

Processo : 0838987-51.2025.8.19.0209 (2026.700.556652-6)
Classe : RECURSO INOMINADO
Assunto : Indenização por Dano Material / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO
RECORRENTE : CEREJEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
RECORRENTE : DIRECIONAL ENGENHARIA S A
ADVOGADO : DR(a). RICARDO VICTOR GAZZI SALUM
RECORRIDO : AILTON EURICO DOS SANTOS
ADVOGADO : MARCO AURELIO LIMA DE OLIVEIRA
Relator : RICARDO LAFAYETTE CAMPOS
Sessão : 31/08/2026 11:00

Súmula

Acordam os Juízes que integram a 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento para julgar IMPROCEDENTES os pedidos autorais. A minuciosa análise da prova dos autos demonstra que não existe verossimilhança nas alegações autorais, já que a parte autora não logrou êxito em comprovar nos autos a aquisição do imóvel através do programa denominado "Programa Casa Verde e Amarela" (substituto do Programa "Minha Casa Minha Vida") e nem mesmo que obteve a isenção das despesas objeto da lide pelos órgãos competentes para sua concessão, ônus que lhe competia a teor do art. 373, I, do CPC, portanto, cabia à parte autora demonstrar que solicitou e obteve a isenção do pagamento do ITBI junto à Fazenda Municipal, bem como das taxas cartorárias, junto aos cartórios, o que não restou comprovado nos autos, razão pela qual não há que se falar em falha na prestação do serviço da parte ré por cobrar para viabilizar a escritura do imóvel, cabendo à parte autora postular a devolução em face da Fazenda Municipal. O mesmo ocorre em relação à isenção de custas cartorárias, que igualmente deve ser postulada pela parte autora e exige prova das condições previstas na Lei, cabendo ao Cartório a análise dos requisitos legais. Assim, a parte autora não comprovou que obteve as referidas isenções dos órgãos competentes, razão pela qual não há que se falar em cobrança indevida pela parte ré e nem mesmo em venda casada. Ressalto que o próprio autor anexou aos autos o contrato celebrado com a parte ré (ID 246039311), no qual consta em sua Cláusula Nona, item 9.2, alíneas a, b e c, que o pagamento do ITBI e da taxa de registro do imóvel é de responsabilidade do comprador. Por fim, verifica-se que a parte autora não trouxe aos autos qualquer comprovante de rendimentos, ônus que lhe incumbia, não sendo possível comprovar, sequer, se faz jus aos benefícios pretendidos. Os princípios facilitadores da defesa do consumidor em juízo, notadamente o da inversão do ônus da prova, não exoneram o autor do ônus de fazer, a seu encargo, prova mínima do fato constitutivo do alegado direito (Enunciado sumular nº 330, TJRJ), o que não ocorreu no presente caso, pelo que, impõe-se a improcedência dos pedidos, tendo sido todas as questões apreciadas, não sendo transcritas as conclusões em homenagem aos Princípios informativos previstos no art. 2º da Lei 9.099/95, frisando-se, outrossim, que a motivação concisa atende à exigência do art. 93 da Constituição Federal de 1988. Sem ônus sucumbenciais porque não verificada a hipótese prevista no artigo 55, caput da Lei 9.099/95.

Presidente: RICARDO DE ANDRADE OLIVEIRA

Participaram do julgamento os Exmos. Srs.: CRISTIANE TELES MOURA, RICARDO LAFAYETTE CAMPOS
e CHRISTIANO GONCALVES PAES LEME.

RICARDO LAFAYETTE CAMPOS
Relator