



COMARCA DE GOIÂNIA

5706518-31.2019.8.09.0051

Natureza : DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL
Requerente : ITALO XAVIER GUERINO
Requerido : ESPLANADA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

SENTENÇA

Trata-se de ação declaratória de resolução contratual, cumulada com pedido de restituição de quantia paga, ajuizada por Ítalo Xavier Guerino em desproveito de Esplanada Empreendimentos e Participações Ltda.

Expõe a inicial postulatória que em março de 2013 o agora autor celebrou com a ora requerida contrato de compromisso de compra e venda do imóvel consubstanciado em um terreno urbano no *Residencial Madri* (lote 16, quadra 19). Menciona o proponente que o preço da venda do bem restou pactuado em R\$ 58.932,80 (cinquenta e oito mil, novecentos e trinta e dois reais e oitenta centavos), com o pagamento a ser efetuado em 160 parcelas, estando adimplente com as que venceram em datas anteriores a da propositura desta ação. Assevera o requerente que em face de dificuldades financeiras, viu-se na contingência de ter de pedir a rescisão do contrato, com a restituição integral das quantias pagas, o que lhe teria sido negado pela requerida pois, segundo salientou o autor, a requerida teria noticiado que faria a devolução nos termos estabelecidos na cláusula 3^o, parágrafo 3^o, itens A, A-1 e A-2 e cláusula 16^a. Destaca o autor que essas previsões contratuais se mostram abusivas e, por isso, bate-se também pela declaração de inaplicabilidade das regras que as estabelecem. Assim, propugna pela declaração judicial da rescisão do contrato, com a devolução da quantia paga, sem o decote da quantia fixada à título de cláusula penal, nem tampouco a retenção à título de despesas administrativas.

Em contestação ofertada (evento 30), refuta a requerida os argumentos aduzidos na inicial e se bate pela improcedência do pedido de restituição sem retenção.

...

Valor: R\$ 58.932,80 | Classificador: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 6ª VARA CÍVEL
Usuário: Gelício Garcia de Moraes Júnior - Data: 11/03/2021 18:24:30

Julgamento antecipado a que procedo por não vislumbrar a necessidade de produção de provas outras além das documentais já carreadas aos autos (art. 355, I, CPC).

Constatada a inviabilidade de seguir-se arcando com as obrigações assumidas, deve o compromitente comprador buscar a desconstituição *ex nunc* da eficácia do negócio jurídico (art. 473, CC), como aliás o faz o autor ao postular a declaração judicial da resolução do contrato. Pede o autor, no entanto, que proclame a abusividade das cláusulas contratuais anteriormente citadas que têm o seguinte teor:

“CLÁUSULA TERCEIRA – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA ESPECIAL

Parágrafo Terceiro: Ocorrendo a rescisão contratual estabelecida nesta cláusula, o comprador perderá a favor da vendedora, parte das parcelas pagas como pena convencional nos seguintes termos, calculados cumulativamente, obedecendo as seguintes situações:

A – Primeira situação: Quando houver pago menos de 30% (trinta por cento) do valor deste contrato:

A1 – Perderá o valor relativo à comissão por serviços prestados representada pela entrada básica do lote pago ao corretor de imóveis no ato da compra e venda.

A2 – Os pagamentos que excederem a entrada básica do lote, deduzindo os valores pagos referentes a multas, juros de mora, correção monetária, honorários, água, energia, ITU/IPTU e despesas com citações, retro será devolvido 77% (setenta e sete por cento) devolução esta que será em tantas parcelas mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo indexador ora pactuado respeitando a periodicidade mínima legal, ou seja, pelo mesmo número de meses de efetivo pagamento que tenha feito o comprador, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a efetiva rescisão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: A parte que der causa a rescisão do presente contrato ou infringir quaisquer de suas cláusulas, pagará à parte inocente a pena convencional de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da venda ora pactuado.”

