



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

APELAÇÃO CÍVEL Nº 130225-07.2015.8.09.0051 (201591302250)

COMARCA GOIÂNIA
APELANTE INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA
APELADA DÉBORA REGINA DA CUNHA MOREIRA
RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

VOTO

Conforme relatado, trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta pela **INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA** contra sentença¹ proferida pelo MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da comarca de Goiânia, DR. CLAUDINEY ALVES DE MELO, nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL aforada em seu desfavor por **DÉBORA REGINA DA CUNHA MOREIRA**, no bojo da qual houve o julgamento de parcial procedência dos pedidos encartados na exordial.

Aludido édito sentencial decidiu a lide sob o seguinte fundamento:

“DIANTE DO EXPOSTO, afastando a preliminar

¹ Vide fls. 167/169

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

avertada pela defesa, julgo parcialmente procedente a inicial para declarar rescindido o contrato e condenar a requerida a restituir à autora os valores efetivamente pagos, e também ao pagamento da multa de 30% sobre o valor atualizado do contrato (cláusula vigésima sétima - fls. 45), tudo acrescido de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação, e correção monetária pelo INPC a partir da propositura da ação.

A título de tutela antecipada, determino a imediata expedição de ofício visando proibir/excluir a inscrição do nome da requerente no rol de inadimplentes dos órgãos de proteção creditícia, relativamente ao débito aqui discutido

Em razão da sucumbência mínima da autora, condeno apenas a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% (quinze por cento) da condenação atualizada, observando o disposto no art. 20, §3º, C.P.C.”.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Da narrativa dos autos, depreende-se que as partes firmaram um Contrato de Compra e Venda, tendo como objeto a aquisição do apartamento 708, situado no Edifício Búzios, do Residencial Salinas, localizado na Avenida Perimetral Norte, esquina com a Rua CM-14, Setor Cândida de Moraes, nesta Capital, no valor total de R\$ 161.400,82 (cento e sessenta e um mil, quatrocentos reais e oitenta e dois centavos).

Relata-se na exordial que restou pactuado entre os contendores o prazo máximo de 54 (cinquenta e quatro) meses, contados a partir da data de expedição do Alvará de Construção pela Prefeitura Municipal de Goiânia, admitida a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Entretanto, transcorridos mais de 21 (vinte e um) meses do termo final, o imóvel não fora sequer entregue, tampouco encontra-se com sua infraestrutura completa, ensejando o ajuizamento da presente ação de rescisão contratual na origem, cujo pleito exordial fora julgado parcialmente procedente.

Passa-se à análise do mérito recursal.

1. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Ab initio, mister destacar a aplicabilidade do

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Código de Defesa do Consumidor, uma vez presentes os elementos caracterizadores da relação de consumo, assim definidos por Nelson Nery Júnior:

"As relações jurídicas que se encontram sob o regime do CDC são as denominadas "relações jurídicas de consumo", vale dizer, aquelas que se formam entre fornecedor e consumidor, tendo como objeto a aquisição de produtos ou utilização de serviços pelo consumidor. Os elementos da relação jurídica de consumo são três: a) os sujeitos; b) o objeto; c) o elemento teleológico. São "sujeitos" da relação de consumo o fornecedor e o consumidor; são "objeto" da relação de consumo os produtos e serviços. O elemento teleológico da relação de consumo é a finalidade com que o consumidor adquire o produto ou se utiliza do serviço, isto é, como "destinatário final".". (Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto, 6ª ed, Forense Universitária: Rio de Janeiro, pág. 471/472).

Com efeito, para que exista relação de consumo

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

e, conseqüentemente, seja aplicado o Código de Defesa do Consumidor, necessária se faz a presença dos elementos acima mencionados, os quais encontram-se, indubitavelmente, no caso em comento, eis que as partes se enquadram, perfeitamente, nos conceitos de consumidor e fornecedor, estabelecidos pelos artigos 2º e 3º do referido diploma, sendo que a relação jurídica existente entre estes decorre da celebração de contrato de compra e venda de bem imóvel, tendo o autor adquirido o lote como destinatário final.

Portanto, caracterizada a relação de consumo, imperioso o exame da controvérsia recursal sob o prisma, também, da Lei n. 8.078/90.

2. Princípio da Força Obrigatória dos Contratos – *Pacta Sunt Servanda*.

Primeiramente, infere-se do processado que o contrato objeto da lide refere-se a Contrato de Compra e Venda de Imóvel (fls. 126/143), avençado entre as partes litigantes, no qual o autor busca a revisão das cláusulas que considera abusivas de acordo com a legislação consumerista.

Assim, o tema em discussão refere-se à possibilidade da modificação ou revisão das cláusulas contratuais

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

quando há prestações desproporcionais ou hajam fatos supervenientes que tornem excessivamente onerosas as prestações, consoante previsão do art. 6º, inc. III e art. 46, ambos do Código de Defesa do Consumidor.

De início, afirmo que a Lei nº 8.078/90, conhecida como Código de Defesa do Consumidor, que disciplina normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos do art. 5º, inc. XXXII, e art. 170, inc. V, da CF/88, e art. 48 de suas Disposições Transitórias, aplica-se nas relações financeiras.

O tema inclusive já se encontra sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça:

Súmula 297. "O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras."

Desse modo, descabe falar em força obrigatória do contrato, bem como de boa fé contratual, se há nele obrigações ilícitas e abusivas para a parte hipossuficiente da relação negocial, tornando-se totalmente possível a revisão das cláusulas do contrato objeto da lide, isto é, a teoria revisionista.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Assim, resta superado qualquer questionamento a respeito da possibilidade de que, com base no CDC, sejam revistas as cláusulas contratuais tidas como abusivas.

3. Do *Meritum Recursal*.

Como já adiantado, restou pactuado entre os contendores que o apartamento 708, pertencente ao empreendimento Borges Landeiro Tropicale, unidade denominada Residencial Salinas, adquirido pelo autor, cuja conclusão das obras e entrega, de responsabilidade da demandada, se daria no prazo máximo de 54 (cinquenta e quatro) meses, contados da expedição do Alvará de Construção pela Prefeitura do Município de Goiânia, tal como expressamente consignado na cláusula décima terceira do pacto (fls. 135), ou seja, até a data final de 03 de junho do ano de 2013.

Todavia, transcorridos mais de 21 (vinte e um) meses, data do ajuizamento da presente ação, não houve o cumprimento das obrigações assumidas pela vendedora, aqui apelante, sobejando incontroversa nos autos a mora ensejadora da rescisão contratual, como irreprochavelmente ordenado pelo julgador de primeiro grau.

Insta registrar que o cumprimento do ônus probatório pela recorrente não fora obstado pela ausência da realização de

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

prova pericial eis que desnecessária ao desate da lide, uma vez que a celeuma gira em torno de se verificar se até a data de 03 de junho de 2013, conforme ajustado na cláusula décima terceira, a demandada teria executado as obras e promovido a entrega do imóvel conforme a estipulação contratual, sob pena de inexecução da avença.

Dessarte, caberia à recorrente, tão somente, apresentar os documentos comprobatórios do devido adimplemento de sua obrigação no tempo devido, entretanto, a interessada não carrou aos autos documento algum, extraíndo-se, em contrário, a inobservância das obrigações por ela assumidas em sua integralidade.

Convém lembrar que, da mesma forma que o adquirente tem a obrigação de efetuar os pagamentos dentro dos prazos previstos no contrato, a vendedora tem, por sua vez, o dever de entregar a unidade imobiliária na data convencionada.

Assim, uma vez alcançado o termo final para a entrega da unidade, e isto não ocorrendo pelo fato de a fornecedora não ter conseguido concluir as obras básicas de urbanização, várias consequências podem surgir, autorizando o adquirente, como na hipótese, a pleitear a resolução do contrato com a restituição, em uma única vez, dos valores por ele pagos.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Efetivamente, a rescisão contratual tem como escopo a restituição das partes ao *status quo ante*. Dessa forma, declarada a rescisão contratual, cumpre ao julgador fazer com que o bem, objeto da compra e venda retorne ao patrimônio do vendedor, e o valor desembolsado pelo adquirente, por sua vez, seja restituído.

Ressalva-se que, em conformidade com os fundamentos explanados no édito sentencial, bem como, nos termos expressos na cláusula vigésima sétima (fls. 138), “fica instituída a multa penal compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor atualizado do presente contrato, que será devida pela parte cuja inadimplência ou qualquer outro motivo, der causa a sua rescisão”.

