



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA
2ª VARA CÍVEL

Processo n.: 5673926-44.2025.8.09.0011

Natureza : Procedimento Comum CívelProcedimento Comum CívelProcedimento Comum Cível

Requerente: Thaynasio Mariano De Souza Veiga

Requerido:Fgr Jardins Gramados Spe Ltda

SENTENÇA

Trata-se de **AÇÃO DE CONHECIMENTO (PARA AFASTAR OU MODIFICAR CLÁUSULAS ABUSIVAS)** ajuizada por **THAYNASIO MARIANO DE SOUZA VEIGA e DAYANE DE MATOS NUNES** em face de **FGR JARDINS GRAMADOS SPE LTDA. e FGR CASAS JARDINS MARSELHA/LYON SPE LTDA.**, partes qualificadas.

Aduz a parte autora, em síntese, ter firmado Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda para aquisição de imóvel residencial no loteamento Jardins Marselha (mov. 1), cujo financiamento foi realizado diretamente com as requeridas. Sustenta a abusividade de cláusulas contratuais, notadamente a que prevê a capitalização mensal de juros por meio da Tabela Price e a que transfere aos adquirentes a responsabilidade pelo pagamento de ITU/IPTU e taxas associativas antes da imissão na posse. Alega, ainda, atraso na entrega do imóvel, prevista para 31 de outubro de 2024, mas ocorrida somente em 27 de junho de 2025. Pleiteia a declaração de nulidade das referidas cláusulas, a restituição em dobro dos valores indevidamente pagos, a condenação das rés ao pagamento de multa contratual pelo atraso, e a compensação de valores com o saldo devedor. Instruiu a inicial com documentos (mov. 1).

Em decisão inicial (mov. 5), este juízo recebeu a petição inicial e determinou a citação das requeridas para audiência de conciliação.

Realizada audiência de conciliação, esta restou infrutífera (mov. 29).

Citadas, as requeridas apresentaram contestação (mov. 36), na qual argumentaram, em suma: a) a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a impossibilidade de inversão do ônus da prova; b) a legalidade da utilização da Tabela Price, por não implicar anatocismo; c) a ausência de ilegitimidade para cobrança de IPTU e taxas condominiais; d) a exclusão da responsabilidade pelo atraso na entrega da obra, em razão da pandemia de Covid-19, configurando caso fortuito ou força maior; e) a necessidade de produção de prova pericial para aferir a existência de capitalização de juros, conforme Tema 572 do Superior Tribunal de Justiça.

A parte autora apresentou impugnação à contestação (mov. 40), refutando

Valor: R\$ 14.028,85
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 07/05/2026 15:43:33



as teses defensivas e reiterando os pedidos iniciais, pugnando pelo julgamento antecipado do mérito.

Intimadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (mov. 41), a parte autora requereu o julgamento antecipado (mov. 48), enquanto as requeridas pugnaram pela produção de prova pericial contábil (mov. 49).

Os autos vieram conclusos.

É o relato. Decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a controvérsia dos autos cinge-se a matéria eminentemente de direito, qual seja, a legalidade da aplicação da Tabela Price e da capitalização de juros por entidade não integrante do Sistema Financeiro Nacional, bem como a responsabilidade por encargos tributários e associativos antes da posse e a incidência de multa por atraso na entrega.

Os documentos acostados aos autos são suficientes para a elucidação dos fatos e o deslinde da questão, tornando desnecessária a produção de prova pericial contábil. A análise sobre a existência de anatocismo decorrente da Tabela Price é questão jurídica, cuja verificação dispensa conhecimento técnico especializado, sendo matéria pacificada na jurisprudência. Destarte, indefiro o pedido de produção de prova pericial e passo ao julgamento do mérito.

I – Do mérito

Da Relação de Consumo

A relação jurídica estabelecida entre as partes é nitidamente de consumo, enquadrando-se os autores como consumidores e as requeridas como fornecedoras, nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor. A vulnerabilidade técnica dos consumidores frente às fornecedoras, que detêm o conhecimento e os meios para provar a regularidade de suas práticas, justifica a aplicação das normas protetivas do CDC.

A controvérsia central reside na legalidade da cobrança de juros capitalizados mensalmente, por meio da aplicação da Tabela Price, e na responsabilidade por encargos e multa contratual.

Da Capitalização de Juros e da Tabela Price

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano, embora permitida às instituições financeiras nos termos da Medida Provisória n. 2.170-36/2001, não se estende às construtoras e incorporadoras em contratos de financiamento direto com o consumidor.

