessa forma, estando o domínio transferido a ré, nem tendo a posse direta do imóvel, conclui-se que é abusiva a cláusula contratual que transfere o encargo do pagamento de ITU, indicado na inicial, à adquirente. Logo, a procedência da ação é a medida que se impõe.

ANTE O EXPOSTO, JULGO PROCEDENTE o pedido da autora, reconheço como abusiva a cláusula 11ª do contrato em questão, para determinar que a cobrança do ITU só seja feita quando da data para liberação para construir, caracterizando a imissão na posse, antes dessa data toda e qualquer responsabilidade pelo imposto é da requerida.

Confirmo a tutela deferida no evento 08.

Determino seja feito o desapensamento dos autos.

Indefiro o pedido de honorários sucumbenciais nos termos do artigo 55 da Lei 9.099/95.

No caso de recurso com pedido de assistência judiciária, deverá o recorrente juntar documentação, com as razões de recurso, sob pena de preclusão e deserção, tais como comprovante de imposto de renda dos últimos 2 anos, extrato bancário dos últimos 3 meses, comprovante de rendimentos, fatura de conta de água, energia elétrica, fatura de cartão de crédito, inscrição do CadÚnico retirada no CRAS (Centro de Referência de Assistência Social) e outros que achar pertinentes.

Abstenho de condenar em custas e honorários nos termos do artigo da 55 Lei n.º 9.099/95.

Publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se.

Goiânia-GO, data da publicação.

VIVIANE SILVA DE MORAES AZEVEDO JUÍZA DE DIREITO