



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 366324.24.2016.8.09.0029**

COMARCA CATALÃO  
APELANTE S & J CONSULTORIA E INCORPORADORA  
LTDA  
APELADO RENILSON MARTINS DE SOUZA

**RECURSO ADESIVO**

RECORRENTE RENILSON MARTINS DE SOUZA  
RECORRIDO S & J CONSULTORIA E INCORPORADORA  
LTDA  
RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

**VOTO**

Consoante relatado, trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por **S & J CONSULTORIA E INCORPORADORA LTDA**, contra sentença<sup>1</sup> proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Catalão, DR. ANTENOR EUSTÁQUIO BORGES ASSUNÇÃO, nos autos da AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL aforada em seu desfavor por **RENILSON MARTINS DE SOUZA**, no bojo da qual houve o julgamento de parcial

<sup>1</sup> Vide Evento n. 03 - Arquivo 20.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

procedência dos pedidos encartados na exordial.

Aludido édito sentencial decidiu a lide sob o seguinte fundamento:

“Diante do exposto, com fundamento nos artigos 475 do Código Civil e 487, inciso I do Código de Processo Civil, **julgo parcialmente procedentes os pedidos** para: a) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, por culpa da empresa ré;

b) condenar a ré à devolução da quantia paga pelo imóvel, de forma simples, sobre a qual deve incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação e correção monetária pelo INPC desde o desembolso.

c) condenar a ré ao pagamento da multa penal de 10% (dez por cento) do valor da venda do imóvel.

Será descontado do total a ser restituído o valor de 15% (quinze por cento) referente a parte do custo do empreendimento.

Condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que, nos termos, do art. 85, §2º, incisos I a IV do CPC, fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação”.

Da narrativa dos autos, depreende-se que as

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

partes firmaram um Contrato de Compra e Venda, em 18 de junho de 2012, tendo como objeto a aquisição do lote 30 da quadra 10, com área de 250m<sup>2</sup> e medindo 10,00 metros de frente pela Rua 03; com 10,00 metros de fundo com o lote 07, medindo 25,00 metros pelo lado direito com o lote 31 e 25,00 metros do lado esquerdo com o lote 29, denominado de loteamento residencial Portal do Lago I, no município de Catalão, no valor total de R\$ 60.262,20 (sessenta mil, duzentos e sessenta e dois reais e vinte centavos), a ser pago em 180 (cento e oitenta) prestações mensais de R\$ 334,79 (trezentos e trinta e quatro reais e setenta e nove centavos).

Relata-se na exordial que restou pactuado entre os contendores o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da assinatura do contrato, para a implantação de toda a infraestrutura do imóvel. Entretanto, transcorridos mais de 04 (quatro) anos da aludida assinatura, o bem 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.

Em apreciação às teses recursais, verifica-se que as preliminares confundem-se como o próprio mérito, fato este que enseja o julgamento das insurgências de forma conjunta.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

## 1. Competência da Justiça Arbitral.

É sabido que o juízo arbitral representa uma das alternativas de solução de conflitos, através da heterocomposição, no qual as partes elegem um terceiro imparcial, a fim de decidir sobre a controvérsia surgida por força de uma relação jurídica entre elas estabelecida.

Com o advento da Lei Federal nº 9.307/96, a arbitragem passou a integrar a própria jurisdição e a sentença arbitral passou a ter forma de imutabilidade quanto à matéria de mérito, tornando incabível a sua homologação judicial, conforme se infere pelo disposto no seu artigo 31.

No entanto, é perfeitamente possível a intervenção do Poder Judiciário, com o objetivo de reconhecer a nulidade da sentença arbitral, desde que contaminada de irregularidade e, dentre as diversas hipóteses previstas, prescreve, quando for nulo o “Compromisso Arbitral”, nos termos do que estabelecem os artigos 32 e 33 da Lei nº 9.307/96. Confira-se:

“Art. 32. É nula a sentença arbitral se:

I - for nulo o compromisso;

II - emanou de quem não podia ser árbitro;

III - não contiver os requisitos do art. 26



**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

desta Lei;

IV - for proferida fora dos limites da convenção de arbitragem;

V - não decidir todo o litígio submetido à arbitragem;

VI - comprovado que foi proferida por prevaricação, concussão ou corrupção passiva;

VII - proferida fora do prazo, respeitado o disposto no art. 12, inciso III, desta Lei;

VIII - forem desrespeitados os princípios de que trata o art. 21, § 2º, desta Lei.

Art. 33. A parte interessada poderá pleitear ao órgão do Poder Judiciário competente a decretação da nulidade da sentença arbitral, nos casos previstos nesta Lei.

§ 1º A demanda para a decretação de nulidade da sentença arbitral seguirá o procedimento comum, previsto no Código de Processo Civil, e deverá ser proposta no prazo de até noventa dias após o recebimento da notificação da sentença arbitral ou de seu aditamento.

§ 2º A sentença que julgar procedente o pedido:

I - decretará a nulidade da sentença

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

arbitral, nos casos do art. 32, incisos I, II, VI, VII e VIII;

II - determinará que o árbitro ou o tribunal arbitral profira novo laudo, nas demais hipóteses.

§ 3º A decretação da nulidade da sentença arbitral também poderá ser arguida mediante ação de embargos do devedor, conforme o art. 741 e seguintes do Código de Processo Civil, se houver execução judicial”.