Explica-se que a cláusula penal é o pacto acessório pelo qual as partes de um contrato fixam, de antemão, o valor das perdas e danos que por acaso se verificarem em consequência da inexecução culposa da obrigação.

Com efeito, diante da insurgência recursal apresentada pela apelante, verifica-se que o pagamento da penalidade em questão no percentual de 30% (quinze por cento) **sobre o valor do contrato** não atende o princípio da razoabilidade, tornando-se imperativo que a porcentagem estipulada a título de multa compensatória recaia tão

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

somente sobre a totalidade dos valores efetivamente pagos pela apela-
da.

Citam-se as jurisprudências originadas desta Cor-
te Estadual:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. AUSÊNCIA DO DANO MORAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. 1 - O contrato de compra e venda de imóvel subordina-se ao Código de Defesa do Consumidor, seja pela natureza da atividade, seja pela presença das figuras da construtora/vendedora e do consumidor final (comprador), nos moldes de seus artigos 2º e 3º. 2 - Em face da teoria da Aparência, mostra-se legítima a manutenção da Incorporadora Borges Landeiro S/A no polo passivo da demanda, já que as rés tem o mesmo endereço, são representadas pelo mesmo sócio administrador/ diretor presidente, e, por fim, participaram do contrato firmado entre os demandantes. 3 - Constatada a abusividade, a cláusula penal compensatória do contrato deve ser vinculada ao percentual do valor das

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

parcelas já quitadas, a fim de que seja adequada à sua finalidade reparadora e ao equilíbrio da relação negocial. 4 - A cláusula penal contratual existe justamente para compensar eventuais danos ocasionados pela rescisão do contrato, razão pela qual afasta a pretensão indenizatória por dano moral. 5. Pleiteada e consumada a rescisão contratual, em decorrência do atraso da entrega da obra, não que se falar em reparação de despesas aluguéis, em favor da compradora, só comportáveis na hipótese da preservação da compra e venda. 6 - Não restituição da comissão de corretagem se o pagamento foi realizado pela autora a um corretor autônomo, que não tinha qualquer vínculo com as rés, mediante contrato/recibo, mormente se a rescisão posterior do contrato se deu por opção da adquirente. 7 - Impõe-se a majoração dos honorários advocatícios, se fixados em patamar ínfimo em primeira instância. - APELAÇÕES CONHECIDAS. DESPROVIDA A PRIMEIRA E PARCIALMENTE PROVIDA A SEGUNDA. (TJGO – 6ª Câmara Cível. Apelação Cível 307662-69.2014.8.09.0051 - Rel. DES. JEOVÁ SARDINHA DE MORAES. DJe 2043 de 09/06/2016)

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR INEXISTENTE. DANO MORAL. MULTA COMPENSATÓRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. APELAÇÃO CÍVEL À QUAL SE NEGA SEGUIMENTO. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO AUSÊNCIA DE ARGUMENTAÇÃO NOVA. DECISÃO MANTIDA. 1. Comprovada nos autos a culpa exclusiva da agravante relativa ao atraso da entrega da obra, não há falar em direito de retenção sobre os valores a serem devolvidos aos agravados, cabendo à empreendedora o pagamento da multa compensatória, nos termos fixados na decisão agravada. 2. Se a parte agravante não demonstra qualquer fato novo ou argumentação suficiente para acarretar a modificação da linha de raciocínio adotada no decisum fustigado, impõe-se o improvimento do agravo interno, porquanto interposto à míngua de elemento novo capaz de desconstituir a decisão monocrática agravada. 3. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO - 3ª Câmara Cível. Apelação Cível 215823-94.2013.8.09.0051 - Rel. DR(A). EUDELICIO MACHADO FAGUNDES. DJe 2071 de 19/07/2016)

