



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE GOIÂNIA

24ª VARA CÍVEL E DE ARBITRAGEM

Fórum Cível, Avenida Olinda, esquina c/ Rua PL-3, QD.: G, LT.: 04, 5ª andar, sala 529.

Park Lozandes, Goiânia - Goiás, CEP.: 74884-120. Telefone: (62) 3018-6567,
2upj.civelgyn@tjgo.jus.br

SENTENÇA

Processo: 5431977-35.2024.8.09.0051

Autor(res):

Réu(s) :

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

_____ propôs a presente **ação mandamental (obrigação de fazer) c/c indenização por danos morais e tutela de urgência** em desfavor de **CONSTRUTORA _____**, e **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE 02**, ambos devidamente qualificados. Em resumo, narra que, mediante instrumento particular de compromisso de compra e venda, adquiriu das rés o apartamento nº ____ e o boxe de garagem nº ____, localizados no Condomínio ____, Torre ____, pelo valor de R\$ 261.250,00 (duzentos e sessenta e um mil, duzentos e cinquenta reais). Relata ter firmado o termo de recebimento do imóvel em 27 de fevereiro de 2024, assumindo a posse do bem com a legítima expectativa de tê-lo livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Aduz, contudo, que ao iniciar os trâmites para transferência da propriedade registral junto ao cartório competente, foi surpreendida com a existência de débitos condominiais no valor de R\$ 118.546,04 (cento e dezoito mil, quinhentos e quarenta e seis reais e quatro centavos), referentes ao período de dezembro de 2014 a abril de 2024, além de tributos municipais (IPTU) dos exercícios de 2021 a 2024. Sustenta que tais débitos, de natureza propter rem, foram omitidos pelas rés no momento da celebração do negócio, o que configuraria violação aos princípios da boa-fé objetiva, da transparência contratual e do dever de informação consagrado no Código de Defesa do Consumidor. Afirma que a situação a expõe ao risco de penhora do imóvel em ação executiva já em curso (processo nº 5211290-94.2019.8.09.0051), além de impossibilitar o registro da transferência dominial. Pleiteia, em sede de tutela antecipada, a determinação para que as rés efetuem o pagamento integral dos débitos condominiais e tributários vinculados ao imóvel. Subsidiariamente, requer autorização para



transferir o bem sem a responsabilização pelos débitos anteriores à assinatura do termo de recebimento. No mérito, pugna pela confirmação da tutela antecipada, além da condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Atribui à causa o valor de R\$ 149.275,88 (cento e quarenta e nove mil, duzentos e setenta e cinco reais e oitenta e oito centavos). Pleiteia, em sede de tutela antecipada, a determinação para que as rés efetuem o pagamento integral dos débitos condominiais e tributários vinculados ao imóvel. Subsidiariamente, requer autorização para transferir o bem sem a responsabilização pelos débitos anteriores à assinatura do termo de recebimento. No mérito, pugna pela confirmação da tutela antecipada, além da condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais. Juntou documentos.

O pedido de tutela provisória de urgência foi indeferido (evento 13), com manutenção em sede recursal (evento 12).

Após a juntada de novos documentos (evento 19), foi deferida a gratuidade da justiça (evento 31).

A tentativa de conciliação em audiência logrou-se inexitosa (evento 58).

Regularmente citadas, as rés apresentaram contestação (evento 61), arguindo preliminares. No mérito, sustentam a inexistência de enriquecimento ilícito, a ausência de responsabilidade pelos débitos anteriores à transmissão do bem e a não configuração de dano moral indenizável. Ao final, pugnam pela improcedência da ação. Juntou documentos.

Na sequência, a autora impugnou a contestação, reportando-se aos termos da exordial (evento 64).

O feito foi saneado no evento 87, oportunidade em que deferiu-se a gratuidade da justiça à parte ré, com posterior deferimento da prova oral postulada (evento 128).

Durante a audiência (eventos 134/135), foi tomado o depoimento pessoal da parte autora, dando-se por encerrada a instrução processual, com apresentação de razões finais orais pelas partes.

É o relatório. Decido.

Compulsando os presentes autos, verifico que foram observadas todas as formalidades legais exigíveis para a espécie, inexistindo irregularidades ou nulidades a serem sanadas.

Inicialmente, as rés sustentam a ocorrência de perda superveniente do objeto da demanda, argumentando que os débitos condominiais já são objeto de execução autônoma (processo nº 5211290-94.2019.8.09.0051) e que os tributos municipais (IPTU) anteriores a 2024 foram integralmente quitados.

A preliminar não merece acolhida.



A perda superveniente do objeto da ação, prevista no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, ocorre quando desaparece o interesse processual em razão de fato posterior à propositura da demanda, que torna desnecessária ou impossível a prestação jurisdicional.

No caso dos autos, a pretensão autoral não se resume à mera quitação dos débitos condominiais e tributários, mas busca fundamentalmente o reconhecimento da responsabilidade das rés pelo pagamento de tais encargos, em razão da alegada omissão dolosa no momento da celebração do negócio jurídico. Além disso, pleiteia-se indenização por danos morais decorrentes da conduta imputada às rés.

Logo, a existência de ação executiva para cobrança dos débitos condominiais não exclui o interesse da autora em ver reconhecida, nestes autos, a responsabilidade das rés pela quitação de tais valores, especialmente porque a execução foi ajuizada pelo condomínio contra as próprias rés, e não contra a autora. A eventual penhora do imóvel naqueles autos representa justamente o risco que a autora busca afastar mediante a presente demanda.

Já quanto à alegada quitação do IPTU anterior a 2024, embora as rés tenham juntado comprovantes de pagamento (doc. 13 do evento 61), a matéria refere-se ao mérito da causa.

Não obstante, as rés impugnam a concessão da gratuidade da justiça à autora, sustentando que ela não comprovou de forma idônea sua hipossuficiência econômica.

Todavia, não trouxeram elementos concretos aptos a elidir a presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência apresentada pela autora.

Isso posto, afasto as preliminares remanescentes suscitadas e passo ao exame do mérito.

Cumprе salientar que a relação jurídica estabelecida entre as partes caracteriza-se inequivocamente como relação de consumo, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor).

A autora, na condição de adquirente de unidade imobiliária para uso residencial, enquadra-se no conceito de consumidora como destinatária final do produto. As rés, por sua vez, atuam profissionalmente no mercado imobiliário, desenvolvendo atividades de incorporação e comercialização de imóveis, caracterizando-se como fornecedoras.

Caracterizada a relação de consumo, incidem na espécie os princípios e regras do Código de Defesa do Consumidor, notadamente o dever de informação adequada e clara (artigos 6º, III, e 31), a boa-fé objetiva (artigo 4º, III) e a responsabilidade objetiva do fornecedor (artigo 14).

Questão de extrema relevância para o deslinde da controvérsia reside nas confissões judiciais realizadas por ambas as partes durante a instrução processual.

Em seu depoimento pessoal colhido na audiência de instrução e julgamento (eventos 134/135), a autora declarou que, no momento da aquisição do imóvel, foi informada sobre a existência de débitos vinculados ao bem, ao passo que foi acordado que ela receberia o imóvel livre de qualquer ônus, ou seja, que as rés quitariam os débitos existentes.



Por sua vez, em alegações finais orais, o advogado das rés expressamente reconheceu que, à época da venda, houve acordo para pagamento do IPTU, confirmando, portanto, a existência de obrigação contratual acessória nesse sentido.

Tais declarações possuem força probatória qualificada, nos termos do artigo 389 do Código de Processo Civil: *"Há confissão quando a parte admite a verdade de fato contrário ao seu interesse e favorável ao adversário. A confissão é judicial ou extrajudicial"*.

A confissão judicial, quando não obtida por erro, dolo ou coação, faz prova plena contra o confitente, dispensando outras provas acerca do fato confessado.