Assim, torna-se imprescindível discorrer sobre as diferenças existentes entre a “Cláusula Compromissória” e, lado outro, o “Compromisso Arbitral”, consistindo a primeira na cláusula em que as partes estabelecem que qualquer conflito futuro relacionado àquele negócio jurídico seja resolvido através de um juízo arbitral. Enfim, é estipulado, de forma prévia e abstrata, e se refere a um litígio que eventualmente possa ocorrer, enquanto o segundo é a convenção de arbitragem quanto a uma situação litigiosa concreta, em relação a um conflito já existente.

Desta forma, significa dizer que a simples previsão da cláusula compromissória não autoriza a instauração, de imediato, do juízo arbitral, sendo, portanto, necessário que seja firmado o compromisso arbitral pelas partes, com base no conflito concreto, a



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

fim de conferir eficácia e legitimidade à cláusula compromissória.

Nessa linha de raciocínio, observa-se que, embora o contrato de compromisso de compra e venda indique, em sua cláusula vigésima quarta (evento n. 03 – arquivo n. 04), que qualquer controvérsia acerca do pacto deverá ser discutida na 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, nos contratos de adesão, como é o caso, a cláusula compromissória somente tem eficácia se a iniciativa da arbitragem partir da aderente, ou se houver concordância expressa com a sua instituição, com a assinatura, ou visto, especialmente para essa cláusula.

Nesse sentido, é o comando do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, *in verbis*:

“Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula”.

Nesta linha de raciocínio, cita-se o



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

posicionamento jurisprudencial emanado do Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CONSUMIDOR.  
CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO.  
CONTRATO DE ADESÃO. CONVENÇÃO DE  
ARBITRAGEM. POSSIBILIDADE, RESPEITADOS  
DETERMINADAS EXCEÇÕES.

1. Um dos nortes a guiar a Política Nacional das Relações de Consumo é exatamente o incentivo à criação de mecanismos alternativos de solução de conflitos de consumo (CDC, art. 4º, § 2º), inserido no contexto de facilitação do acesso à Justiça, dando concretude às denominadas "ondas renovatórias do direito" de Mauro Cappelletti.

2. Por outro lado, o art. 51 do CDC assevera serem nulas de pleno direito "as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem". A mens legis é justamente proteger aquele consumidor, parte vulnerável da relação jurídica, a não se ver compelido a consentir com qualquer cláusula arbitral.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

3. Portanto, ao que se percebe, em verdade, o CDC não se opõe a utilização da arbitragem na resolução de conflitos de consumo, ao revés, incentiva a criação de meios alternativos de solução dos litígios; ressalva, no entanto, apenas, a forma de imposição da cláusula compromissória, que não poderá ocorrer de forma impositiva.

4. Com a mesma ratio, a Lei n. 9.307/1996 estabeleceu, como regra geral, o respeito à convenção arbitral, tendo criado, no que toca ao contrato de adesão, mecanismos para proteger o aderente vulnerável, nos termos do art. 4º, § 2º, justamente porque nesses contratos prevalece a desigualdade entre as partes contratantes.

5. Não há incompatibilidade entre os arts. 51, VII, do CDC e 4º, § 2º, da Lei n. 9.307/96. Visando conciliar os normativos e garantir a maior proteção ao consumidor é que entende-se que a cláusula compromissória só virá a ter eficácia caso este aderente venha a tomar a iniciativa de instituir a arbitragem, ou concorde, expressamente, com a sua instituição, não havendo, por conseguinte, falar em compulsoriedade. Ademais, há situações em que, apesar de se tratar de consumidor, não

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

há vulnerabilidade da parte a justificar sua proteção.

6. Dessarte, a instauração da arbitragem pelo consumidor vincula o fornecedor, mas a recíproca não se mostra verdadeira, haja vista que a propositura da arbitragem pelo policitante depende da ratificação expressa do oblato vulnerável, não sendo suficiente a aceitação da cláusula realizada no momento da assinatura do contrato de adesão.

Com isso, evita-se qualquer forma de abuso, na medida em o consumidor detém, caso desejar, o poder de libertar-se da via arbitral para solucionar eventual lide com o prestador de serviços ou fornecedor. É que a recusa do consumidor não exige qualquer motivação. Propondo ele ação no Judiciário, haverá negativa (ou renúncia) tácita da cláusula compromissória.

7. Assim, é possível a cláusula arbitral em contrato de adesão de consumo quando não se verificar presente a sua imposição pelo fornecedor ou a vulnerabilidade do consumidor, bem como quando a iniciativa da instauração ocorrer pelo consumidor ou, no caso de iniciativa do fornecedor, venha a concordar ou ratificar

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

expressamente com a instituição, afastada qualquer possibilidade de abuso.

8. Na hipótese, os autos revelam contrato de adesão de consumo em que fora estipulada cláusula compromissória. Apesar de sua manifestação inicial, a mera propositura da presente ação pelo consumidor é apta a demonstrar o seu desinteresse na adoção da arbitragem - não haveria a exigível ratificação posterior da cláusula -, sendo que o recorrido/fornecedor não aventou em sua defesa qualquer das exceções que afastariam a jurisdição estatal, isto é: que o recorrente/consumidor detinha, no momento da pactuação, condições de equilíbrio com o fornecedor - não haveria vulnerabilidade da parte a justificar sua proteção; ou ainda, que haveria iniciativa da instauração de arbitragem pelo consumidor ou, em sendo a iniciativa do fornecedor, que o consumidor teria concordado com ela. Portanto, é de se reconhecer a ineficácia da cláusula arbitral.

