



Comarca de Goiânia  
Estado de Goiás  
15ª Vara Cível e Ambiental  
Avenida Olinda, QD. 6, LT. 04 - Fórum Cível, Sl. 823, Park Lozandes, Goiânia/GO, 74.884-120  
gab15civelgoiania@tjgo.jus.br

## SENTENÇA

**AÇÃO:** PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento  
-> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
**PROCESSO Nº:** 5286760-29.2022.8.09.0051  
**REQUERENTE (S):** Rubens Soffa Rezio  
**REQUERIDO (S):** Fgr Jardins Âncora Spe Ltda

Trata-se de **Ação Revisional** ajuizada por **Rubens Sôffa Rézio** em face de **FGR Jardins Âncora SPE Ltda.**, partes qualificadas nos autos em epígrafe.

Aduz o autor, resumidamente, que firmou com a ré Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de imóvel, representado pelo Lote 1, da Quadra N, situado na Rua Suriname, do Loteamento Aqua Residencial Atlântico - Jardins Porto, em Goiânia/GO, pelo preço de R\$ 203.389,68 (duzentos e três mil trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e oito centavos), cujo pagamento foi estipulado em 3 parcelas fixas, 240 parcelas mensais reajustáveis e 20 parcelas anuais reajustáveis.

Alega ser abusiva a Cláusula Décima Primeira, que prevê a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento do ITU/IPTU antes da imissão na posse, ocorrida em 11/2020, e a Cláusula Quinta, Parágrafo Terceiro, e Quadro Resumo, Item IV, Alínea C, que estipulam a capitalização mensal dos juros e a utilização da Tabela Price.

Requer, ao final, a declaração de nulidade das cláusulas mencionadas e a condenação da parte ré a restituir os valores pagos a título de ITU/IPTU até a imissão na posse do bem, calculados em R\$ 7.426,23 9 (sete mil quatrocentos e vinte e seis reais e vinte e três centavos).

Deferido o pedido de parcelamento das custas iniciais (mov. 9).

Recebida a petição inicial, determinou-se a citação da parte requerida e designou-se audiência de conciliação (mov. 13).

Citada, a parte requerida ofereceu contestação (mov. 24). Suscitou, preliminarmente, a incompetência do juízo. No mérito, defende, resumidamente, que o autor possuía total ciência das cláusulas contratuais pactuadas e que nelas não há qualquer abusividade. Ao final, pugnou pela improcedência dos pedidos iniciais.

Valor: R\$ 7.426,23  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 15ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL  
Usuário: Rubens Sôffa Rézio - Data: 28/12/2022 11:47:31

Impugnação à contestação (mov. 39).

Audiência de conciliação realizada sem acordo (mov. 49).

### É o relatório. Decido.

Em análise dos autos, verifico que é o caso de julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as provas constantes nos autos são suficientes para a formação do meu convencimento.

Inicialmente, registro que aos contratos de compra e venda de imóvel são aplicáveis as regras do consumeristas, pois a vendedora é empreendedora e fornecedora do bem prometido à venda aos adquirentes, que são consumidores finais, em conformidade com o que previsto nos arts. 1º e 2º do Código de Defesa do Consumidor.

Sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. EFEITOS DA REVELIA. CDC. APLICABILIDADE. CLÁUSULA POTESTATIVA. ATRASO NO FINANCIAMENTO. CULPA DA VENDEDORA CONFIGURADA. RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO. RETENÇÃO. NÃO CABIMENTO. [...] II. **Nos contratos de compra e venda de imóvel diretamente da construtora e incorporadora, aplicam-se as normas do Códex Consumerista, porquanto aquela é fornecedora de produtos e serviços dos quais se utilizou o promitente comprador como destinatário final.** [...] RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 0457355- 93.2015.8.09.0051, Rel. ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª Câmara Cível, julgado em 22/03/2018, DJe de 22/03/2018).

Isso posto, passo à análise da preliminar de incompetência.

É pacífico na jurisprudência o entendimento de que ao consumidor é facultado propor a demanda: no foro de sua residência; no foro de domicílio do réu; no foro do local onde o contrato foi firmado; ou no foro de eleição.