No caso concreto, verifica-se que ambas as partes confirmaram, ainda que em momentos processuais distintos, a existência de pactuação para quitação dos débitos vinculados ao imóvel pelas vendedoras.

A autora confessou ter tido ciência prévia dos débitos e da existência do acordo verbal de quitação. As rés confessaram a existência do acordo quanto ao IPTU e não negaram expressamente quanto aos débitos condominiais, limitando-se a alegar discussão sobre concursabilidade em ação própria.

Forma-se, assim, consenso fático entre as partes quanto à existência de obrigação contratual acessória das rés de quitar os débitos vinculados ao imóvel, ao menos no que se refere ao IPTU (expressamente confessado) e, por extensão lógica, aos débitos condominiais (não expressamente negados e cuja existência estava no conhecimento de ambas as partes).

Ora, o fato de o instrumento escrito de compra e venda não conter cláusula expressa sobre a assunção dos débitos pelas vendedoras não afasta a força vinculante do acordo verbal confessado por ambas as partes.

O artigo 107 do Código Civil estabelece que *"a validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir"*.

Tratando-se de obrigação acessória ao contrato principal de compra e venda, não há exigência legal de forma escrita para sua validade, podendo ser comprovada por confissão, testemunhas ou outros meios de prova admitidos em direito.

No caso concreto, a existência da obrigação restou duplamente confessada: pela autora (ao narrar o acordo) e pelas rés (ao reconhecer expressamente o compromisso de pagar o IPTU).

Assim, ainda que o contrato escrito seja silente quanto à obrigação de quitação dos débitos, a confissão judicial das rés quanto ao acordo de pagamento do IPTU supre a ausência de cláusula contratual expressa, constituindo prova plena da existência de tal obrigação.

Quanto à responsabilidade, as rés juntaram aos autos comprovantes de pagamento de IPTU referentes aos exercícios de 2021 e 2024 (doc. 13 do evento 61).

Contudo, a petição inicial noticia a existência de débitos de IPTU referentes aos anos de 2021 a 2024, o que abrange também os exercícios de 2022 e 2023, cujos comprovantes de quitação não foram apresentados.



Além disso, a certidão de regularidade fiscal imobiliária juntada aos autos é positiva de débitos (doc. 11 do evento 01 – ano de 2023), certificando a existência de pendências tributárias.

Logo, as rés não comprovaram a quitação integral dos débitos de IPTU, ônus que lhes incumbia (373, inciso II, do Código de Processo Civil), limitando-se a demonstrar o pagamento parcial de alguns exercícios.

Desse modo, há de ser reconhecido o inadimplemento parcial da obrigação assumida acerca dos tributos municipais não comprovadamente quitados.

Já quanto aos débitos condominiais, embora as rés não tenham confessado expressamente a obrigação de quitá-los em suas alegações finais, também não a negaram.

Nesse toar, limitaram-se a informar que há ação em andamento proposta pelo Condomínio em face delas para discussão sobre a concursabilidade de tais débitos, ou seja, se estariam ou não sujeitos ao plano de recuperação judicial.

Todavia, a alegação de discussão sobre concursabilidade em nada afeta a relação contratual estabelecida entre autora e rés. Trata-se de questão atinente à relação entre as rés e o condomínio credor, não repercutindo na obrigação contratual assumida perante a autora.

Com efeito, se as rés encontram-se em recuperação judicial e discutem a natureza concursal ou extraconcursal dos débitos condominiais, tal discussão ocorre no âmbito da relação obrigacional com o condomínio, não afastando a responsabilidade contratual perante a compradora.

A autora, conforme adiantado em linhas pretéritas, somente aceitou adquirir o imóvel em razão do acordo de que receberia o bem livre de qualquer ônus.

As rés, ao confessarem a existência de acordo para pagamento do IPTU, confirmam indiretamente a tese da autora de que houve ajuste global para quitação de todos os débitos vinculados ao imóvel, não sendo razoável supor que o acordo limitava-se apenas a parte dos tributos.