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. UNIDADE IMOBILIÁRIA. APLICAÇÃO DO CDC E ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. DANO MORAL CONFIGURADO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES REFERENTES ÀS DESPESAS. INAPLICABILIDADE DA MULTA PELA RESCISÃO DO CONTRATO. 1. Configurada a falta de interesse processual da parte, tendo em vista que o julgador singular aplicou as normas insculpidas na legislação consumerista e também reconheceu o atraso injustificado na entrega do empreendimento imobiliário. 2. É devida a indenização por danos morais, quando aferido que a prorrogação do prazo para a entrega do imóvel, objeto de compra e venda, encontra-se excedido, ultrapassando a caracterização de mero dissabor, causando abalo psíquico, somada aos prejuízos de ordem financeira sofridos pelas vítimas, que culminou com a rescisão do pacto. 3. A alegação de escassez de mão de obra e de outras intempéries no mercado imobiliário não dizem respeito ao vínculo estabelecido junto ao promitente comprador, que adimpliu com os valores para a aquisição do imóvel e viu-se na necessidade de romper o pacto, por culpa exclusiva da parte, pelo atraso injustificado na entrega da obra. É

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

imperioso compensar pelos danos materiais ocorridos, a restituição de prestações pagas e de devolução em dobro das taxas de condomínio efetivamente quitadas. 4. Comprovada a culpa exclusiva da parte, torna-se indevida a retenção de valores em virtude da rescisão contratual. 5. Primeiro recurso de apelação parcialmente conhecido e provido em parte. Segundo recurso de apelação conhecido e desprovido. (TJGO - 5ª Câmara Cível. Apelação Cível 388777-49.2013.8.09.0051 - Rel. DR. DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO. DJe 2059 de 01/07/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO CONSUMERISTA. MULTA PENAL DE 30% (TRINTA POR CENTO) SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO BEM. CLÁUSULA ABUSIVA. NULIDADE. SENTENÇA MANTIDA. 1 - A nossa Egrégia Corte de Justiça firmou o entendimento, de conformidade com a orientação expressa na jurisprudência do STJ, no sentido de que as regras do Código de Defesa do Consumidor são aplicáveis aos contratos de compra e venda de bens imóveis, situação que viabiliza a análise sobre reclamação de abusividade de cláusulas contratuais. 2 - A situação

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

econômica do comprador pode levá-lo à rescisão unilateral do contrato e, no caso concreto, a multa penal compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor atualizado do imóvel revela-se extremamente excessiva, caracterizando o enriquecimento ilícito da parte adversa, autorizando, em consequência, a decretação de sua nulidade, bem como a redução do percentual estipulado, de modo a reequilibrar a relação contratual. 3 - De acordo com o entendimento da Corte Superior de Justiça, corroborado pelo nosso Tribunal, a incidência da multa penal compensatória não se baseia no valor atualizado do bem, mas no total das parcelas adimplidas pelo comprador. RECURSO APELATÓRIO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO - 3ª Câmara Cível Apelação Cível 324117-46.2013.8.09.0051. Rel. DES. GERSON SANTANA CINTRA. DJe 2059 de 01/07/2016)

Logo, extraído dos termos contratuais a natureza abusiva da multa penal compensatória sobre o valor integral da avença, **mister a sua redução com o fito de que o percentual de 30% (trinta por cento) incida tão somente sobre os valores pagos pela promissária-compradora.**

Eis o julgado sobre o tema editado pelo Superior

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**Tribunal de Justiça:**

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE "RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE". INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS EM RAZÃO DA FRUIÇÃO DO IMÓVEL APÓS OCORRIDA A INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM A MULTA PREVISTA EM CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. POSSIBILIDADE.

1. Em se tratando de promessa de compra e venda de imóvel, a jurisprudência desta Corte afasta qualquer ilação no sentido da caracterização de bis in idem na hipótese de condenação do promissário comprador ao pagamento cumulativo da cláusula penal compensatória e da indenização por perdas e danos a título de fruição do bem.

2. A cláusula penal, consistente na retenção de percentual sobre o valor das prestações pagas, visa, entre outras coisas, ao ressarcimento do promitente vendedor pela utilização do imóvel durante o período em que o contrato foi cumprido (REsp 963.073/DF, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Rel. p/ Acórdão Ministra Nancy

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22.03.2011, DJe 16.04.2012).

Por outro lado, caso o promissário comprador continue na posse do bem após a mora, será devida, ao credor, indenização por perdas e danos, a título de aluguéis, o que não se confunde com a pena convencional.

3. Agravo regimental não provido. (STJ – Quarta Turma. AgRg no REsp 1179783/MS - Rel. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO. DJe 26/04/2016)

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL A SER RETIDO PELO PROMITENTE VENDEDOR.