A utilização da Tabela Price (Sistema Francês de Amortização), por sua própria fórmula matemática, implica a incidência de juros sobre juros (anatocismo), prática vedada no ordenamento jurídico pátrio, exceto nas hipóteses legalmente previstas, conforme dispõe a Súmula 121 do Supremo Tribunal Federal: "*É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada*". A Lei n. 9.514/1997, que rege a alienação fiduciária, não autoriza, por si só, que empresas



não financeiras pratiquem a capitalização mensal de juros.

Nesse sentido, este Tribunal de Justiça já se manifestou:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5432810-79.2021.8.09 .0044 1ª CÂMARA CÍVEL
ORIGEM: VARA CÍVEL DA COMARCA DE FORMOSA JUIZ
SENTENCIANTE: DR. MARCELO ALEXANDER CARVALHO BATISTA
APELANTE: WILSON DE ARAÚJO APELADO: NEW BOULEVARD
FORMOSA SPE LTDA RELATOR: DESEMBARGADOR HÉBER CARLOS
DE OLIVEIRA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO
IMOBILIÁRIO. COMPRA E VENDA IMÓVEL . AUSÊNCIA DE
FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO SUCINTA.
HIGIDEZ DO JULGADO . ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS.
CAPITALIZAÇÃO DE JUROS MENSAIS. INSTITUIÇÃO NÃO
PERTENCENTE AO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. VEDAÇÃO A
CAPITALIZAÇÃO MENSAL . AMORTIZAÇÃO PELO SISTEMA DA TABELA
PRICE. IMPOSSIBILIDADE. UTILIZAÇÃO DO SAC ? SISTEMA DE
AMORTIZAÇÃO CONSTANTE. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .
ILEGALIDADE DA COBRANÇA. SEGURO PRESTAMISTA. PACTUAÇÃO
REGULAR. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA . 1. Cabe ao
magistrado, como destinatário da prova, de acordo com o princípio de livre
convencimento, analisar quais são as necessárias para o deslinde da
demanda, não caracterizando cerceamento de defesa o indeferimento de
prova que julgar irrelevante para o deslinde do feito. Limitando-se a tese
inicial à abusividade da cobrança dos juros, bem como da ausência de
mora, é desnecessária a realização da prova pericial para análise de ação
revisional, uma vez que a apresentação do contrato é suficiente para
deslinde da demanda. 2 . O Édito Sentencial deve, necessariamente, ser
fundamentado, sob pena de ofensa ao princípio da motivação das decisões
judiciais, art. 93, IX da Constituição República, o que enseja sua nulidade
absoluta. Todavia, fundamentação sucinta não se equivale a sua ausência.
O relevante é que a decisão apresente pertinência temática e tenha
analisado completamente a questão . Constatada a satisfação desses dois
elementos, a motivação do julgado, mesmo que concisa, não representa
qualquer tipo de vício. 3. **A capitalização mensal de juros somente é
admitida pelo nosso ordenamento jurídico em contratos de mútuo
realizados por instituições integrantes do Sistema Financeiro de
Habitação. Tratando-se de um contrato de compra e venda no qual
figura como vendedora uma empresa que atua no ramo imobiliário,
esta não tem autorização para exigir juros compostos, devendo tal
conduta ser reconhecida como prática ilícita .** 4. É vedada a prática de
capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil celebrados com
construtora/incorporadora, haja vista que esta não se equipara à instituição
financeira, nos termos do disposto no artigo 2º da Medida Provisória nº
2.172/ 32 de 23 de agosto 2001, vigente por força da EC nº 32, e art. 4º do
Decreto nº 22 .623/33, admitindo-se, tão somente, a capitalização em
periodicidade anual. 5. **Reconhecendo-se a impossibilidade de utilização
da Tabela Price, o sistema de amortização deve observar o Sistema de
Amortização Constante ? SAC, eis que usual no mercado imobiliário e
mais benéfico ao consumidor.** 6 . A cobrança de taxa de administração
em contratos imobiliários pactuado com empresa não integrante do sistema
financeiro, é ilegal porque não representa serviço da instituição financeira

Valor: R\$ 14.028,85
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 07/05/2026 15:43:33



prestada ao tomador do empréstimo, devendo ser restituída, de forma simples ao adquirente. 7. Tendo em vista que a contratação de seguro prestamista nas modalidades de empréstimos vinculados ao SFH é obrigatória, deve-se aplicar a mesma regra aos contratos formalizados com sociedade empresária não integrante desse sistema, sendo facultada ao mutuário, unicamente, a escolha da empresa seguradora. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA . (TJ-GO 5432810-79.2021.8.09 .0044, Relator.: HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA - (DESEMBARGADOR), 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/04/2024) **(grifo nosso)**

Portanto, a Cláusula Quinta, §3º, deve ser declarada nula, devendo o saldo devedor ser recalculado sob a sistemática do Sistema de Amortização Constante (SAC), garantindo-se a incidência de juros de forma simples.