Em razão da matéria consumerista, a competência para o processamento e julgamento, embora diga respeito à competência territorial, possui a tônica de competência absoluta, conforme posicionamento jurisprudencial abaixo transcrito. Vejamos:

AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. TRAMITAÇÃO DE AÇÃO REVISIONAL ANTERIOR. FEITO JÁ SENTENCIADO. AÇÕES AUTÔNOMAS. **RELAÇÃO DE CONSUMO. COMPETÊNCIA ABSOLUTA.** AUSÊNCIA DE CONEXÃO E RELAÇÃO DE PREJUDICIALIDADE. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO DO BANCO PARA MANIFESTAÇÃO PRÉVIA ACERCA DA MATÉRIA. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA. [...] II - Ademais, **a competência territorial, em se tratando de relação de consumo, é equiparada à absoluta, e portanto, cognoscível de ofício, em conformidade com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990).** Precedentes do STJ. III - **Cumprido assentar que é pacífico,**

na doutrina e na jurisprudência, o entendimento de que é facultado ao consumidor, em casos de contrato de adesão, propor a demanda: a) no foro de sua residência; b) no foro do domicílio do réu; c) no foro do local onde o contrato foi firmado; ou d) no foro de eleição, não lhe sendo autorizado aleatoriamente a propositura da ação em local diverso destes. [...] AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5445470-77.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). REINALDO ALVES FERREIRA, 1ª Câmara Cível, julgado em 03/05/2021, DJe de 03/05/2021).

Portanto, não havendo que se falar em incompetência deste juízo, **REJEITO** a preliminar aventada pela parte requerida.

Superada tal questão, passo ao exame do mérito da causa.

É cediço que, consoante o art. 4º, primeira parte, do Decreto n. 22.262/1933 (Lei de Usura), não é permitida a capitalização de juros (contagem dos juros de forma composta).

Excepciona-se, porém, a regra, entre outras hipóteses, nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH e do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, em que se admite cláusula de capitalização mensal dos juros, nos termos do art. 15-A da Lei 4.380/1964, incluído pela Lei 11.977/2009, e do art. 5º, III, da Lei n. 9.514/2009, respectivamente.

Nesse contexto, é sabido que as construtoras, incorporadoras e loteadoras não integram o Sistema Financeiro da Habitação - SFH ou o Sistema Financeiro Imobiliário - SFI. Por isso, a elas não se estende o permissivo legal da capitalização dos juros compensatórios em periodicidade inferior à anual, assim como a utilização do Sistema Francês de Amortização (Tabela Price).

Nesse sentido, é o entendimento do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PREVISÃO LEGAL DA INCIDÊNCIA DE IGPM. CAPITALIZAÇÃO ANUAL PERMITIDA. DEPÓSITOS REALIZADOS EM VALORES INFERIORES. IMPROCEDÊNCIA PEDIDO CONSIGNATÓRIOS. MATÉRIAS NÃO SUSCITADAS NO JUÍZO DE ORIGEM. VEDADA APRECIÇÃO EM SEDE RECURSAL. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. [...] 2. **Constitui prática vedada pelo ordenamento jurídico a capitalização mensal de juros em contrato de compra e venda firmado com empresa não integrante do Sistema Financeiro Nacional, sendo permitida tão somente a capitalização com periodicidade anual, tal como ocorreu no caso em comento.** [...] RECURSO DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5380633-54.2020.8.09.0051, Rel. Des(a). Jeronymo Pedro Villas Boas, 4ª Câmara Cível, julgado em 16/05/2022, DJe de 16/05/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS. PRELIMINAR DE IRREGULARIDADE FORMAL. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. CONTRATO DE FINANCIAMENTO FIRMADO DIRETAMENTE COM A CONSTRUTORA. SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (SFI). AMORTIZAÇÃO ATRAVÉS DO SISTEMA GRADIENTE (TABELA PRICE). [...] 2. A tabela gradiente permite a amortização mensal das parcelas do financiamento, de modo que a correção pactuada incidirá mês a mês sobre débito remanescente, ou seja, ocorre a capitalização mensal dos juros em similitude ao sistema estabelecido na tabela price. 3. **A amortização do débito através de juros capitalizados mensalmente se restringe aquelas instituições autorizadas a operar no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), consoante art. 2º c/c art. 5º da Lei nº 9.514/97, o que não é caso dos autos visto que entabulado contrato de compra e venda diretamente com a construtora. Precedentes STJ e TJGO.** [...] RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5061423-27.2019.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, julgado em 27/09/2022, DJe de 27/09/2022)

