

Processo nº: 5235705-23.2022.8.09.0024

Embargante: **Bruno de Sousa Alves**

Embargado: **Ng Empreendimentos Imobiliários LTDA**

**NAJ – 2023**

Núcleo de Aceleração Julgamentos

## SENTENÇA

Os autos cuidam de AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO c/c DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS ajuizada por **Bruno de Sousa Alves** em desfavor de **Ng Empreendimentos Imobiliários LTDA**.

Alegou o requerente que celebrou contrato de promessa de compra e venda de imóveis com a requerida, ao montante de 140 parcelas ao valor de R\$ 596,86, iniciando-se em 15/08/2019, contudo não conseguiria mais honrar o compromisso, razão pela qual pleiteou pela resolução do contrato e devolução da quantia paga.

Alegou que o valor da taxa de administração é abusivo, razão pela qual os valores devem ser devolvidos com a retenção máxima de 10%.

A requerida não se manifestou.

Nesse ponto, vieram-me os autos conclusos.

**É, em síntese, o relatório. DECIDO.**

Ressalto que julgo antecipadamente o feito, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, pois a prova documental produzida nos autos se revela suficiente ao convencimento deste juízo.

Os pressupostos processuais de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo fazem-se presentes, as partes estão devidamente representadas e não há irregularidades ou vícios capazes de invalidar a presente demanda.

Primeiramente, faz-se necessário ressaltar que o instituto da revelia, consoante o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, é relativo e não inviabiliza a análise das questões jurídicas da lide, de forma que o magistrado pode agir com supedâneo no livre convencimento motivado.

Transcreve-se abaixo o entendimento do Tribunal de Justiça de Goiás, acerca do tema:

APELAÇÃO CÍVEL. JULGAMENTO CONJUNTO DA AÇÃO REVISIONAL C/C

Valor: R\$ 85.859,98  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível  
CALDAS NOVAS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: RAONE CIRILO SOUTO - Data: 16/07/2023 16:46:11



CONSIGNAÇÃO E BUSCA E APREENSÃO. PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. AUSÊNCIA DE INTERESSE. REVELIA. RELATIVIDADE DA PRESUNÇÃO DE VERACIDADE. JURO REMUNERATÓRIO. TAXA MÉDIA DE MERCADO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL. TABELA PRICE. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE CUMULAÇÃO COM ENCARGOS DE MORA. TUTELA ANTECIPADA E PROTEÇÃO AO NOME. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE CONSIGNAÇÃO. 1 "omissis". 2 A relatividade da presunção de veracidade decorrente da revelia autoriza o magistrado de primeiro grau a desacolher o pleito do autor quando as evidências probatórias demonstrarem a improcedência da pretensão manifestada. 3 - "omissis". 4 - "omissis". 5 - "omissis". 6 - "omissis". Apelação parcialmente conhecida e, nesta parte, desprovida. (TJGO. MAURICIO PORFIRIO ROSA. 2ª Câmara Cível. 02/10/2018).

Ainda, nos termos dos artigos 370 e 371, do CPC, o julgador tem ampla liberdade para determinar a produção de provas que julgar necessárias à formação de seu convencimento e ao deslinde da causa, podendo, inclusive, indeferir o pedido de produção de prova tida por inútil ou desnecessária, face aos argumentos deduzidos pelas partes ou aos demais elementos probatórios já existentes nos autos, sem que tal situação implique no cerceamento ao direito de defesa.

Uma vez que não há questões preliminares ou prejudiciais, passa-se ao mérito da demanda.

Primeiramente, considerando-se o tipo de relação existente entre as partes, destaco, a possibilidade de aplicação das normas protetivas das relações de consumo ao caso vertente, em que se discute a revisão de cláusulas lançadas em Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

Com efeito, a despeito da literalidade do diploma consumerista que dispõe em seu artigo 3º, § 2º que "serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária", a matéria demandou, por considerável período, reflexões e discussões pelo Poder Judiciário que, ao fim, reconhece, inevitavelmente, a expressa imposição legal.

A relação entre os litigantes é tipicamente consumerista, na medida em que a requerida é pessoa jurídica que presta serviço no mercado imobiliário/financeiro e a requerente consta no contrato como destinatário final do financiamento contratado, emoldurando-se na definição disposta nos arts. 2º e 3º do CDC.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.



§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Por esse motivo, observo que a força obrigatória dos contratos (*Pacta Sunt Servanda*) não pode se sobrepor às normas de ordem pública e interesse social do código consumerista e, em sendo assim, devem ser reconhecidos em favor da autora os direitos elencados no artigo 6º e incisos do CDC, uma vez que a presente relação jurídica deve ser reconhecida como uma relação de consumo; e a demandante, como consumidora.

Consequentemente, reconheço aplicável ainda o instituto da inversão do ônus da prova para facilitação de seus direitos, conforme decisão à movimentação 49, por ser ela hipossuficiente em relação à instituição financeira demandada (CDC, art. 6º, inc. VIII), de tal sorte que é possível, portanto, declarar-se a nulidade daquelas cláusulas que possam ser consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé e a equidade (art. 51, inc. IV, do CDC), sem que todo o contrato seja contaminado.