9. Recurso especial provido. **(STJ – Quarta Turma. REsp 1189050/SP. Rel. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO. DJe 14/03/2016)**



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Ademais, verifica-se que a própria cláusula compromissória ressalva a possibilidade do comprador optar pelo ajuizamento da lide na Justiça Comum, nos seguintes termos: “Caso O COMPRADOR não queira se submeter a arbitragem, deverá optar pelo Foro da Comarca de CATALÃO - Goiás”.

Diante disso, em razão de não terem sido cumpridos os requisitos exigidos pelo § 2º do artigo 4º da Lei nº 9.307/06 (iniciativa do consumidor e inexistência de vulnerabilidade do contratante), mantenho o édito sentencial quanto à competência da Justiça Comum para apreciar a presente lide.

## **2. Cerceamento de Defesa.**

Impede assinalar que ao juiz, impulsionado pelo princípio do livre convencimento motivado, é permitido sustentar suas decisões baseadas nas provas carreadas aos autos pelas partes, desde que, vislumbre serem as mesmas suficientes e aptas a formar a sua livre convicção pessoal no julgamento da lide interposta.

Ante a necessidade de esclarecimentos quanto às alegações suscitadas pelas partes, exsurge o poder inquisitivo inerente à atividade judicante, através do qual o julgador busca os elementos indispensáveis ao deslinde da controvérsia.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Consoante o disposto no artigo 370 do Estatuto  
Processual Civil:

“Art. 370. Caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Parágrafo único. O juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias.”

Na interpretação do dispositivo em tela (anterior art. 130 do CPC/1973 cuja redação foi mantida no novo ordenamento processual civil) traz-se à colação os ensinamentos do renomado processualista Arruda Alvim:

“O artigo 130 deve ter sua aplicabilidade delimitada tendo em vista o art. 131. E isto pelo seguinte. O art. 131 disciplina o critério fundamental, qual seja, o da livre apreciação motivada do juiz, em função da qual deverá o mesmo apreciar as provas produzidas. Supõe portanto o art. 131 que as partes tenham desenvolvido atividade probatória suscetível de ser valorada pelo juiz, isto é, que seja digna de

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

consideração, segundo o critério aí previsto.”

**E mais adiante assinala o insigne jurista:**

“Surge, porém uma situação intermediária, qual seja a de ter havido desenvolvimento de atividade probatória, de lado a lado, e, apesar disto, incoerrem os pressupostos de aplicabilidade do livre convencimento motivado, ou do ônus da prova. Será o caso em que, apesar da atividade desenvolvida pelos litigantes, a prova em sendo avaliada, leve o juiz à dúvida. Diante da dúvida não poderá decidir, seja pelo livre convencimento motivado, seja pelo critério do ônus da prova. Ocorrendo tal pressuposto, precisamente, é que deverá o juiz, então utilizar-se do seu poder de determinar *ex officio* a realização de prova, com o intuito de eliminar a dúvida. Assim, a utilização do poder oficioso do juiz coloca-se no sistema vigente, normalmente, como um *posterius* à verificação da ocorrência de dúvida<sup>5</sup>.”

---

<sup>5</sup>in Código de Processo Civil Comentado. Editora Revista dos Tribunais, 1979. p. 214-5.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Nesse contexto, evidencia-se no dispositivo em análise o princípio da aquisição, segundo o qual, ao julgador cabe apreciar a prova independentemente do sujeito que a tiver produzido.

Extrai-se que as provas documentais colacionadas aos autos foram suficientes a amparar o posicionamento adotado pelo Julgador de 1º grau, não havendo necessidade de determinar a realização de perícia e inquirição de testemunhas, primeiro em razão do lapso temporal de quatro anos sem que fosse entregue o imóvel com a devida infraestrutura e benfeitorias contratadas; em segundo porque o cumprimento do ônus probatório pela recorrente não fora obstado pela ausência da realização de prova pericial, eis que desnecessária ao desate da lide, porquanto a celeuma gira em torno de se verificar se até a data de 18 de junho de 2014, conforme ajustado na cláusula 11.1, a demandada teria executado as obras de infraestrutura básicas decorrentes da estipulação contratual, sob pena de inexecução da avença.

Desta feita, tendo a documentação trazida aos autos sido suficiente para analisar o litígio colocado à baila, dispensável protelar a marcha processual por tempo indevido, em nítida atenção aos ditames da efetividade e celeridade, sem prejudicar o devido processo legal.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Nesta linha de entendimento, cita-se a Súmula n. 28 editada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, na qual disciplina a situação jurídica em comento sustentando que “afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa, suscitada em razão do julgamento antecipado da lide, quando existem nos autos provas suficientes à formação do convencimento do juiz e a parte interessada não se desincumbe do ônus de demonstrar o seu prejuízo, sem o qual não há que se falar em nulidade”.