I- É abusiva a cláusula que fixa a multa pelo descumprimento do contrato com base não no valor das prestações pagas, mas, no valor do imóvel, onerando demasiadamente o devedor.

II- Em caso de rescisão unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, é permitida a retenção de 25% do valor das prestações pagas, pela alienante, a título de

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

ressarcimento com as despesas administrativas do contrato. Agravo improvido. (STJ – Terceira Turma. AgRg nos EDcl no Ag 664.744/MG - Rel. Ministro SIDNEI BENETI. DJe 11/09/2008)

Ainda, de acordo com os entendimentos jurisprudenciais explanados por esta Corte e Tribunais Superiores, aos casos em que o inadimplemento contratual é imputável exclusivamente a uma das partes, não é aplicável o direito de retenção, *in verbis*:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. UNIDADE IMOBILIÁRIA. APLICAÇÃO DO CDC E ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. DANO MORAL CONFIGURADO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES REFERENTES ÀS DESPESAS. INAPLICABILIDADE DA MULTA PELA RESCISÃO DO CONTRATO. 1. Configurada a falta de interesse processual da parte, tendo em vista que o julgador singular aplicou as normas insculpidas na legislação consumerista e também reconheceu o atraso injustificado na entrega do empreendimento imobiliário. 2. É devida a indenização por

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

danos morais, quando aferido que a prorrogação do prazo para a entrega do imóvel, objeto de compra e venda, encontra-se excedido, ultrapassando a caracterização de mero dissabor, causando abalo psíquico, somada aos prejuízos de ordem financeira sofridos pelas vítimas, que culminou com a rescisão do pacto. 3. A alegação de escassez de mão de obra e de outras intempéries no mercado imobiliário não dizem respeito ao vínculo estabelecido junto ao promitente comprador, que adimpliu com os valores para a aquisição do imóvel e viu-se na necessidade de romper o pacto, por culpa exclusiva da parte, pelo atraso injustificado na entrega da obra. É imperioso compensar pelos danos materiais ocorridos, a restituição de prestações pagas e de devolução em dobro das taxas de condomínio efetivamente quitadas. **4. Comprovada a culpa exclusiva da parte, torna-se indevida a retenção de valores em virtude da rescisão contratual.** 5. Primeiro recurso de apelação parcialmente conhecido e provido em parte. Segundo recurso de apelação conhecido e desprovido. (TJGO - 5ª Câmara Cível. Apelação Cível 388777-49.2013.8.09.0051

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

- Rel. DR. DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO. DJe 2059 de 01/07/2016)

Apelação Cível. Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Importâncias Pagas. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. É aplicável a Lei n. 8.078/90, frente à relação consumerista estabelecida entre incorporador e adquirente da unidade imobiliária, nos termos de seu art. 3º, § 1º. Nesse contexto, necessária a aferição no que concerne à prova da existência do ato ilícito, bem como da responsabilidade da apelante (construtora). II - Teoria da Quebra Antecipada. Aplicabilidade. A tutela jurisdicional de resolução do vínculo contratual mostra-se adequada à hipótese, ante a evidente possibilidade de descumprimento voluntário da obrigação essencial assumida pelas incorporadoras rés/apelantes na promessa de compra e venda, posto que não conseguiriam dar andamento nas obras dentro de um prazo razoável, uma vez que, quando do ajuizamento da ação, a construção do empreendimento estava apenas no início, o que enseja a possibilidade de aplicação da

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Teoria da Quebra Antecipada do Contrato. III - Rescisão Contratual. Culpa exclusiva do promitente vendedor. Restituição das parcelas pagas de forma integral. Inexistência do direito de retenção. Procedente o pedido autoral de rescisão de compromisso de compra e venda, por estar demonstrado que as requeridas/vendedoras/apelantes foram responsáveis pela rescisão contratual em virtude da quebra antecipada do contrato, não havendo se falar em direito de retenção para cobrir os gastos administrativos e demais encargos suportados pela requerida/vendedora quando da celebração da avença. IV - Direito de retenção. Súmula n. 543 do STJ. Atinente ao direito de retenção, o Superior Tribunal de Justiça, editou a súmula n. 543, que assim dispõe: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.” Apelação Cível conhecida e desprovida. (TJGO - 2ª Câmara Cível. Apelação Cível 327822-18.2014.8.09.0051 - Rel. DES. CARLOS ALBERTO FRANCA. DJe 2058 de 30/06/2016)

Dessa forma, diante do inadimplemento culposos da incorporadora-requerida quanto à obrigação de entregar o imóvel, é procedente o pedido de rescisão contratual com os consectários legais, não havendo razão para a retenção de valores pagos pelo adquirente.