A interpretação dos contratos deve observar o princípio da boa-fé objetiva (artigos 113 e 422 do Código Civil), segundo o qual as declarações de vontade devem ser entendidas conforme a lealdade e a confiança recíproca entre os contratantes.

Seria contrário à boa-fé e à razoabilidade entender que as rés comprometeram-se a quitar apenas o IPTU, deixando subsistir débito condominial muito mais expressivo (R\$ 118.546,04), que inviabilizaria a transferência do imóvel da mesma forma.

Ademais, o fato de as rés estarem discutindo em juízo a concursabilidade dos débitos condominiais confirma que tais débitos existem e que elas têm ciência de sua responsabilidade perante o condomínio.

A existência da ação de execução movida pelo condomínio (processo nº 521129094.2019.8.09.0051) e da averbação premonitória na matrícula do imóvel (Averbação nº 10, doc. 9 do evento 01) demonstra que o risco de penhora do bem é concreto e atual, não se tratando de mera especulação da autora.



Portanto, aplicando-se os princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e da proteção da confiança legítima do consumidor hipervulnerável, há de se reconhecer que a obrigação confessada pelas rés quanto ao IPTU estende-se também aos débitos condominiais, sob pena de frustração completa da finalidade do negócio jurídico e de violação à legítima expectativa da autora.

De outra quadra, a alegação de que há discussão sobre a concursabilidade dos débitos condominiais em ação própria não afasta sua responsabilidade contratual perante a autora.

Trata-se de questões absolutamente distintas, porquanto, na relação com o condomínio, discute-se se os débitos são concursais (sujeitos à recuperação judicial) ou extraconcursais (não sujeitos), o que afeta a forma e o prazo de pagamento perante o credor (condomínio), ao passo que, na relação com a autora, discute-se se as rés assumiram contratualmente a obrigação de quitar tais débitos, o que afeta a responsabilidade contratual perante a compradora.

Ainda que os débitos sejam declarados concursais e passem a ser pagos conforme o plano de recuperação judicial, isso não afasta o inadimplemento contratual das rés perante a autora, que adquiriu o imóvel com a promessa de recebê-lo livre de ônus.

As rés poderiam, se desejassem, ter quitado os débitos antes da venda ou ter previsto expressamente no contrato que a transferência se daria com os ônus, informando clara e ostensivamente a autora sobre tal condição.

Ao omitirem tal informação do contrato escrito e acordarem verbalmente que quitariam os débitos, assumiram obrigação contratual que não pode ser afastada pela mera alegação de discussão sobre concursabilidade em outro processo.

Ato contínuo, a autora pleiteia indenização por danos morais em razão dos transtornos, frustrações e insegurança jurídica experimentados.

Embora tenha havido confissão recíproca quanto à ciência prévia dos débitos e à existência de acordo verbal, o que afasta a tese de omissão dolosa inicial, verifica-se que a conduta das rés gerou situação de inadimplemento contratual qualificado.

As rés comprometeram-se a quitar os débitos vinculados ao imóvel (conforme confessado quanto ao IPTU e inferido quanto aos débitos condominiais), mas não cumpriram integralmente tal obrigação.

O inadimplemento contratual, em regra, não gera dano moral indenizável, conforme pacífico entendimento jurisprudencial (REsp 338.162/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira).

Contudo, há situações excepcionais em que o inadimplemento atinge a esfera extrapatrimonial do credor, especialmente quando causa abalo à dignidade, transtornos significativos ou frustração de expectativas legítimas relacionadas a direitos fundamentais.

No caso concreto, verificam-se circunstâncias que caracterizam situação excepcional, eis que a autora é consumidora hipervulnerável (pessoa idosa, aposentada, com renda limitada), comprometeu significativa parcela de seu patrimônio na aquisição do imóvel (R\$ 261.250,00) e foi



surpreendida com a impossibilidade de transferir o imóvel para seu nome em razão dos débitos não quitados;

Ademais, permanece em situação de insegurança jurídica, com risco concreto de penhora do imóvel em ação executiva (processo nº 5211290-94.2019.8.09.0051), conforme averbação na matrícula e necessitou socorrer-se do Poder Judiciário para ver reconhecido seu direito, arcando com desgaste emocional e processual.