*In casu*, não se trata de cerceamento de defesa porque o juiz, ao decidir saneado o processo, com a prolação da sentença, fundamenta-se na questão de que a matéria é eminentemente de direito contratual e documental.

Colaciona-se julgados deste Sodalício, onde resta evidenciada a desnecessidade de produção de provas quando o magistrado estiver apto a julgar com o acervo já existente no feito, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE NULIDADE DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E ARREMATÇÃO. PRELIMINARES. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. NÃO DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA CONCILIATÓRIA. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

1-A não realização de audiência prévia de conciliação não induz à nulidade do processo, na hipótese de o caso comportar o julgamento antecipadamente da lide por se tratar de matéria de direito. Situação que se amolda à hipótese prevista no artigo 330, I, Código de Processo Civil (reproduzido no art. 355, inc. I, do NCPC), que possibilita ao magistrado desprezar a realização do ato. LEI N° 9.514/97. (...) RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. **(TJGO – 4ª Câmara Cível. Apelação Cível n. 152947-24.2015.8.09.0087, Rel. Dr. SEBASTIÃO LUIZ FLEURY. DJe 2157 de 28/11/2016)**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DECORRENTES DE VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO. INDEVIDA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PRECLUSÃO. PRINCÍPIO DA NÃO SURPRESA E DO CONTRADITÓRIO SUBSTANCIAL.

1. Não é possível acatar a tese de cerceamento de defesa por ausência de deferimento de pedido de conciliação quando a parte podendo renovar pedido, até mesmo transacionar extra-autos, não o fez.

2. Não há falar em indevida inversão do

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

ônus da prova, quando devidamente intimada, a parte quedar-se inerte.

3. Em consonância com Princípios da Não Surpresa e do Contraditório Substancial compete ao juiz zelar pelo contraditório, não podendo proferir decisão sem que antes seja oportunizada as partes a manifestação no processo, ainda que se trate de matéria que possa decidir de ofício. APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA. PRELIMINAR ACOLHIDA. SENTENÇA CASSADA. **(TJGO – 3ª Câmara Cível. Apelação Cível 263701-38.2013.8.09.0011, Rel. DES. WALTER CARLOS LEMES. DJe 2143 de 04/11/2016)**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS DE CONTRATO COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO PARA APRESENTAÇÃO DE ALEGAÇÕES FINAIS. INOCORRÊNCIA. AUDIÊNCIA PRELIMINAR (CONCILIAÇÃO). NÃO REALIZAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE NULIDADE. COBRANÇA DA RES SPERATA. IMPOSSIBILIDADE. OBRIGATORIEDADE DE DEVOLUÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS A TÍTULO DE RES SPERATA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INVERSÃO.

I - Afasta-se a prefacial de cerceamento de

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

defesa em virtude do julgamento antecipado da lide quando o conjunto factual probatório dos autos afigura-se hábil à formação do convencimento do magistrado.

II - A ausência de intimação das partes para apresentação de alegações finais, notadamente quando houve o julgamento antecipado da lide, não configura qualquer irregularidade, tampouco nulidade processual.

III - A não realização de audiência prévia de conciliação não induz à nulidade do processo, na hipótese de o caso comportar o julgamento antecipadamente da lide por se tratar de matéria de direito. Situação que se amolda à hipótese prevista no artigo 330, I, Código de Processo Civil, que possibilita ao magistrado desprezar a realização do ato.

IV - *Omissis*.

V - *Omissis*.

**APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. (TJGO – 6ª Câmara Cível. Apelação Cível 450738-88.2013.8.09.0051, Rel. DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ. DJe 1925 de 07/12/2015)**

Assim, demonstrados e comprovados os fatos



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

constitutivos do direito da parte autora, por meio dos documentos colacionados aos autos, torna-se desnecessário a prolação do despacho saneador, ademais quando o julgador promove o saneamento do processo no bojo da sentença.

Logo, não há que se falar em cerceamento de defesa, motivo pelo qual, passo a tratar do *meritum* recursal.

### **3. Da Aplicação do Código de Defesa do Consumidor.**

*In casu*, vislumbra-se a aplicabilidade do 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

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

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 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.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

#### 4. Do *Meritum Recursal*.

Como já adiantado, restou pactuado entre os contendores que o loteamento adquirido pelo autor conteria infraestrutura dotada de: *i)* rede de distribuição de água potável, *ii)* energia elétrica com iluminação pública, *iii)* pavimentação asfáltica com meio-fio, *iv)* piqueateamento dos lotes, cuja implantação de responsabilidade da demandada se daria no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da assinatura da avença, tal como expressamente consignado na cláusula 11 e 11.1 do pacto (evento n. 03 – arquivo n. 04), ou seja, até a data final de 18 de junho do ano de 2014.

Todavia, transcorridos mais de 04 (quatro) anos, data do ajuizamento da presente ação (24/10/2016), 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 prova pericial, como quer fazer crer a insurgente, eis que desnecessária ao desate da lide, uma vez que a celeuma gira em torno de se verificar se até a data de 18 de junho de 2014, conforme ajustado na cláusula



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

11.1, a demandada teria executado as obras de infraestrutura básicas decorrentes da 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, como registros da concessionária de energia elétrica e de distribuição de água, atestados de viabilidade técnico, para não citar outros. Entretanto, a interessada não carrou aos autos documento algum, extraíndo-se, em contrário, a inobservância das obrigações por ela assumidas em sua integralidade.

