



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
8ª Câmara Cível
Gabinete do Desembargador Ronnie Paes Sandre



Valor: R\$ 28.924,51
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
8ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: ALESSANDRO DA SILVA OLIVEIRA - Data: 13/12/2023 17:46:04

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5773912-50.2022.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE: VILA ADILAIR III SPE

APELADO: CELISMAR ROSA DA SILVA

RELATOR: DESEMBARGADOR RONNIE PAES SANDRE

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Como relatado, trata-se de Apelação Cível interposta por **VILA ADILAIR III SPE**, em face da sentença proferida pela MM. Juíza de Direito em auxílio junto à 28ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dra. Patrícia Dias Bretas, nos autos da Ação de Rescisão de Contrato c/c Repetição de Indébito e Ressarcimento por Perdas e Danos, ajuizada por **CELISMAR ROSA DA SILVA**, ora Apelado.

Em epítome, na peça inaugural do feito, o autor/apelado, aludindo a sua própria dificuldade econômica, rogou pela rescisão do contrato de compromisso de compra e venda que firmara com a ré, ora apelante, bem assim a restituição do quanto lhe pagara, inclusive taxas e comissão de corretagem.

Os pleitos de exórdio foram julgados parcialmente procedentes na sentença recorrida, na qual foi condenada a demandada à restituição imediata, em parcela única, do montante que lhe foi pago, autorizada a retenção de 20%, a título de despesas operacionais, bem assim dos valores relativos a taxas condominiais em aberto.

No apelo interposto na sequência, constante à movimentação nº 46, a parte



inconformada guindou as teses recursais: (1) da incompetência do juízo em razão de cláusula de eleição de foro; (2) da carência de ação por causa de notificação extrajudicial prévia à ação, alertando o consumidor sobre sua mora; (3) do equívoco da sentença, por haver declarado nula cláusula contratual sem que houvesse pleito autoral específico; (4) da omissão da sentença sobre o pedido de retenção também das quantias relativas ao IPTU; e (5) de que a quantia a ser devolvida possa sê-lo em 12 parcelas, após o prazo de carência.

Pois bem. Quanto à suscitada incompetência do juízo em razão da cláusula de eleição de foro, constante da avença debatida, é clara a jurisprudência deste egrégio Pretório goiano, senão vejamos:

EMENTA: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. NULIDADE DA CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DO FORO. RELAÇÃO DE CONSUMO. ESCOLHA DO CONSUMIDOR. O consumidor tem a prerrogativa de escolher demandar em seu domicílio, no foro de eleição contratual, no domicílio do réu ou no local de cumprimento da obrigação, sendo inválida a cláusula de eleição de foro, entabulada em contrato de adesão, quando ela dificultar a proteção dos direitos do consumidor (art. 6º, VIII, CDC). CONFLITO DE COMPETÊNCIA JULGADO PROCEDENTE. (TJ-GO – CC nº 06729005420198090000, Relator: NORIVAL SANTOMÉ, Data de Julgamento: 18/06/2020, 2ª Seção Cível, Data de Publicação: DJ de 18/06/2020)

Dessarte, ineficaz a cláusula eletiva da comarca competente, vez que se trata de relação de consumo.

Já no que importa à aduzida carência de ação, pela ausência de interesse processual do autor/apelado, não assiste razão à recorrente, uma vez que a mera notificação sobre a mora não satisfaz as pretensões deduzidas em juízo pelo interessado.

É sabido que o conceito doutrinário de interesse processual engloba o binômio “necessidade” e “adequação”.

O interesse-necessidade é a imprescindibilidade da prestação jurisdicional reclamada para atendimento da pretensão deduzida. Em outros termos: se a ação não se revela necessária à obtenção do bem da vida almejado pelo requerente, falta-lhe interesse de agir.



Já o interesse-adequação se reporta à viabilidade de o instrumento processual adotado realizar a pretensão de deduzida pelo requerente. Logo, não há interesse de agir ao impetrar-se, por exemplo, mandado de segurança para executar obrigação alimentar, ou se ajuizar ação de divórcio para obter a nomeação em concurso público. Ausente, pois, o interesse de agir em tais casos de inadequação da ação eleita.

Na querela em análise, vislumbro que o procedimento comum é adequado à pretensão constitutiva e condenatória aventada pelo demandante/apelado. Lado outro, sem a postulação de seus pleitos em juízo, não poderia alcançar os bens da vida almejados.

Presente, dessarte, o interesse processual. Preliminar outrossim que rejeito.

Em sequência, quanto à asserção apelatória de que a magistrada judicante, ao declarar nula uma cláusula contratual, teria exorbitado o requerimento de mérito autoral, mister tecer algumas considerações.

Acode-nos, em primeiro lugar, o Código de Processo Civil, que preceitua, quanto aos requerimentos de mérito do demandante em juízo: “Art. 322. [...] § 2º A interpretação do pedido considerará o conjunto da postulação e observará o princípio da boa-fé”.

E, após a edição do sobredito Códice de Ritos, o colendo Superior Tribunal de Justiça já pronunciou sobre pleitos implícitos na postulação exordial. Cito literalmente o excerto pertinente:

O julgador não viola os limites da causa quando reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, sendo-lhe permitido extrair da interpretação lógico-sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda, aplicando o princípio da equidade. (STJ, 4ª Turma, AgInt no AREsp [1179037/SP](#), Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, julgado em 22/03/2018, DJe 02/04/2018).

Dessarte, não há falar ter havido análise de pedido inexistente, pois o requerimento de rescisão contratual estava atrelado à questão da nulidade da cláusula



contratual controversa, cujo teor é o que transcrevo da movimentação nº 1, arquivo 5:

CLÁUSULA 14ª – O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) incorrerá em Multa Penal correspondente a 10% (dez por cento), sobre o valor atualizado do contrato pelo IGP-M, nos termos do art. 409 do Código Civil, caso venha a dar motivo à rescisão deste instrumento.

Porém, a sobredita cláusula corresponde a outra, no contrato avençado entre as partes em 9 de fevereiro de 2022, encontrável no evento nº 25, arquivo 8, que transcreto:

7.3. Na hipótese de rescisão contratual motivada pelo COMPRADOR, independente da forma que se der, a VENDEDORA restituirá os valores pagos pelo COMPRADOR, atualizados com base no mesmo índice estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do Imóvel, deduzidas cumulativamente:

a) O importe equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato como multa pelo desfazimento do negócio;

Da leitura dos termos contratuais, clareiam-se as razões do apelo.

É porque a magistrada sentenciante analisou no julgamento o primeiro contrato, de 2018 (mov. 1, arq. 5), que rescindiu, sendo que as partes já estavam regidas já por um segundo, de 2022 (cf. mov. 25, arq. 8).

O segundo pacto já era regido pelos preceitos da Lei nº 13.786, de 2018, que acresceu à Lei nº 6.766, de 1979 o cânon que cito literalmente:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, **deverão ser restituídos os valores pagos** por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, **podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:**

I – os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel,



até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II – o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, **limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato**;

III – os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV – **os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana**, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V – a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§ 1º **O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais**, com início após o seguinte prazo de carência:

I – em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II – em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual. [grifei]

Com fulcro no previsto no sobredito dispositivo legal, a apelante sumariou seu pleito da seguinte forma:

Dessa forma, é necessário determinar a reforma da sentença para fixar o valor a ser pago por cláusula penal e despesas administrativas, limitado a um **desconto de 10% (dez por cento) do valor atual do contrato**.

Além disso, **a devolução poderá ser feita em até 12 parcelas mensais, com início após o prazo de carência**, que, no presente caso (loteamento com obras concluídas), é de, no máximo, 12 meses, após a formalização da rescisão contratual.

Em relação aos **descontos do valor dos IPTUs pendentes**, requer-se a reforma da sentença para permitir o desconto dos débitos de imposto incidentes sobre a restituição e/ou rescisão do contrato, pelo período em que o contrato permaneceu em vigor e continuam pendentes. [destaques no original]



Impende destacar que a retenção de 20% (vinte por cento), prevista na sentença (mov. 33), incide tão somente sobre o montante pago, ao passo que a porcentagem de 10% (dez por cento), guindada pela apelante — e prevista no artigo 32-A (instituído em 2018) — incide sobre o valor total do contrato. Fato que dá amparo ao interesse recursal da apelante.