No mesmo sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - REGRAMENTO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE - PARCELAS CONTRATADAS - CRITÉRIOS DE REAJUSTE - CUMULAÇÃO INDEVIDA DE JUROS REMUNERATÓRIOS - **CAPITALIZAÇÃO ANUAL - POSSIBILIDADE** - TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA - CITAÇÃO - RELAÇÃO CONTRATUAL. - Em negócio de venda e compra de imóvel, com financiamento concedido pela pessoa jurídica Vendedora, essa se enquadra no conceito de fornecedora de produto (imóvel) e o adquirente, pessoa física, como destinatário final, sendo aplicáveis as normas do Código de Defesa do Consumidor - O art. 46, caput, da Lei nº 10.931/2004, autoriza que, nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, seja estipulada cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança - O aludido índice de remuneração básica se restringe à Taxa Referencial (TR), sem a remuneração adicional representada, a rigor, pelos juros de 0,5% (cinco décimos por cento), que, somadas, perfazem a remuneração total aplicada às cadernetas de poupança, nos termos do art. 12,

I e II, da Lei nº 8.177/91 - É irregular a atualização mensal das parcelas ajustadas no Instrumento Contratual, com base nos fatores integrais de remuneração dos depósitos de poupança (TR + juros de 0,5%), quando contratado, também, o acréscimo de juros remuneratórios, uma vez que a cumulação desses com a remuneração adicional dos depósitos de poupança (0,5%) configura bis in idem - **A pessoa jurídica não integrante do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro de Habitação está sujeita aos ditames do Código Civil (art. 591) e da Lei de Usura, não podendo se beneficiar da cobrança de juros capitalizados mensalmente**, com fundamento no art. 5º, III, e § 2º, da Lei nº 9.514/97, cuja aplicação deve ocorrer em harmonia com a regra do art. 4º, do Decreto nº 22.626/33 - Reconhecida a ilegalidade de determinados encargos, é cabível a restituição do excesso, acrescido de juros de mora a partir da citação. (TJ-MG - AC: 10024123506529002 MG, Relator: Roberto Vasconcellos, Data de Julgamento: 05/07/2018, Data de Publicação: 17/07/2018)

Portanto, considerando que, no caso dos autos, a parte requerida não faz parte de qualquer um desses sistemas, é medida impositiva o reconhecimento da abusividade da Cláusula Quinta, Parágrafo Terceiro, e do Quadro Resumo, Item IV, Alínea C, que estipulam a capitalização mensal dos juros com a utilização da Tabela Price.

No tocante a responsabilidade pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de declarar a abusividade das cláusulas dos contratos de adesão, como o ora discutido, que transferem ao comprador o pagamento do imposto do imóvel antes da imissão na posse.

Isso porque, tendo em vista que o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel, nos termos do art. 32 do Código Tributário Nacional, as despesas de condomínio e IPTU apenas serão de responsabilidade do adquirente/promitente comprador com a efetiva entrega do imóvel. Senão, vejamos:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. RESTITUIÇÃO. POSSIBILIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA REJEITADA. IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. REQUERIMENTO DA PARTE AGRAVADA DE APLICAÇÃO DA MULTA PREVISTA NO § 4º DO ART. 1.021 DO CPC/2015. NÃO CABIMENTO NA HIPÓTESE. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 2. **Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de ter o IPTU como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para**

o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse. [...] 4. Agravo interno improvido. (AglInt nos EDcl no REsp n. 1.839.792/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 10/8/2020, DJe de 17/8/2020.)

Assim sendo, revela-se ilegal, no caso *sub judice*, a Cláusula Décima Primeira do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda, que prevê a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento do IPTU da data de assinatura do contrato (06/04/2017) até a imissão na posse (11/2020). Conseqüentemente, os valores por ele pagos devem ser restituídos pela parte requerida.

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais para:

a) **DECLARAR** a nulidade da Cláusula Décima Primeira do Instrumento Particular de Compra e Venda firmado entre as partes e, conseqüentemente, **CONDENAR** a parte requerida a restituir ao autor, de forma simples, o importe de **R\$ 7.426,23 (sete mil quatrocentos e vinte e seis reais e vinte e três centavos)**, referente ao pagamento dos IPTUs dos anos de 2018, 2019 e 2020, acrescido de correção monetária pelo INPC a partir do efetivo desembolso e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação (art. 240, CPC); e

b) **DECLARAR** a nulidade da Cláusula Quinta, Parágrafo Terceiro, e Quadro Resumo, Item IV, Alínea C, do Instrumento Particular de Compra e Venda firmado entre as partes e, conseqüentemente, **AFASTAR** a capitalização mensal dos juros remuneratórios e a utilização da Tabela Price.

Diante da sucumbência da parte requerida, condeno-a ao pagamento das custas processuais e dos honorários do advogado da parte autora, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Intimem-se. Publique-se. Registre-se. Oportunamente, arquivem-se.

Cumpra-se.

Datado e assinado digitalmente.

**Lucas de Mendonça Lagares**

Juiz de Direito