4. Dos Juros de Mora – Termo a quo.

Tratando-se de responsabilidade contratual por danos materiais, consoante disposto na sentença, os juros de mora são devidos a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 405. Contam-se os juros de mora desde a citação inicial.

5. Do Ônus Sucumbencial.

Por fim, analiso a insurgência recursal no tocante à condenação dos ônus sucumbenciais.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Tendo em conta que a parte autora foi vencida em parte mínima do pleito rescisório, correto que seja atribuído integralmente às requeridas a responsabilidade pelo pagamento dos honorários advocatícios e das despesas processuais, à luz do que dispõe o parágrafo único do art. 21, do Código de Processo Civil/73, consoante exposto na sentença, em vigor ao tempo do decreto vergastado.

Assim sendo, a sentença será mantida no que tange os ônus sucumbenciais.

FACE AO EXPOSTO, **conheço e dou parcial provimento à Apelação Cível** para tão somente reduzir a multa penal compensatória com o fito de que o percentual de 30% (trinta por cento) incida sobre a totalidade dos valores pagos e, não sobre o valor do contrato, mantendo os demais termos do édito sentencial.

É o voto.

Goiânia, 16 de agosto de 2016.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

Relatora



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

APELAÇÃO CÍVEL Nº 130225-07.2015.8.09.0051 (201591302250)

COMARCA GOIÂNIA
APELANTE INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA
APELADA DÉBORA REGINA DA CUNHA MOREIRA
RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. *PACTA SUNT SERVANDA*. MITIGAÇÃO. DIREITO DE RETENÇÃO. INDEVIDO. CULPA EXCLUSIVA DA INCORPORADORA. CLÁUSULA PENAL. NATUREZA ABUSIVA. INCIDÊNCIA SOBRE AS PARCELAS PAGAS. JUROS DE MORA INCIDENTES A PARTIR DA CITAÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAL. MANUTENÇÃO.

1. Existindo cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ao consumidor, relativiza-se o princípio da *pacta sunt servanda*, sendo permitida a revisão contratual.
2. Havendo o atraso na conclusão da obra

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

superior ao prazo contratualmente estipulado, ausente a comprovação de caso fortuito ou força maior, faculta-se ao consumidor a rescisão do contrato e o retorno das partes ao *status quo ante*, assegurada a devolução das quantias de forma imediata.

3. Configurada a mora da vendedora na entrega do imóvel objeto da promessa de compra e venda, pode o promitente comprador pedir a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos, constituindo qualquer retenção por parte da vendedora enriquecimento sem causa.

4. A cláusula penal compensatória refere-se ao inadimplemento total e serve de alternativa ao credor que, desejando, poderá recebê-la como satisfação dos prejuízos pelo não cumprimento do contrato, sendo que constatada a abusividade, a multa contratual deve ser vinculada ao percentual do valor das parcelas já quitadas, a fim de que seja adequada à sua finalidade reparadora e ao equilíbrio da relação negocial.

5. Os juros de mora devem ser contados a partir da citação pois a responsabilidade civil, neste caso, deriva do contrato entabulado entre as

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

partes, bem como é o momento em que efetivamente houve a constituição em mora.

6. Tendo a parte autora sido vencedora na quase totalidade de seus pedidos, deve a ré ser condenada ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 130225-07.2015.8.09.0051 (201591302250)** da Comarca de Goiânia, em que figura como apelante **INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA** e como apelada **DÉBORA REGINA DA CUNHA MOREIRA**.

ACORDAM os integrantes da Quarta Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível, à **unanimidade de votos, em conhecer e prover parcialmente a Apelação Cível**, nos termos do voto da Relatora.

A sessão foi presidida pela Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Votaram com a Relatora, o Desembargador Jeová Sardinha de Moraes e o Desembargador Fausto Moreira Diniz.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça Doutora Eliane Ferreira Fávaro.

Goiânia, 16 de agosto de 2016.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**
Relatora