Registre-se que o inadimplemento da avença pela recorrente fora, inclusive, confirmado nas razões do recurso, malgrado com roupagem de cumprimento substancial do contrato, inclusive salientando que são insignificantes as obrigações não cumpridas pela apelante, restando, pois, incontroverso os fatos afirmados na peça de ingresso, sendo, pois, despicienda a prova pericial postulada, conforme se vê do seguinte excerto:

“(…) desde que haja um cumprimento, um adimplemento contratual suficiente para que se verifique a presença do *animus* do contratado em cumprir com suas obrigações, não se pode alegar a necessidade de uma



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

**rescisão contratual.**” (fl. 330 - destaque no original)

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.

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.

Por oportuno, no âmbito da forma de restituição das parcelas pagas, vejo que o pacto *sub judice*, de fato, estipula o direito a essa restituição ao comprador (Cláusula 15.6), entretanto,



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

determina que tal devolução se faça em tantas parcelas quantas forem pagas à vendedora.

Porém, a restituição das importâncias pagas deverá ser feita em parcela única, constituindo cláusula abusiva a que prevê a devolução parcelada, consoante entendimento já consolidado na jurisprudência, conforme o julgamento proferido pelo Superior Tribunal de Justiça em apreciação ao Recurso Especial Representativo de Controvérsia REsp 1300418/SC, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão, *in verbis*:

“RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. **Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo**



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

**promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. 2. Recurso especial não provido.” (STJ, REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUÍS FELIPE SALOMÃO, DJe 10/12/2013)**

Ressalta-se, ainda, dos fundamentos explanados no julgamento do recurso representativo de controvérsia que, nos casos em que a construtora (promitente vendedora) der causa à resolução contratual, como verificado no caso *sub examine*, a restituição das parcelas pagas deverão ocorrer em sua integralidade, sendo indevida a retenção do percentual de 15% (quinze por cento), a fim de ressarcimento de despesas administrativas suportadas pela requerida.

Tal entendimento restou pacificado por meio do verbete sumular de n. 543 do Superior Tribunal de Justiça, no qual ficou consignado que “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 tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Neste sentido o seguinte aresto jurisprudencial, *in verbis*:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. DESFAZIMENTO. 1. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ART. 273 DO CPC/1973. REQUISITOS. PREENCHIMENTO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. 2. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. ABUSIVIDADE. CDC. SÚMULA 543/STJ. 3. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL E MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS 7 E 83/STJ. 3. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O Tribunal estadual concluiu, com base nos elementos de prova dos autos, pela possibilidade de concessão da antecipação da tutela requerida, ante a presença de demonstração do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*. No caso, rever tal entendimento demanda reexame do conjunto fático-probatório, a atrair o óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ.

2. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido da possibilidade da devolução de todas as parcelas pagas, desde que a vendedora seja responsável pela rescisão do contrato. Esse entendimento foi consolidado na Súmula 543 do STJ.

3. O percentual de retenção estabelecido

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

pelo acórdão recorrido em 20% dos valores pagos, não destoia da atual jurisprudência desta Corte que, em caso de resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, entende ser lícito ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos, sendo que a fixação desse percentual foi analisada de acordo com as peculiaridades do caso concreto, não sendo viável a sua revisão nesta instância extraordinária, sob pena de afronta à Súmula 7/STJ.

4. Agravo interno improvido. **(STJ – Terceira Turma. AgInt no AREsp 952.241/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE. DJe 29/11/2016)**

Portanto, constatando que a rescisão contratual sob litígio é decorrente de culpa exclusiva da promitente vendedora, a restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador deve ocorrer de forma integral, em parcela única, vedadas quaisquer retenções, não havendo se falar em desconto a título de custo do empreendimento ou taxa de administração.

Em decorrência da culpa exclusiva da construtora, mostra-se também cabível a condenação ao pagamento da multa penal, no percentual de 10% (dez por cento), consoante previsto no contrato na cláusula 15 a qual dispõe a respeito dos efeitos decorrentes da re-



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

solução contratual:

**“CONSEQUÊNCIAS DA RESCISÃO**

**Cláusula 15:** A rescisão deste instrumento contratual acarretará as seguintes consequências:

- a) devolução imediata da posse do imóvel;
- b) multa penal de 10% (dez por cento) incidente sobre o valor da venda do imóvel atualizado pelo IPCA entre data da assinatura deste instrumento e a data da rescisão;
- c) vencimento antecipado de toda a dívida, com acréscimo das penalidades previstas neste contrato;
- d) dos honorários advocatícios para 20% (vinte por cento) sobre o valor total da dívida;
- e) demais consequências previstas nesta cláusula.”

A respeito dos juros e da correção monetária, aplicados no édito sentencial, nota-se não merecer alterações porquanto em consonância com a legislação vigente, isso porque, esta Corte Estadual e demais Tribunais Superiores já firmaram entendimento no sentido de que, determinada a restituição ao promitente comprador dos valores



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

já pagos pelo contrato, o termo inicial da correção monetária é o momento do desembolso das parcelas.

Em relação aos juros moratórios, o entendimento dos Tribunais posicionou-se no sentido de que, tratando-se de responsabilidade contratual, o termo inicial dos juros moratórios deve ser a citação.