Das Despesas Tributárias e Associativas antes da Posse

A Cláusula Décima Terceira do contrato transfere aos compradores a responsabilidade pelo pagamento de ITU/IPTU e taxas associativas desde a assinatura da proposta. Contudo, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.345.331/RS (Tema 886), firmou a tese de que a responsabilidade por tais despesas é definida pela relação jurídica material com o imóvel, ou seja, pela imissão na posse, e não pelo mero registro do contrato.

Antes da imissão na posse, que no caso ocorreu em 27 de junho de 2025, a construtora/incorporadora detém a titularidade do domínio e a posse, sendo sua obrigação de arcar com as taxas e impostos gerados pelo imóvel. Assim, a referida cláusula é abusiva, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, IV, do CDC), devendo ser declarada nula.

Sobre o tema:

Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Restituição de Importâncias pagas. Loteamento fechado. Cláusula contratual que atribui a responsabilidade do adquirente ao pagamento de tributo antes da entrega do imóvel. Abusividade reconhecida . Cobrança Indevida. Restituição em dobro indevida. I -E cediço, **conforme a jurisprudência hodierna, que a cobrança de tributos antes da imissão da posse mostra-se abusiva, uma vez que onera excessivamente o consumidor, devendo ser considerada nula nos termos do artigo 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor, até porque não havendo imissão na posse, não há satisfação dos termos legais para caracterização da responsabilidade tributária. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que, por se tratar de obrigação propter rem, somente após a efetiva imissão na posse direta do imóvel, é que o comprador pode ser responsabilizado pelas obrigações que lhe seguem (REsp: 1697414 SP) . II - Logo, desmerece reforma a sentença que declarou a nulidade da cláusula que imputava à compradora a responsabilidade quanto ao pagamento de ITU/IPTU antes da efetiva imissão na posse, devendo ser a parte autora/2ª recorrida restituída pelo valor comprovadamente pago a tal título antes de ser imitada na posse. III - Sendo ilegítima a cobrança, e os valores tendo sido recolhidos antes de 2021, aplica-se a modulação do EARESP nº 676.608/RS restando a devolução simples. Apelações cíveis**

Valor: R\$ 14.028,85
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 07/05/2026 15:43:33



conhecidas e desprovidas . (TJ-GO - AC: 54762122120218090107
MORRINHOS, Relator.: Des(a). Aureliano Albuquerque Amorim, Morrinhos -
2ª Vara Cível, Data de Publicação: (S/R) DJ) (grifo nosso)

Da Multa por Atraso na Entrega do Imóvel

Restou comprovado o atraso na entrega do imóvel, cujo prazo final, já computado o período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, se findou em 29 de abril de 2024, enquanto a entrega efetiva das chaves ocorreu apenas em 27 de junho de 2025.

A alegação de caso fortuito decorrente da pandemia de Covid-19 não prospera, uma vez que o contrato foi firmado em setembro de 2021, quando os efeitos da pandemia já eram de conhecimento público e integravam o risco do negócio.

Ademais, o atraso extrapolou significativamente o período crítico da crise sanitária. Desta forma, é devida a multa contratual de 1% (um por cento) sobre o valor pago, por mês de atraso, conforme previsto na Cláusula Décima Primeira, Parágrafo Quinto, do contrato.

Da Repetição do Indébito

Reconhecida a abusividade das cobranças, a consequência é a devolução dos valores pagos a maior. A restituição, contudo, deve ocorrer na forma simples, pois, embora indevida a cobrança, não restou demonstrada a má-fé das requeridas, que se baseavam em cláusulas contratuais expressas. A devolução em dobro do indébito (art. 42, parágrafo único, do CDC) pressupõe a má-fé do credor, o que não se vislumbra no caso concreto.

