

Valor: R\$ 55.224,96
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: ARTUR NASCIMENTO CAMAPUM - Data: 15/09/2026 16:32:24


PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA 1ª VARA CÍVEL Aparecida de Goiânia - UPJ das Varas Cíveis

Processo nº 5153625-02.2026.8.09.0011

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

Requerente: Heitor Tome Rezende, CPF/CNPJ 23.281.888/0001-83

Requerido: Fgr Jardins Gramados Spe Ltda, CPF/CNPJ 23.281.888/0001-83

SENTENÇA

(Este ato devidamente assinado eletronicamente e acompanhado dos demais documentos necessários ao cumprimento do ato devido servirá como OFICIO/MANDADO/ALVARÁ, nos termos dos Artigos 368 I a 368 L (Provimento 002/2012) da Consolidação dos Atos Normativos da Corregedoria Geral de Justiça)

I - RELATÓRIO

Trata-se de Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c/c Obrigação de Não Fazer e Pagar e Indenização por Atraso de Obra com Pedido de Medida Liminar ajuizada por **HEITOR TOME REZENDE** em face de **FGR JARDINS GRAMADOS SPE LTDA** e **FGR CASAS JARDINS MARSELHA/LYON SPE - LTDA**, todos qualificados.

Aduz o autor, em síntese, ter firmado com as requeridas, em 08 de setembro de 2021, contrato de promessa de compra e venda de imóvel residencial no empreendimento Condomínio Residencial Jardins Lyon, com previsão de entrega para 31 de janeiro de 2025, e prazo de tolerância até 30 de julho de 2025. Alega que, mesmo antes da imissão na posse e com a obra em atraso, foi compelido a pagar o Imposto Territorial Urbano (ITU) e taxas associativas, o que entende ser prática abusiva. Postula, liminarmente, a suspensão da exigibilidade de tais encargos. No mérito, requer a declaração de nulidade das cláusulas contratuais correspondentes, a restituição em dobro dos valores pagos indevidamente, a título de ITU e taxas associativas, que somam R\$ 9.708,25 (nove mil, setecentos e oito reais e vinte e cinco centavos), indenização por lucros cessantes de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, e indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). A petição inicial (mov. 01) foi instruída com documentos.

Em decisão inicial (mov. 07), foi determinado à parte autora que emendasse a inicial para adequar o valor da causa e comprovasse o recolhimento das custas, cujo parcelamento foi deferido. O autor cumpriu a determinação, retificando o valor da causa para R\$ 59.526,37 (cinquenta e nove mil, quinhentos e vinte e seis reais e trinta e sete centavos) e juntando comprovantes de pagamento das custas (mov. 13, 35, 47, 49, 53 e 63).



Na decisão de recebimento da inicial (mov. 15), foi deferida parcialmente a tutela de urgência para determinar que as requeridas se abstivessem de cobrar do autor as taxas associativas e o ITU/IPTU até a efetiva imissão na posse, bem como de inscrever seu nome em cadastros de proteção ao crédito. Na mesma oportunidade, foi deferida a inversão do ônus da prova e designada audiência de conciliação.

Interposto Agravo de Instrumento pelas requeridas (mov. 33), este foi conhecido e desprovido, mantendo-se integralmente a tutela de urgência (mov. 39).

Realizada audiência de conciliação em 21 de maio de 2026, não houve acordo (mov. 46).

As requeridas apresentaram contestação (mov. 48), arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade passiva quanto às taxas associativas e a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, com base no Tema Repetitivo 1.095 do Superior Tribunal de Justiça. No mérito, defenderam a validade das cláusulas contratuais, a legalidade da cobrança do ITU e das taxas associativas, a inoccorrência de danos morais e, subsidiariamente, a limitação da indenização por atraso ao previsto em contrato, a restituição simples dos valores e a incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado.

A parte autora apresentou impugnação à contestação (mov. 52), rebatendo os argumentos da defesa e reiterando os pedidos da inicial.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (mov. 54), ambas as partes requereram o julgamento antecipado da lide (mov. 61 e 62).

É o relatório. Decido.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria controvertida é eminentemente de direito e os fatos relevantes já se encontram suficientemente demonstrados pelos documentos acostados aos autos, sendo desnecessária a produção de outras provas, conforme manifestado por ambas as partes.

II.1. Das preliminares

Da ilegitimidade passiva quanto às taxas associativas

As requeridas sustentam ser partes ilegítimas para figurar no polo passivo no que tange ao pedido de abstenção de cobrança e restituição das taxas associativas, ao argumento de que a cobrança é realizada pela Associação Jardins Lyon, pessoa jurídica distinta. A preliminar não merece acolhida.

A legitimidade para a causa afere-se em abstrato, a partir da relação jurídica de direito material descrita na petição inicial. No caso, o autor não postula a condenação das rés ao pagamento de valores devidos à associação, mas sim a declaração de nulidade de cláusula do contrato de compra e venda firmado diretamente com elas, que lhe atribui a responsabilidade pelo custeio das taxas antes da imissão na posse. A fonte da obrigação questionada é, portanto, o contrato celebrado com as requeridas, e não a relação estatutária com a associação. Ademais, conforme se extrai da Ata da Assembleia Geral de constituição da Associação (mov. 48, doc. 09), esta é, na prática, dirigida por prepostos e procuradores das próprias rés, o que atrai a aplicação da teoria da aparência e da solidariedade prevista nos arts. 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do



Código de Defesa do Consumidor.

Rejeito, pois, a preliminar.

Da inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor

As requeridas argumentam pela inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, com base no Tema Repetitivo 1.095 do Superior Tribunal de Justiça.

A questão, contudo, já foi decidida em sentido contrário nestes mesmos autos, por ocasião do julgamento do Agravo de Instrumento n. 5335455-95.2026.8.09.0011 (mov. 39), em decisão monocrática transitada em julgado que reconheceu a aplicabilidade da legislação consumerista.

Conforme ali assentado, o referido tema repetitivo restringe-se às hipóteses de resolução contratual por inadimplemento do devedor, não alcançando ações revisionais de cláusulas, como a presente.

Assim, sendo a relação entre as partes de natureza consumerista, incidem as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, inclusive a inversão do ônus da prova já deferida (mov. 15) e confirmada em sede recursal (mov. 39).

II.2. Da prejudicial de mérito - Prescrição

As requeridas arguem a prescrição trienal da pretensão de restituição dos valores pagos a título de ITU, com base no art. 206, §3º, IV e V, do Código Civil. A prejudicial não prospera.

Primeiro, porque o pedido principal é de natureza declaratória de nulidade de cláusula contratual, pretensão imprescritível. A restituição dos valores é mero consectário lógico dessa declaração. Segundo, porque, ainda que se analise a pretensão restitutória de forma autônoma, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que, em se tratando de reparação de dano fundada em responsabilidade civil contratual, o prazo prescricional é decenal, nos termos do art. 205 do Código Civil (EResp 1.281.594/SP).

Terceiro, e de modo a afastar qualquer dúvida, a pretensão de repetição de indébito nasce com o desembolso. Conforme extrato da Prefeitura de Aparecida de Goiânia (mov. 01, doc. 4) e comprovantes de pagamento (mov. 01, docs. 5 e 5.1), os pagamentos do ITU ocorreram entre 27/02/2024 e 08/12/2025. A ação foi ajuizada em 24/02/2026.

Portanto, ainda que se aplicasse o prazo trienal, nenhuma parcela estaria prescrita.

Rejeito a prejudicial.

II.3. Do mérito

Da nulidade da cláusula que impõe o pagamento de ITU e taxas associativas antes da imissão na posse

A controvérsia central reside na validade das cláusulas contratuais que atribuem ao autor, promitente comprador, a responsabilidade pelo pagamento do ITU e das taxas associativas antes da efetiva imissão na posse do imóvel.