#### **4. Dos Danos Morais.**

No que tange aos valores relativos ao dano moral, verifico que a inação injustificada da requerida atingiu o autor consideravelmente, sendo grande o prejuízo sofrido, diante da expectativa da aquisição do bem para moradia, incluído as infraestruturas pactuadas, considerando que, na realidade, deveria tê-las realizado no tempo contratualmente previsto.

Assim ressalto que não há critério legal para a fixação da indenização por dano moral, devendo o julgador, para tanto, observar o dano sofrido e buscar uma penalidade ao ofensor, sem causar o enriquecimento sem causa, vez que o fato não pode ser considerado como gerador de riqueza, mas como impeditivo para novas ofensas.



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Com isso, conforme leciona Humberto Theodoro Júnior (Alguns impactos da nova ordem constitucional, RT 662/9) :

“O problema há de ser solucionado dentro do prudente arbítrio do juiz, à luz das peculiaridades de cada caso, principalmente em função de nível sócio-econômico dos litigantes e da maior gravidade da lesão”.

Diante disso, entendo por arbitrar o dano moral em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Neste sentido orienta a jurisprudência pátria:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, OBRIGAÇÃO DE FAZER, PEDIDO LIMINAR E DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. REPARAÇÃO POR DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. DANO MATERIAL. PAGAMENTO DE ALUGUEL. 1. O entendimento da Corte Superior de Justiça é de que o Código de Defesa do Consumidor incide nos contratos de compra e venda em que

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

empresas incorporadoras se obrigam à construção de unidades imobiliárias, mediante financiamento. 2. Comprovado que o atraso na entrega do imóvel deu-se por culpa exclusiva das partes rés, deve estas assumirem os encargos daí advindos, não havendo justificativa para ressarcir somente 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pela compradora. 3. É devida indenização por danos materiais, decorrentes de aluguel pago pela requerente para residir em outro imóvel em face do atraso na obra do apartamento que ela comprou, tendo em vista o acúmulo de prejuízos mensais acarretados a compradora pela não fruição do seu. **4. O dano acarretado ultrapassa o mero aborrecimento ou dissabor, gerando, assim, o dever de indenizar por danos morais.** 5. No arbitramento do quantum indenizatório, devem-se sopesar as consequências do fato, o tempo de duração, o grau da culpa e a condição das partes envolvidas, de modo que o valor não seja tão irrisório que não repercuta patrimonialmente na esfera do ofensor e nem tão expressivo que acarrete enriquecimento ilícito ao titular do direito violado. 6. Com o provimento do

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

primeiro apelo, ficam vencidas as requeridas, devendo, portanto, arcarem com as custas processuais. APELAÇÕES CONHECIDAS. PRIMEIRO APELO CONHECIDO E PROVIDO. SEGUNDO DESPROVIDO. **(TJGO – 6ª Câmara Cível. Apelação Cível 314093-56.2013.8.09.0051. Rel. DES. FAUSTO MOREIRA DINIZ. DJe 2059 de 01/07/2016)**

Efetivamente, merece correção a decisão vergastada, sendo imperiosa a sua reforma neste ponto.

**5. Do Ônus Sucumbencial.**

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

Tendo em conta que a parte requerida resultou vencida no pleito rescisório, correto que seja atribuído integralmente à requerida a responsabilidade pelo pagamento dos honorários advocatícios e das despesas processuais, à luz do que dispõe o §2º do art. 85, do Código de Processo Civil/2015, consoante exposto na sentença.

Assim sendo, a sentença será mantida no que



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

tange os ônus sucumbenciais.

## **6. Jurisprudência desta Corte Estadual a respeito da matéria *sub examine*:**

Apelação Cível. Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Importâncias Pagas. I - Cerceamento de Defesa. Ausência de despacho saneador. Ausência de produção de prova testemunhal e pericial. Inversão do ônus da prova na própria sentença recorrida. Não houve cerceamento do direito de defesa da parte requerida/2ª apelante, pois versa a espécie sobre controvérsia cujo aspecto fático encontra-se satisfatoriamente delineado nos autos por meio de prova documental, restando inócua a realização de prova testemunhal e pericial, bem como a prolação de despacho saneador com o intuito de oportunizar a realização das mencionadas provas, razão pela qual restou autorizado o magistrado singular a conhecer diretamente do pedido, proferindo julgamento antecipado da lide, mormente considerando-se que a ambas as partes litigantes restou oportunizada a juntada de prova documental. II - Prescrição do pleito de devolução da

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

comissão de corretagem. Não ocorrência. A parte autora apresenta pedido de restituição da comissão de corretagem decorrente da rescisão contratual postulada. Dessa forma, por ser o pleito de devolução da comissão de corretagem corolário da rescisão contratual, o termo inicial da prescrição, no presente caso, é a data em que as rés deixaram de cumprir a obrigação de entrega das obras de infraestrutura. Portanto, não há se falar em transcurso do prazo prescricional de 03 (três) anos. III - 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). IV - Rescisão contratual por culpa dos promitentes vendedores. Não entrega das obras de infraestrutura do loteamento na data contratada. Possibilidade. Procede o pedido autoral de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa das promitentes

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

vendedoras/apelantes, por ter restado demonstrado que estas foram responsáveis pela rescisão contratual, diante da demora excessiva para entrega das obras de infraestrutura do loteamento. V - Inexistência do direito de retenção. Rescisão contratual por culpa exclusiva do promitente vendedor. Ante a procedência do pedido autoral de rescisão do compromisso de compra e venda, por culpa exclusiva das requeridas/2ª apelante, não há se falar em direito de retenção, consoante Súmula nº 543 do colendo Superior Tribunal de Justiça. VI - Juros de mora e correção monetária incidentes sobre o montante a ser restituído aos autores. Sobre o valor a ser restituído aos autores pelas 1ªs apeladas deverão incidir juros de mora no percentual de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, e correção monetária pelo INPC, desde o desembolso, ou seja, a partir do efetivo pagamento de cada uma das parcelas e até a data do efetivo pagamento. VII - Não entrega de imóvel. Superação de mero dissabor. Danos morais configurados. É devida a indenização por danos morais quando o atraso na entrega de imóvel pela incorporadora frustra a expectativa do

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

comprador em usufruir do imóvel. VIII - Danos morais. Valor indenizatório. Princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Na condenação ao pagamento de reparação por danos morais deve-se considerar a repercussão econômica do dano, a capacidade financeira do lesado e do agente, o grau de dolo ou culpa deste último e, por fim, a dor experimentada pela vítima. Assim, o ressarcimento do dano moral tende a se aproximar da justa medida do abalo sofrido, evitando, de um lado, o enriquecimento sem causa e, do outro, a impunidade, de maneira a propiciar a inibição da conduta ilícita. O quantum da reparação moral deverá ser corrigido monetariamente pelo INPC, desde seu arbitramento, ou seja, da presente decisão, e sobre ela deverão incidir juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual. Primeira Apelação Cível provida. Segundo apelo desprovido. **(TJGO - 2ª Câmara Cível Apelação 0032834-84.2016.8.09.0029, Rel. CARLOS ALBERTO FRANÇA. DJe de 04/10/2017)**

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. LEGITIMIDADE ATIVA. APLICAÇÃO DO CDC.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA. ÔNUS DA PROVA. MULTA PENAL PREVISTA NO CONTRATO. RESCISÃO CONTRATUAL. 1- A apelante é pessoa jurídica que, por sua natureza (construtora e incorporadora) tem por atividade final a construção, incorporação e comercialização de bens imóveis. Nesta senda, evidente está a incidência da norma consumerista, pois, as partes enquadram-se na definição de consumidor e fornecedor (prestador de serviços), como conceituado nos arts. 2º e 3º, do CDC. 2- Não houve cerceamento do direito de defesa da parte recorrente, eis que versa a espécie sobre controvérsia, cujo aspecto fático encontra-se satisfatoriamente delineado nos autos, razão pela qual restou autorizado o magistrado a conhecer diretamente do pedido, proferindo julgamento antecipado da lide. 3- Não obstante o contrato tenha sido celebrado pelo casal, mas os boletos de cobrança bem como as demais relações casuísticas da relação contratual tiveram como agente principal a autora, ficando esta legitimada a atuar na demanda de forma isolada para buscar o ressarcimento decorrente do atraso da obra. 4. Presente a conduta ilícita, o nexu causal e o dano ao

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

consumidor, configurada está a responsabilidade civil da empresa apelante e, conseqüentemente, seu dever de restituir o valor desembolsado pela consumidora 5- Violado o prazo contratual, incluído o período de tolerância, incidente a multa penal compensatória prevista no respectivo CONTRATO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. **(TJGO - 2ª Câmara Cível. Apelação Cível 215672-29.2015.8.09.0029, Rel. DES. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA. DJe 2058 de 30/06/2016)**

AGRAVO REGIMENTAL NAS APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR FALTA DE PAGAMENTO. PROVA PERICIAL. DESNECESSIDADE. PARCELAS INADIMPLIDAS. MULTA CONTRATUAL. INVERSÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL. IMPOSSIBILIDADE. PERMISSIVO DO ARTIGO 557, CAPUT, DO CPC. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO NOVO QUE JUSTIFIQUE A MODIFICAÇÃO DO DECISUM. 1. Não implica cerceamento de defesa, quando julgada antecipadamente a lide. 2. Constitui-se em mora a parte que não adimpliu as parcelas do contrato, inclusive a primeira, cujo pagamento estava designado para a data da assinatura do instrumento. 3. Tem-se por legítima a cobrança da cláusula penal, em virtude da rescisão

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

antecipada, sem justa causa, do contrato de prestação de serviços. 4. Descabida a alteração do valor fixado a título de verba honorária sucumbencial, quando arbitrado em consonância com os preceitos legais atinentes à espécie e mantida a sentença. 5. O Relator está autorizado, com lastro no caput do artigo 557 do Código de Processo Civil, a negar seguimento ao recurso, permissividade que não implica em ofensa aos princípios do devido processo legal, recorribilidade e duplo grau de jurisdição. 6. É medida imperativa o desprovimento do agravo regimental que não traz, em suas razões, qualquer argumento novo que justifique a modificação da decisão. Agravo Regimental conhecido e desprovido. **(TJGO - 5ª Câmara Cível. Apelação Cível 204437-33.2014.8.09.0051, Rel. DES. FRANCISCO VILDON JOSÉ VALENTE. DJe 1867 de 11/09/2015)**

**7. Dos Honorários Recursais.**

Por conseguinte, por ter sido sucumbente na contenda deve a parte apelante arcar com as verbas sucumbenciais, as quais devem ser majoradas, na forma do artigo 85, § 11, do CPC/2015.

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

É que “o legislador processual criou verdadeira regra impositiva, regulamentando nova verba honorária, que não pode ser confundida com a fixada em primeiro grau, mas com ela cumulada, tendo em vista o trabalho adicional do advogado no segundo grau de jurisdição e nos tribunais superiores” **(STJ, AgInt no AREsp 370.579/RJ, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO NORONHA, DJe 30/06/2016).**

Nesse sentido, com o desprovimento do recurso interposto pelo recorrente, nos termos do artigo 85, §11, majoro os honorários advocatícios em grau recursal para o percentual de 12% (doze por cento) do valor da condenação. Eis o teor do mencionado dispositivo:

“§11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.”



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Assim, condeno o apelante ao pagamento dos honorários sucumbenciais, os quais majoro para o percentual de 12% (doze por cento) do valor da condenação.

**FACE AO EXPOSTO, conheço da Apelação Cível e do Recurso Adesivo com o desiderato de negar provimento ao recurso apelatório e prover integralmente o recurso subordinado para o fim de excluir a retenção do percentual de 15% (quinze por cento) a título de ressarcimento pelo custo do empreendimento, bem como, condenar a requerida, ora apelante, ao pagamento de danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).**

**É o voto.**

Goiânia, 28 de novembro de 2017.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**  
Relatora



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 366324.24.2016.8.09.0029**

COMARCA CATALÃO  
APELANTE S & J CONSULTORIA E INCORPORADORA  
LTDA  
APELADO RENILSON MARTINS DE SOUZA

**RECURSO ADESIVO**

RECORRENTE RENILSON MARTINS DE SOUZA  
RECORRIDO S & J CONSULTORIA E INCORPORADORA  
LTDA  
RELATORA Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. INFRAESTRUTURA. OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. CLÁUSULA ABUSIVA. RETENÇÃO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO NO PERCENTUAL DE 15% (QUINZE POR CENTO).**



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

**INADMISSIBILIDADE. CULPA EXCLUSIVA DO  
PROMISSÁRIO            VENDEDOR.            MULTA  
CONTRATUAL.            DANOS            MORAIS.  
PROCEDÊNCIA.**

1. Descumpridos os requisitos exigidos pelo §2º do artigo 4º da Lei nº 9.307/06, não se exige o processamento da divergência na Justiça Arbitral, primordialmente, no caso em comento, em que ficou estabelecido na própria cláusula compromissória a faculdade do contratante em solucionar a controvérsia na Justiça Comum;
2. Quando a matéria discutida e os elementos constantes dos autos se mostram aptos a formar o convencimento do magistrado, desnecessária é a instrução probatória, razão pela qual não há falar em cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide;
3. Havendo o atraso na conclusão da obra superior ao prazo contratualmente estipulado, ausente a comprovação de caso fortuito ou força maior, facultado ao consumidor a rescisão do contrato e o retorno das partes ao *status quo ante*, assegurada a devolução das quantias de



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

forma imediata.

**4.** Em casos como o dos autos, quais sejam, contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, sendo indevida qualquer retenção a título de ressarcimento pelas despesas administrativas, consoante o disposto na súmula n. 543 do STJ que 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 tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”

**5.** Prevendo o ajuste a incidência de multa penal compensatória para o caso de descumprimento



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

contratual por qualquer das partes, é legítima a imposição da referida penalidade em face da requerida, não se mostrando o percentual de 10% (dez por cento) desproporcional ao fim ressarcitório almejado.

**6.** Nos casos de devolução de valores, a incidência da correção monetária deve ocorrer a contar do desembolso de cada parcela paga e os juros, à razão de 1%, são devidos desde a constituição do devedor em mora, o que se implementa com a citação válida.

**7.** Considerando a natureza ressarcitória do abalo moral sofrido pelos contratantes, bem como a necessidade de seu arbitramento em conformidade com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, mister o seu arbitramento quando o dano acarretado ultrapassa o mero aborrecimento ou dissabor.

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

**9.** Nos termos do § 11 do artigo 85 do CPC/2015, no julgamento do recurso haverá o arbitramento



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

dos honorários sucumbenciais recursais, levando em conta o trabalho adicional realizado pelo causídico na instância revisora.

**APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E PROVIDO.**

### **A C Ó R D ã O**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO Nº 366324.24.2016.8.09.0029** da Comarca de Catalão, em que figura como apelante/recorrido **S & J CONSULTORIA E INCORPORADORA LTDA** e como apelado/recorrente **RENILSON MARTINS DE SOUZA**.

**ACORDAM** os integrantes da Quarta Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível, **à unanimidade de votos, em conhecer os recursos, desprovendo a Apelação Cível e provendo o Recurso Adesivo**, nos termos do voto da Relatora.

A sessão foi presidida pela Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.

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

PODER JUDICIÁRIO



tribunal  
de justiça  
do estado de goiás



48

**Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis**

Presente o ilustre Procurador de Justiça Doutor  
Rodolfo Pereira Lima Júnior.

Goiânia, 28 de novembro de 2017.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**  
**Relatora**