II - Dispositivo

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial para:

a) **DECLARAR** a nulidade da cláusula contratual que estabelece a capitalização mensal de juros por meio da Tabela Price (Cláusula Quinta, §3º, e Quadro Resumo, Item IV, Alínea "C"), determinando o recálculo do saldo devedor mediante a aplicação do Sistema de Amortização Constante (SAC), com a incidência de juros simples à taxa contratada;

b) **DECLARAR** a nulidade da Cláusula Décima Terceira, Parágrafo Primeiro, do contrato, que atribui aos autores a responsabilidade pelo pagamento de ITU/IPTU e taxas associativas antes da efetiva imissão na posse;

c) **CONDENAR** as requeridas a restituir aos autores, de forma simples, os valores pagos a maior em razão da Tabela Price, bem como os valores de ITU/IPTU e taxas associativas anteriores à posse. Tais valores deverão ser atualizados monetariamente pelo índice contratual (IPCA) desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora conforme a taxa SELIC (deduzido o IPCA, nos termos da Lei n. 14.905/2024), a partir da citação;

d) **CONDENAR** as requeridas ao pagamento da multa contratual de 1% (um por cento) ao mês sobre os valores pagos pelos autores, *pro rata die*, pelo

Valor: R\$ 14.028,85
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 07/05/2026 15:43:33



período de atraso compreendido entre 29 de abril de 2024 e 27 de junho de 2025, com atualização monetária pelo IPCA e juros de mora nos mesmos moldes do item anterior;

e) **AUTORIZAR** a compensação dos créditos apurados em favor dos autores com o saldo devedor do contrato, devidamente recalculado pelo sistema SAC.

Diante da sucumbência mínima da parte autora, condeno as requeridas ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor do proveito econômico obtido, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

P.R.I.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração protelatórios, sobretudo visando à rediscussão da matéria, por mero inconformismo, a parte embargante será condenada à **MULTA** prevista nos §§ 2º e 3º do art. 1.026 da Lei Adjetiva Civil, bem como condicionada a interposição de qualquer recurso ao depósito prévio do valor correlato.

Com o propósito de garantir o acesso aos Tribunais Superiores, relevante ponderar que nossa legislação consagra o princípio do livre convencimento motivado, dando ao julgador a plena liberdade de analisar as questões trazidas à sua apreciação, desde que fundamentado o seu posicionamento (TJGO. Apelação Cível (CPC) 5424492-28.2017.8.09.005, Rel. Des. REINALDO ALVES FERREIRA, 1ª Câmara Cível, DJ de 02/12/2020).

Portanto, evitando-se a oposição de embargos de declaração única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada toda a matéria discutida nos autos.

Apresentados Embargos de Declaração, intime-se a parte embargada para apresentar contrarrazões no prazo de 05 (cinco) dias, certifique-se a tempestividade das manifestações e depois venham conclusos com o classificador "**722444 - UPJ * DECISÃO - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**".

Interposto recurso de apelação, **INTIME-SE** a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo legal, e, não arguindo o(s) apelado(s) questão referida no §1º, art. 1.009, CPC, ou recorrendo adesivamente, **REMETAM-SE** os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça com as cautelas de praxe e homenagens deste juízo, independente de nova conclusão.

Incidindo custas e despesas processuais pendentes e não estando sob o pálio da gratuidade da justiça, independentemente do trânsito em julgado DETERMINO a remessa à Contadoria Judicial para emissão de Guia de Custas, com subsequente **INTIMAÇÃO** do devedor para efetuar o recolhimento no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de penhora online do valor respectivo ou, caso inexitosa a constrição, protesto cambial na forma do Decreto Judiciário nº 1.932/2020, conforme Provimento nº 58/2021 da CGJ, restando autorizada, desde já, a remessa dos autos à CENOPES com o nome da parte e sua filiação para consulta de CPF, caso necessário.

HAVENDO ulterior pedido de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, e certificado o trânsito em julgado, promova a UPJ as necessárias alterações sistêmicas da

Valor: R\$ 14.028,85
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 07/05/2026 15:43:33



“CLASSE” e da “FASE” processual junto ao PJD, inclusive, em sendo o caso, com a inversão dos polos e venham os autos conclusos com o classificador "**249165 - EXECUÇÃO + CUMP. SENT.**".

Implementado o trânsito em julgado e cumpridas eventuais determinações pela UPJ, **ARQUIVEM-SE.**

Aparecida de Goiânia/GO, datado e assinado eletronicamente.

Luana Cavalcante De Freitas
Juíza de Direito

A3

Decisão assinada eletronicamente, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/2006. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJ/GO.

Confiro força de Mandado/Ofício/Termo de Compromisso/Alvará (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias) a este documento, devendo surtir os efeitos jurídicos cabíveis, a teor do que dispõe a Resolução nº 002/2012 da CGJ e art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO.

Valor: R\$ 14.028,85
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: LUIZ ANTÔNIO LORENA DE SOUZA FILHO - Data: 07/05/2026 15:43:33