Consoante gizado em linhar anteriores, foi o autor quem inadimpliu sua obrigação, dando azo a resolução do contrato, pois deixou de efetuar o pagamento das parcelas em que se decompõe o preço do imóvel fixado no contrato. Assim, conquanto faça o autor jus a restituição da quantia que pagou, o *quantum* não deve ser integral. O direito pretoriano assentou que a retenção em tal hipótese pode variar de 10% a 25% sobre o total pago.

Confira:

“...2 - A atual jurisprudência do STJ define que, em caso de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, é possível ao vendedor reter entre 10% e 25% dos valores pagos...” (TJGO, Apelação Cível 5445667-10.2019.8.09.0051, Rel. Des. Gilberto Marques Filho, 3ª Câmara Cível, julgado em 22/02/2021, DJe de 22/02/2021)

“...4. Conforme precedentes do STJ, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel admite-se a retenção pelo vendedor de percentual entre 10% e 25% do total da quantia já paga...” (TJGO, Apelação Cível 5212213-21.2020.8.09.0105, Rel. Des. Carlos Escher, 4ª Câmara Cível, julgado em 08/02/2021, DJe de 08/02/2021)

Concernentemente a pretendida restituição da quantia paga, estou em que com razão a requerida. Efetivamente não se há como placitar, na resilição contratual, a devolução da totalidade do que foi pago pelo comprador, pois seria olvidar presumíveis dispêndios efetuados pelo vendedor. Ademais o porcentual de dedução, previsto no contrato, se mostra compatível com a razoabilidade estabelecida pelos tribunais para tais hipóteses.

Por isso, acompanho o entendimento jurisprudencial, para assentar que na restituição deverão ser retidos 23% sobre a quantia efetivamente paga pelo autor à requerida, sendo oportuno registrar que no *quantum* reclamado não se inclui a parcela correspondente a eventual comissão de corretagem.

Quanto a pretensão do autor não ter retida a quantia correspondente a cláusula penal (cláusula 16ª), estou em que improcedente.

A cláusula penal ou pena convencional é um ajuste secundário por meio do qual as próprias partes contratantes estipulam, com antecedência, pena pecuniária contra a parte infringente da obrigação, como consequência de sua inexecução culposa ou de seu retardamento, garantido, com isso, o cumprimento da obrigação principal. Dessa forma, deve a parte contratante que deu causa ao rompimento do contrato assumir o encargo.

No que pertine a previsão contratual que estabelece, na hipótese de rescisão da avença, a devolução da quantia paga em tantas parcelas quanto foram contadas para o pagamento fracionado do preço, anoto que o tema já se encontra pacificado em entendimento sumular.

Veja:

“Súmula 543 - 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.” (STJ)

Assim, deve a restituição se efetivar em uma única parcela e imediatamente após o trânsito em julgado, e não conforme estatuído no item A-2 do parágrafo 3º, da cláusula 3ª do contrato, que, no ponto, tem sua abusividade judicialmente reconhecida.

Valor: R\$ 58.932,80 | Classificador: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 6ª VARA CÍVEL
Usuário: Gelício Garcia de Moraes Júnior - Data: 11/03/2021 18:24:30

Ao teor do exposto, julgo procedente, em parte, o pedido para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda nº 030.008 celebrado entre os aqui litigantes, aos 11 de março de 2013. Condeno a requerida a restituir ao autor, em uma única parcela e imediatamente após o trânsito em julgado, o que por ele foi pago em execução do contrato agora rescindido, porém, com retenção da quantia correspondente a 23% do total, a título de despesas administrativas, devidamente corrigida (INPC) desde as datas dos desembolsos, acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação. Fica também autorizada a requerida a reter quantia correspondente a 20% a título de cláusula penal, conforme previsão feita no contrato (cláusula 16ª).

Atento a que o autor decaiu de parte mínima do pedido (art. 86, § único, CPC), condeno a requerida a pagar as despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), nos termos do que dispõe o artigo 85, parágrafo 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se.

Goiânia, 4 de março de 2021.

José Ricardo M. Machado
JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL