



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
Comarca de Goiânia – 2ª Vara Cível
Gabinete da Juíza Marina Cardoso Buchdid

Autos 5303979-84.2024.8.09.0051

Autor(a): Carolina Pires Gregorio

Ré(u): FGR URBANISMO JARDINS FRANÇA SPE LTDA

SENTENÇA

I – **Carolina Pires Gregorio**, através de seus advogados, ajuizou a presente **AÇÃO REVISIONAL** em desfavor de **FGR URBANISMO JARDINS FRANÇA SPE LTDA**, ambos igualmente qualificados, pelas razões fáticas e jurídicas elencadas a seguir.

Conta que firmou com a Ré, dois Instrumentos Particulares de Contrato de Compra e Venda da seguinte forma: CONTRATO N°01 - um Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda do Lote n. 12 da Quadra 01 do loteamento de acesso controlado Jardins França, situado no município de Goiânia/Goiás. Pontua que o contrato foi assinado em 04/02/2020, tendo a Autora se comprometido a pagar o preço de R\$ 392.536,00 (trezentos e noventa e dois mil quinhentos e trinta e seis reais).

Informa que o CONTRATO N° 02 – um Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de uma Edificação residencial unifamiliar a ser construída sobre a quadra 01, lote 12 do Jardins França, em Goiânia, Goiás. O referido contrato1 foi assinado em 16/03/2021, tendo a Autora se comprometido a pagar o preço de R\$1.543.162,76 (um milhão, quinhentos e quarenta e três mil e cento e sessenta e dois reais e setenta e seis centavos).

Esclarece que em relação a este segundo contrato, foram feitos alguns aditivos contratuais para adequar alguns detalhes técnicos de construção, data de entrega, entre outros, que levaram a variação do preço originários. Tais aditivos foram realizados em 30/08/2021, 22/03/2023, 27/04/2023 e 03/10/2023 e no dia 18/10/2023, fora realizado um termo de acordo entre as partes para unificar os saldos devedores dos Instrumentos citados acima.

Afirma que dos contratos, aditivos e acordo, foi estipulada a cobrança de capitalização mensal de juros, conforme o destaque sublinhado e negrito acima. Todavia, nos contratos de financiamento direto com incorporadora, são abusivas as cláusulas contratuais que estipulem “capitalização de juros” e “aplicação da tabela price”, que estipulou a responsabilidade da Autora pelo pagamento de todos impostos, taxas e contribuições que incidam sobre os imóveis, dentre eles o ITU/IPTU, a partir da assinatura do contrato, ocorrida em 04/02/2020, em relação ao Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda do Lote n. 12 da Quadra 01 do loteamento de acesso controlado Jardins França, situado no município de Goiânia/Goiás, sem antes ter a posse direta do bem, efetuou o pagamento do ITU/IPTU2 referente aos exercícios de 2020, 2021 e 2023, equivalente a soma de R\$13.279,44 (treze mil duzentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos).

Sustenta que está adimplente com os contratos, sendo que, o objetivo da presente demanda é o de apenas afastar

Valor: R\$ 13.279,44
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPP VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: Luiz Antônio Lorena de Souza Filho - Data: 09/08/2024 09:44:03



as cláusulas abusivas do contrato de adesão, e, desse modo equilibrar o contrato.

Ao final requer a declaração de nulidade da Cláusula Décima Primeira do contrato sub judice, responsabilizando a Ré pelo pagamento dos tributos territoriais (ITU/IPTU) até a transferência da posse do bem a Autora e, conseqüentemente, condenar a Ré a restituir a Autora os valores pagos, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária a partir de cada desembolso, a nulidade da capitalização mensal de juros (ou juros compostos) e, também, reconhecendo e declarando a nulidade da aplicação da tabela price; a liquidação da sentença com a compensação do saldo devedor do financiamento, ao pagamento de custas e honorários advocatícios.

Juntou documentos no evento 1.

Despacho inicial proferido no evento 5, determinando a citação da parte requerida e a inversão do ônus da prova.