A matéria é objeto de entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça, firmado sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 886), que estabelece ser a imissão na



posse o marco definidor da responsabilidade do adquirente pelo pagamento das despesas condominiais e tributos incidentes sobre o imóvel. A jurisprudência é firme no sentido de que cláusulas que transferem tal responsabilidade ao consumidor antes da entrega das chaves são nulas de pleno direito, por imporem desvantagem exagerada e serem incompatíveis com a boa-fé e a equidade, nos termos do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

No caso concreto, é incontroverso que a entrega das chaves, que deveria ocorrer até 30 de julho de 2025, somente se efetivou em 03 de fevereiro de 2026 (mov. 48, doc. 14). Também é incontroverso que o autor foi compelido a arcar com o ITU dos exercícios de 2022 a 2025 e com as taxas associativas de maio de 2025 a dezembro de 2025. A Cláusula Décima Terceira, Parágrafo Primeiro, do contrato, ao impor ao autor tais encargos desde a assinatura da proposta, é manifestamente abusiva e, portanto, nula.

Da repetição do indébito em dobro

Reconhecida a nulidade da cobrança, impõe-se a restituição dos valores pagos indevidamente. O autor postula a devolução em dobro, com base no art. 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Conforme a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do EREsp n. 1.413.542/RS, a repetição em dobro independe da comprovação de má-fé, sendo cabível quando a cobrança indevida consubstanciar conduta contrária à boa-fé objetiva, ou seja, quando não houver engano justificável.

No caso, não há como se reconhecer engano justificável. As requeridas são incorporadoras profissionais, com vasto conhecimento do mercado imobiliário e da legislação aplicável.

Além disso, as próprias rés já foram condenadas em outras oportunidades pela mesma prática, conforme demonstram os acórdãos juntados aos autos (mov. 52). A manutenção deliberada de cláusula sabidamente ilegal em seus contratos de adesão configura conduta contrária à boa-fé objetiva, a autorizar a restituição em dobro dos valores pagos a título de ITU, no montante de R\$ 5.130,83 (cinco mil, cento e trinta reais e oitenta e três centavos), e de taxas associativas, no valor de R\$ 4.577,42 (quatro mil, quinhentos e setenta e sete reais e quarenta e dois centavos), perfazendo o total de R\$ 9.708,25 (nove mil, setecentos e oito reais e vinte e cinco centavos).

Da indenização pelo atraso na entrega da obra (Lucros Cessantes)

O autor pleiteia indenização por lucros cessantes, em razão do atraso na entrega do imóvel. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 996, firmou a tese de que o descumprimento do prazo de entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, gera prejuízo presumido ao comprador, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização mensal.

No caso, o prazo final para a entrega era 30 de julho de 2025, e a entrega efetiva ocorreu em 03 de fevereiro de 2026. O período de mora, portanto, é de 6 (seis) meses e 3 (três) dias. O contrato estabelece, em sua Cláusula Décima Primeira, Parágrafo Quinto, uma multa de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor pago. As rés defendem a aplicação desta cláusula. Contudo, tal disposição mostra-se abusiva e desproporcional, uma vez que a base de cálculo ("valor pago") é manipulável pela própria vendedora, que concentra a maior parte do pagamento para o período pós-chaves.

A jurisprudência consolidada, inclusive do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, fixa como parâmetro justo o percentual de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor atualizado do



imóvel, a título de aluguel mensal. Eis julgado sobre a matéria:

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE ALÉM DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL RELATIVO CONFIGURADO. REPACTUAÇÃO DE PRAZO EM CONTRATO DE FINANCIAMENTO. INOPONIBILIDADE AO ADQUIRENTE. LUCROS CESSANTES PRESUMIDOS. TEMA N. 996 DO STJ. PERCENTUAL DE 0,5% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE DESPROPORCIONALIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. ATRASO SUBSTANCIAL. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DO AUTOR. PRIMEIRO APELO DESPROVIDO. SEGUNDO APELO PARCIALMENTE PROVIDO.I. CASO EM EXAME1. Trata-se de apelações cíveis interpostas, de um lado, pela construtora ré e, de outro, pelo autor adquirente, contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação de resolução contratual cumulada com reparação de danos materiais e morais, para condenar a ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes, fixada em 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, por mês de atraso na entrega da unidade imobiliária, afastada a reparação por dano moral. O primeiro apelante defende a regularidade do prazo de entrega, ante a repactuação para 36 meses prevista em contrato de financiamento firmado pelo adquirente com instituição financeira, além da inexistência de prejuízo e da desproporcionalidade da condenação. O segundo apelante sustenta a ocorrência de dano moral in re ipsa.II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO2. A questão em discussão consiste em definir: (i) se houve inadimplemento contratual relativo pela construtora quanto ao prazo de entrega do imóvel, considerada a repactuação prevista em contrato de financiamento; (ii) se a condenação em lucros cessantes no percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel revela-se desproporcional; e (iii) se o atraso na entrega da unidade configura dano moral indenizável.III. RAZÕES DE DECIDIR3. A relação jurídica entre as partes submete-se ao Código de Defesa do Consumidor, porquanto a construtora se enquadra como fornecedora (art. 3º, § 2º, do CDC) e o adquirente como destinatário final do produto (art. 2º do CDC).4. A cláusula de tolerância de até 180 dias para a entrega da obra possui amparo legal e não constitui abuso de direito, nos termos do art. 48, § 2º, da

Valor: R\$ 55.224,96
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: ARTUR NASCIMENTO CAMAPUM - Data: 15/09/2026 16:32:24



Lei n. 4.591/64 e do art. 43-A, incluído pela Lei n. 13.786/2018.5. No caso, ultrapassado o prazo de tolerância contratual, a unidade imobiliária somente foi entregue ao adquirente cerca de nove meses depois, circunstância que configura inadimplemento contratual relativo pela construtora.6. A repactuação do prazo de entrega prevista em contrato de financiamento com alienação fiduciária vincula apenas os respectivos contratantes, credor fiduciante e devedor fiduciário, e não afeta a relação jurídica firmada entre a construtora e o adquirente.7. **O atraso na entrega do imóvel por culpa da construtora enseja a reparação por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido, conforme o Tema Repetitivo n. 996 do STJ.**8. Não há desproporcionalidade na condenação ao percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel por mês de atraso, porque previsto no próprio contrato de adesão elaborado pela construtora como multa por fruição, a configurar venire contra factum proprium, além de inferior ao patamar legal de 1% estabelecido no art. 43-A, § 2º, da Lei n. 4.591/64.9. Embora o mero inadimplemento contratual não ocasione, em regra, dano moral, o atraso substancial na entrega de imóvel residencial ultrapassa o mero dissabor e justifica a **compensação pecuniária, conforme a jurisprudência do STJ.**10. A expectativa frustrada de recebimento do imóvel destinado a moradia, prolongada por nove meses além do prazo de tolerância, já extenso, configura dano moral indenizável, cuja reparação, fixada em R\$ 5.000,00, atende aos caracteres compensatório e pedagógico da medida, observado o princípio da proporcionalidade.11. Acolhida a pretensão indenizatória por dano moral, o autor sucumbiu em parte mínima do pedido, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC, o que impõe a redistribuição dos ônus sucumbenciais, atribuídos exclusivamente à ré.IV. DISPOSITIVO E TESE12. Primeiro apelo conhecido e desprovido, com majoração dos honorários recursais. Segundo apelo conhecido e parcialmente provido. Teses de julgamento: “1. A repactuação do prazo de entrega do imóvel prevista em contrato de financiamento com alienação fiduciária não é oponível ao adquirente na relação jurídica firmada com a construtora. 2. O atraso na entrega da unidade imobiliária além do prazo de tolerância configura inadimplemento contratual relativo e enseja a reparação por lucros cessantes, cujo prejuízo é presumido. 3. Não é desproporcional a indenização por lucros cessantes fixada em percentual previsto no próprio contrato de adesão elaborado pela construtora e inferior ao patamar legal de 1% do art. 43-A, § 2º, da Lei n. 4.591/64. 4. O atraso substancial na entrega de imóvel residencial ultrapassa o mero dissabor e configura dano moral indenizável.” (Tribunal de Justiça do Estado de