É salutar ressaltar também que o ajuizamento da presente ação com a pretensão para rescisão contratual evidencia, de forma cristalina, o desinteresse da parte autora com o prosseguimento do pacto, logo, o contrato resta totalmente prejudicado; conforme a já levantada flexibilização da autonomia privada, mesmo em face do *pacta sunt servanda*, há a falta de interesse e concordância, expressamente, por ambas as partes, o que é requisito essencial para a normal execução de uma transação contratual.

A rescisão do contrato teve como causa originária o descumprimento por parte do requerente, o qual, por sua vez, dá ensejo à restituição do montante de valores pagos com a admissão de retenção de parte do importe, a fim de evitar prejuízo à requerida. Diga-se que, o importe a ser restituído, ao contrário do que prevê o contrato, deve ser pago de imediato, devidamente corrigido (pelo índice estabelecido no contrato) a partir da data do efetivo desembolso.

Outrossim, vislumbra-se que a resolução do contrato poderia gerar prejuízo à vendedora; mas a esta, pelo menos, sobeja-lhe a possibilidade de alienar novamente o imóvel, com um novo contrato, assim entregando-o aos novos compradores mediante o pagamento integral, mas que não impede o direito de retenção por parte da requerida.

O autor dispendeu importâncias que naturalmente integrariam o valor total do imóvel, devendo agora ser devolvidas, em conformidade à situação em que foram debitadas.

Ressalto que o percentual de retenção, nos moldes da espécie, precisa observar os princípios da boa-fé contratual e equidade entre os negociantes, mormente porque a culpa do distrato não é da requerida, mas não há cogitar da cumulação da cláusula penal com o direito de retenção.

Além disso, é possível a cobrança de tarifa de administração sobre os



contratos como em espécie, afeta ao Sistema Financeiro de Habitação, desde que esteja prevista no instrumento firmado entre a instituição financeira e o consumidor ou tenha sido o serviço previamente autorizado ou solicitado pelo cliente (art. 1º, Resolução nº 3.919, de 25 de novembro de 2010).

O direito de retenção se destina a ressarcir os encargos despendidos pela apelante, abrangendo tanto as despesas com a rescisão administrativa do contrato, quanto a recomposição dos prejuízos causados pelo inadimplemento total da obrigação, sob pena de bis in idem e impor desvantagem exagerada ao consumidor.

A propósito, o norte da jurisprudência desta Corte de Justiça:

*(...).* IV – *Cumulação de cláusula de retenção com cláusula penal. Afastada. As despesas administrativas (cláusula de retenção) já se encontram abarcadas na cláusula penal, sendo assim reconhecer a cumulação da cláusula de retenção com a cláusula penal seria incorrer em verdadeiro bis in idem de indenizações em desfavor da 1ª apelante, ou em penalidade manifestamente excessiva. (...).*” (TJGO, AC 5022178-81.2018.8.09.0006, rel. juiz REINALDO ALVES FERREIRA, julgado em 04/08/2021, DJe de 04/08/2021).

Nas hipóteses de rescisão do contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do promitente comprador, a jurisprudência dos tribunais superiores permite que a promitente vendedora retenha um percentual, que pode variar entre 10% a 25% da quantia paga, a depender das particularidades do caso concreto.

*(...)* 5. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga. Precedentes. *(...).*” (AgInt no AREsp 1537311/SP, rela. ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2019, DJe 20/11/2019).

No caso dos autos, em que a parte autora deu causa à rescisão, é certo que a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos mostra-se justa, mormente porque a requerida poderá comercializar o imóvel novamente e receber o valor integral, sendo a quantia de 20% de retenção suficiente para cobrir as despesas e as taxas desembolsadas, conforme estipulado no contrato, não havendo como prevalecer o pedido da parte autora.

Concluída a fundamentação passo ao dispositivo.

## DISPOSITIVO

ANTE O EXPOSTO, nos termos do artigo 485, inciso I, do CPC, resolvo o mérito da demanda e **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos contidos na inicial, tão somente para **CONFIRMAR** a rescisão do contrato e **condenar** a requerida a **devolver** os valores desembolsados pelo requerente, em parcela única, corrigidos monetariamente pelo índice estabelecido no contrato, a partir do efetivo desembolso, mais juros legais de 1% ao mês, desde a citação - artigos 408 e ss., do Código Civil; 355, I, 487, I, do Código de Processo Civil; Súmula 543, do Superior Tribunal de Justiça, sendo conferida a prerrogativa de retenção de 20% (vinte por cento) das quantias pagas.

Ante a sucumbência da parte requerida na maior parte dos pedidos,



condeno-a ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa atualizada, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Publicada e registrada através do processo eletrônico.

Intime-se.

Na hipótese de interposição de Recurso de Apelação, tendo-se em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC – que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC) –, sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Após, verificada a regularidade processual, remetam-se os autos à Superior Instância para apreciação do recurso interposto.

Cumpra-se.

Caldas Novas, data da assinatura.

**LUCIANO BORGES DA SILVA**

Juiz de Direito

(Assinado Eletronicamente)

Valor: R\$ 85.859,98  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
CALDAS NOVAS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: RAONE CIRILO SOUTO - Data: 16/07/2023 16:46:11