A parte requerida apresentou defesa no evento 15, preliminarmente alegou inépcia da inicial. No mérito, alegou que não se tratou de um simples contrato de compra e venda, eis que foi firmado com cláusula de alienação fiduciária, sendo legal a aplicação da taxa de juros e da tabela price, argumentando que a cláusula apenas prevê uma taxa de 0,79% (zero vírgula setenta e nove por cento) ao mês e a utilização pelo IPCA-E e utilização da tabela price como método de amortização e que em razão de aditivos, houve alteração do saldo devedor e dos juros aplicados ao mútuo, passando a ser de 0,4066% (zero vírgula quatro mil e sessenta e seis por cento), mantendo-se, contudo, o IPCA.

Tece comentários acerca da regularidade do pagamento do IPTU pelo adquirente do imóvel. Ao final requer o acolhimento da preliminar ou a improcedência dos pedidos da inicial.

Junta documentos no evento 15.

Réplica apresentada no evento 19.

Intimadas as partes para informarem as provas que pretendem produzir, a parte autora informou que não há provas a produzir e a requerida pugnou pela produção de prova pericial (eventos 23 e 25).

A seguir, vieram-me os autos conclusos.

II – Entendo que o presente feito se mostra apto a receber julgamento antecipado, pois a matéria versada nos autos não carece de outras provas, de molde a incidir o art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, hodiernamente sempre interpretado em consonância com o art. 5º, LXXVIII da Constituição Federal, que consubstancia o princípio da duração razoável do processo, erigido a garantia fundamental, cabendo ao juiz dar efetividade a essa cláusula constitucional.

Ademais, o C. Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que havendo provas suficientes para convicção do magistrado, o julgamento antecipado da lide não acarreta cerceamento de defesa:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. NOVAÇÃO DE DÍVIDA. REVISÃO DOS CONTRATOS ANTERIORES. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DA SÚMULA 286/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é consolidada no sentido de que, sendo o juiz o destinatário da prova, o entendimento pelo julgamento antecipado da lide não acarreta cerceamento de defesa. 2. A admissibilidade de se revisar as cláusulas dos contratos anteriores deverá ser afastada quando houver evidente intuito de novar os instrumentos, notadamente em seus elementos substanciais, o que tem o condão de afastar a incidência da Súmula 286/STJ. Nesse caso, torna-se desnecessária a juntada dos contratos que deram origem à formalização da renegociação e do demonstrativo de cálculo correlato ao período integral do débito. Precedentes. Acórdão a quo em harmonia com a jurisprudência desta Corte Superior. Aplicação da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 2022105 MS 2021/0355467-7, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Data de Julgamento: 13/06/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de



Publicação: DJe 15/06/2022) *grifo meu*

Em igual sentido e posiciona o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS. DISCUSSÃO ACERCA DA ABUSIVIDADE DOS JUROS. PEDIDO DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL CONTÁBIL. JULGAMENTO ANTECIPADO. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. 1. **Não se verifica o cerceamento de defesa nos casos em que o Magistrado entende, flagrantemente, tratar-se de julgamento de questão unicamente de direito, dispensando o revolvimento de matérias fático-probatórias, quando se mostrarem suficientes ao deslinde da controvérsia.** 2. **Tratando-se de demanda revisional de cláusulas contratuais, e tendo em vista que o aspecto fático da controvérsia é demonstrado através de prova documental, reputa-se desnecessária a realização de perícia técnica.** APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5406537-23.2022.8.09.0143, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR LEOBINO VALENTE CHAVES, 2ª Câmara Cível, julgado em 04/07/2023, DJe de 04/07/2023) *grifo meu*

Portanto, entendo ser despicienda a realização da prova pericial, devendo serem analisadas a legalidade das cláusulas contratuais, que só depende de análise documental.

Em exame ao feito, verifico que a parte autora apontou as matérias a serem submetidas à apreciação judicial e quais os encargos que pretende revisar, tendo cumprido com as disposições do artigo 330, § 2º do CPC.