Goiás, Cível -> Apelação Cível, 1ª Câmara Cível, 5431384-10.2025.8.09.0006, WILLIAM COSTA MELLO - (DESEMBARGADOR), publicado em 24/06/2026 08:37:39). Negritei

O valor do contrato é de R\$ 860.283,29 (oitocentos e sessenta mil, duzentos e oitenta e três reais e vinte e nove centavos). Assim, a indenização mensal corresponde a R\$ 4.301,41 (quatro mil, trezentos e um reais e quarenta e um centavos), que, multiplicada pelo período de mora (6,1 meses, considerando a fração de dias), totaliza R\$ 26.238,60 (vinte e seis mil, duzentos e trinta e oito reais e sessenta centavos), valor a ser apurado em liquidação de sentença.

Dos danos morais

Por fim, o autor postula indenização por danos morais. O mero inadimplemento contratual, em regra, não gera dano moral. Contudo, as circunstâncias do caso concreto extrapolam o mero dissabor. O autor, médico, adquiriu o imóvel para sua residência e viu sua legítima expectativa frustrada por um atraso significativo na entrega.

Além disso, foi compelido a arcar com aluguel e despesas de outro imóvel, enquanto simultaneamente pagava as parcelas do financiamento e encargos indevidos do imóvel não entregue. Some-se a isso a coação para quitar o ITU de 2025 como condição para a lavratura da escritura definitiva.

Tal conjunto de fatores ultrapassa o aborrecimento cotidiano e configura ofensa à dignidade, a justificar a reparação. Considerando a gravidade dos fatos, o porte econômico das requeridas e o caráter pedagógico-reparatório da medida, fixo a indenização em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor que se mostra compatível com os parâmetros da jurisprudência em casos análogos.

III - 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 Décima Terceira, Parágrafo Primeiro, e da Cláusula Décima Segunda, Parágrafo Segundo, do contrato firmado entre as partes, no que tange à atribuição de responsabilidade ao autor pelo pagamento de ITU/IPTU e taxas associativas antes da efetiva imissão na posse;

b) Condenar as requeridas, solidariamente, a restituírem ao autor, em dobro, a quantia de R\$ 9.708,25 (nove mil, setecentos e oito reais e vinte e cinco centavos), referente aos valores pagos a título de ITU/IPTU e taxas associativas, totalizando R\$ 19.416,50 (dezenove mil, quatrocentos e dezesseis reais e cinquenta centavos), a ser atualizada monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) desde cada desembolso e acrescida de juros de mora pela taxa SELIC a partir da citação, deduzida a parcela de correção monetária já embutida na SELIC;

c) Condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento de indenização por lucros cessantes, correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor atualizado do imóvel (R\$ 860.283,29), pelo período de 31 de julho de 2025 a 03 de fevereiro de 2026, a ser apurado em liquidação de sentença, com correção monetária pelo IPCA desde cada vencimento e juros de mora pela taxa SELIC a partir da citação;

Valor: R\$ 55.224,96
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: ARTUR NASCIMENTO CAMAPUM - Data: 15/09/2026 16:32:24



d) Condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária pelo IPCA a partir da data desta sentença (Súmula 362 do STJ) e juros de mora pela taxa SELIC a partir da citação.

Confirmo a tutela de urgência deferida no mov. 15.

Diante da sucumbência mínima do autor, condeno as requeridas ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Advirto as partes que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios ensejará a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Interposta apelação, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias e, após, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, independentemente de juízo de admissibilidade, nos termos dos arts. 1.009, § 1º, e 1.010, § 3º, do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado, e nada sendo requerido, arquivem-se os autos com as devidas baixas.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Aparecida de Goiânia, data da assinatura eletrônica.

Rita de Cássia Rocha Costa

Juíza de Direito

02

Rua Versales, Qd. 03, Lotes 08/14, Residencial Maria Luiza, Aparecida de Goiânia - GO, CEP: 74.980-970, E-mailcomarcadeaparecida@tjgo.jus.br., Tel. 062-3238-5100

Valor: R\$ 55.224,96
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: ARTUR NASCIMENTO CAMAPUM - Data: 15/09/2026 16:32:24