A situação extrapola o mero dissabor contratual, atingindo a esfera da dignidade, da segurança e da tranquilidade da autora, consumidora hipervulnerável que depositou confiança legítima na palavra das vendedoras.

A frustração de adquirir imóvel para moradia e não poder utilizá-lo com plena segurança jurídica, permanecendo sob ameaça de perda do bem por débitos cuja quitação foi expressamente prometida, caracteriza abalo moral indenizável.

Destarte, estando comprovado que os danos morais experimentados pela autora decorreram da atitude precipitada, desarrazoada e imprudente da ré, presente se faz o dever de indenizar, conforme preceitua o artigo 927 do Código Civil.

O valor do dano moral deve ser estabelecido sob o crivo do prudente arbítrio do juiz, de modo que não represente meio de enriquecimento da pessoa ofendida, porém que cumpra sua verdadeira finalidade, qual seja, o sancionamento do ofensor, desestimulando-o a tal prática transgressora. Além disso, devem ser sopesadas as circunstâncias fáticas do caso concreto.

Desta forma, em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, levando-se em consideração a gravidade da lesão, a capacidade econômica das partes e a repercussão do ato ilícito, além do caráter pedagógico que deve revestir a medida, entendo como justa a fixação de indenização em R\$7.000,00 (sete mil reais).

Por fim, cumpre salientar que a utilização do Poder Judiciário para defesa de direitos, ainda que mediante alegações que necessitem de comprovação, constitui exercício regular de direito, não configurando má-fé processual. Portanto, não há que se falar em litigância de má-fé.

Diante do exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados para:

a) condenar as rés, solidariamente, à obrigação de fazer consistente em quitar integralmente os débitos de IPTU pendentes sobre o imóvel objeto da demanda (apartamento nº - e boxe de garagem nº - do Condomínio ----, Torre ----), referentes aos exercícios não comprovadamente quitados, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do trânsito em julgado desta sentença, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);

b) condenar as rés, solidariamente, à obrigação de fazer consistente em quitar integralmente os débitos condominiais vinculados ao imóvel, no valor de R\$ 118.546,04 (cento e dezoito mil, quinhentos e quarenta e seis reais e quatro centavos), acrescido de correção monetária pelo IPCA desde o ajuizamento da ação e de juros de mora pela taxa SELIC, desde a citação, com a dedução da atualização monetária pelo IPCA-IBGE, sob pena de conversão em perdas e danos e multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), limitada ao valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais);



c) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), acrescido de correção monetária pelo IPCA desde a data desta sentença e de juros de mora pela taxa SELIC, desde a citação, com a dedução da atualização monetária pelo IPCA-IBGE.

Em razão da sucumbência recíproca, condeno as partes, na proporção de 20% (vinte por cento) para a autora e 80% (oitenta por cento) para as rés, ao pagamento das custas processuais e verba honorária, que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, na forma do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, tornando essas obrigações inexigíveis à parte autora em razão de litigar sob o pálio da assistência judiciária gratuita.

Publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se.

Anotado o trânsito em julgado no PROJUDI, remetam-se os autos à Contadoria Judicial para se apurar o valor das custas processuais finais e a posterior intimação da parte devedora para efetuar o pagamento, no prazo de 05 (cinco) dias, sendo o caso.

Decorrido o prazo sem pagamento, determino o arquivamento definitivo dos presentes autos, com averbação das custas finais.

Em caso de interposição de recurso de apelação e não havendo mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição (Art. 1.010, § 3º, do CPC), determino a intimação da parte contrária para apresentar as contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias.

Escoado o prazo sem manifestação, após certificação pela escrivania, ou juntadas as contrarrazões, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de Goiás, com nossas homenagens, para apreciação do recurso.

Cumpra-se, na íntegra, evitando-se a abertura de conclusão desnecessária.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

CARLOS HENRIQUE LOUÇÃO

Juiz de Direito