Extraí-se do dispositivo transcrito a exigência de mais dois requisitos para o recebimento da inicial da Revisional, quais sejam: a descrição das obrigações contratuais que pretende controverter e a quantificação do valor incontroverso. Ainda, ao que se tem da norma legal citada, a lei visa imprimir clareza e objetividade às ações envolvendo a revisão de contrato, nada mais, o que foi devidamente atendido por parte da autora. Assim, **entendo que a petição inicial atende os requisitos legais**, devendo ser afastada a preliminar alegada.

Trata-se de ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em face da requerida, onde a parte autora pleiteia a revisão do contrato em razão das seguintes abusividades: cobrança indevida de despesas e encargos abusivos, cobrança de IPTU antes da posse do bem, capitalização de juros, utilização do IPCA-E e utilização da tabela price como método de amortização.

Segundo o entendimento jurisprudencial, é possível ao consumidor requerer a revisão do contrato discriminando as obrigações contratuais controvertidas. Portanto, passo à análise do pleito de revisão contratual.

Desta feita, é possível a modificação ou revisão das cláusulas contratuais, desde que as prestações sejam excessivamente onerosas ou que importem em obrigações iníquas, abusivas ou que coloquem o consumidor em desvantagem, conforme artigos 6º, V, e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Primeiramente convém discorrer que 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. Confira-se:

Art. 2º. São igualmente nulas de pleno direito as disposições contratuais que, com o pretexto de conferir ou transmitir direitos, são celebradas para garantir, direta ou indiretamente, contratos civis de mútuo com estipulações usurárias.

O artigo 5º da Medida Provisória n. 2.170-36, de 23 de agosto de 2001, repetindo a norma jurídica que entrou em vigor, no dia 31/03/2000 (artigo 5º da Medida Provisória n. 1963-17), estabelece que somente "nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano".



Como a empresa ré não integra o Sistema Financeiro Nacional é vedado a ela praticar a capitalização mensal de juros, sendo permitida apenas a capitalização anual dos juros, de acordo com o artigo 4º, do Decreto n. 22.626, de 07 de abril de 1933: Art. 4º. E proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.

Art. 4º. E proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.

A propósito:

(...). 4. **É vedada a prática de capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil celebrados com construtora/incorporadora, visto que esta não se equipara à instituição financeira, admitindo-se, apenas, a capitalização anual. Não aplicação das Súmulas nº 539 e 541, ambas do STJ. (...).** APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, Apelação(CPC) 5454269-58.2017.8.09.0051, Rel. Des. GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 30/03/2020, DJe de 30/03/2020).
grifo meu

Na hipótese, observado o contrato de compra e venda firmado, verifica-se da cláusula IV – DOS VALORES DO PRESENTE INSTRUMENTO – no item C, relativamente ao Valor do Saldo Total a Financiar, há a seguinte previsão:

Todas as parcelas "tipo reajustáveis" constantes da tabela acima estão com juros mensais de 0,79% (zero vírgula setenta e nove por cento), já inclusos, calculados conforme TABELA PRICE e serão reajustadas mensalmente pelo IPCA (ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR AMPLO), tomando-se como base o mês de Fevereiro/2020.

Vislumbra-se da cláusula em questão que houve fixação da capitalização mensal dos juros, o que afronta a legalidade pois tal encargo foi estipulado pela incorporadora/vendedora, a qual não faz parte das instituições financeiras autorizadas a fixar encargos em contratos particulares.

Outrossim, além de estipulada a capitalização mensal dos juros, foi eleita a Tabela Price como sistema de amortização do débito, método este caracterizador do anatocismo, pois impõe a incidência de juros sobre juros.

A previsão de que juros incidirão mês a mês, cumulativamente, significa que os juros não pagos são acrescidos ao saldo devedor, aumentando a base de cálculo para a incidência de juros posteriores. A parcela não paga (juros) é financeiramente internalizada no saldo devedor, produzindo novos juros" (in Juros e Correção Monetária Judiciais. 2ª ed. Salvador: Jus PODIVM, 2022, p. 48).

Uma vez que as sociedades empresárias não integram o Sistema Financeiro Nacional, não é possível convalidar a capitalização mensal dos juros. Nessa linha de pensamento, é vedado a elas praticar a capitalização mensal de juros/tabela price, sendo permitida apenas a capitalização anual dos juros, de acordo com o art. 4º do Decreto n. 22.626, de 07 de abril de 1933.

Veja-se, portanto, que por ser resultado de uma indevida capitalização dos juros, a substituição da metodologia de amortização é medida impositiva.

Outrossim, há de se perquirir acerca do sistema de Amortização a ser utilizado, levando-se em consideração o Sistema de Amortização Constante (SAC) como método amortizador do débito.

Sobre o assunto, a lição de José Dutra Vieira Sobrinho em sua obra Matemática Financeira, 7ª edição, São Paulo, Ed. Atlas, 2000, pág. 230:

"O SAC consiste em um plano de amortização de uma dívida em prestações periódicas, sucessivas e decrescentes em progressão aritmética, dentro do conceito de termos vencidos, em que o valor de cada prestação é composto por uma parcela de juros e outra parcela de capital (amortização). Os valores das prestações são facilmente calculados. A parcela de capital é obtida dividindo-se o valor do empréstimo (ou



financiamento) pelo número de prestações, enquanto o valor da parcela de juros é determinado multiplicando-se a taxa de juros pelo saldo devedor existente no período imediatamente anterior. Logo, não ocorrendo incorporação dos juros anteriores ao saldo devedor, não há que se falar em anatocismo"

Porquanto, pelo Sistema de Amortização Constante (SAC), esta utiliza mensalidades constantes, na qual os juros são calculados sobre o saldo devedor, devendo ser considerado o método de amortização, por ser mais benéfico ao consumidor, ora autora, ante a impossibilidade de uso do sistema Price nas entidades não integrante do Sistema Financeiro de Habitação.

Nesse sentido:

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 MENSIS. 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 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. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5432810-79.2021.8.09.0044, Rel. Des(a). HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA, 1ª Câmara Cível, julgado em 10/04/2024, DJe de 10/04/2024) grifo meu****

A controvérsia do presente feito também gira em torno da verificação de eventual nulidade das cláusulas que transmitem a responsabilidade pelo ITU/IPTU à parte autora e, conseqüentemente, a responsabilidade pelo pagamento do referido tributo. Verifica-se, pela exordial, que a existência de contrato entre as partes é fato incontroverso.



Embora a parte ré tenha defendido a legalidade da cobrança do ITU/IPTU a partir da assinatura do contrato, a cláusula do instrumento contratual firmado entre as partes se mostra abusiva, à medida que a parte autora só deve ser compelida a adimplir referido imposto após a efetiva imissão na posse do bem imóvel, vez que, antes desse momento, não poderia ser considerada possuidora, nos termos do art. 1.196 do Código Civil – CC, razão pela qual, entendendo pela sua abusividade, devendo ser restituída nos valores devidos.

É o quanto basta.

III – Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** os pedidos, na forma do artigo 487, inciso I, 1ª parte do Código de Processo Civil, para afastar a capitalização mensal dos juros e utilização da Tabela Price, autorizando assim a capitalização anual com amortização pelo sistema SAC, devendo o contrato ser revisto, determino a restituição dos valores pagos a título de IPTU/ITU pela parte autora, até a transferência da posse do bem em favor da autora. Esclareço que eventuais valores a serem restituídos, se darão na forma simples, e serão apurados na fase de liquidação de sentença, corrigidos monetariamente pelo INPC desde a data do pagamento, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, bem como poderá ocorrer a compensação com o saldo devedor do contrato.

Condeno a parte requerida ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, à luz do art. 85, §2º, do CPC.

Publicada e registrada em meio eletrônico (Lei 11.419/06).

Intimem-se.

Transitada em julgado e ultimadas as providências necessárias, arquivem-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Marina Cardoso Buchdid

Juíza de Direito