Nessa senda, merece reparo a sentença nesse aspecto, porque o pacto, de 2022, está sujeito à sobredita norma. Deve, pois, a retenção do promitente vendedor ser fixada em 10% do valor atualizado do contrato.

Demais disso, na sentença vergastada, a magistrada condenou a ré/apelante “a restituir o autor, em parcela única, as parcelas comprovadamente quitadas”. Porém, a dicção do § 1º do artigo 32-A já mencionado é de que tal devolução se faça em até 12 parcelas, ponto em que outrossim merece reparo o julgado questionado.

Enfim, quanto ao pleito de inclusão das despesas de IPTU eventualmente não pagas durante o período em que o compromissário comprador, ora autor/apelado, esteve na posse no imóvel, o supratranscrito artigo 32-A, inciso IV, da Lei nº 6.776, de 1979, prevê a retenção de respectivo valor em aberto.

Com efeito, os julgados desta veneranda Casa de Justiça apontam à responsabilidade do possuidor pelo tributo, vez que se trata de obrigação *propter rem*. Confirmam-se os arestos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS DE FORMA IMEDIATA. ENTENDIMENTO DO STJ. RETENÇÃO DO PERCENTUAL DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE O VALOR DA PARCELAS PAGAS. IPTU E TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO INDEVIDA. 1. O contrato de compromisso de compra e venda gera direitos e deveres recíprocos. 2. É possível a rescisão do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual. 3. Segundo o STJ, no julgamento do Recurso Especial representativo de controvérsia nº 1.300.418/SC, em havendo a resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deverá haver 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 der causa ao



desfazimento. 4. No caso de descumprimento de cláusulas do contrato de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do comprador, em razão do seu inadimplemento, é razoável a retenção, pelo vendedor, de parte dos valores pagos, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, consoante orientação jurisprudencial do STJ. 5. **O IPTU é uma obrigação *propter rem*, devendo ser arcada pelo comprador, no período em que esteve na posse do bem.** [...] (TJ-GO – AC 02380193520188090006 ANÁPOLIS, Relator: Des. CARLOS ROBERTO FÁVARO, Data de Julgamento: 15/03/2021, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 15/03/2021) [destaquei]

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, COM PEDIDO LIMINAR DE SUSPENSÃO DE PAGAMENTOS. INADIMPLÊNCIA DA COMPRADORA. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA. PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. 1. A rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na hipótese em que a promitente-compradora deixa de pagar a prestação e continua usufruindo do imóvel, enseja ao promitente-vendedor o direito de indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência. DESPESAS DE IPTU E CONDOMÍNIO. RESPONSABILIDADE DA COMPRADORA. APURAÇÃO EM POSTERIOR LIQUIDAÇÃO DO JULGADO. 2. **As despesas de IPTU e condomínio, devido a sua natureza *propter rem*, devem ser pagas por quem detém a posse do imóvel até a resolução do contrato, cujo montante será apurado em posterior liquidação de sentença.** APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-GO - AC 55046020920208090051, Relator: Des. SANDRA REGINA TEODORO REIS, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 17/04/2022) [destaquei]

Logo, nesse específico ponto merece reforma a sentença obtemperada, vez que omissa sobre o direito de a incorporadora/construtora reter a quantia relativa ao IPTU não pago pelo promitente comprador, enquanto na posse do imóvel. Ponto a ser objeto de liquidação, com os demais créditos objeto da sentença.

Ante todo o exposto, **CONHEÇO** a Apelação Cível e **DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, para reformar a sentença recorrida, e determinar que a devolução do quanto pago pelo requerente/apelado seja feita em até 12 (doze) parcelas, com o direito de retenção de 10% do equivalente ao valor atualizado do contrato, bem assim das verbas referentes a eventuais créditos de IPTU não adimplidos por este durante o período em que esteve na posse do imóvel objeto da avença rescindida.



Diante da sucumbência mínima do apelado, **MANTENHO** a condenação sucumbencial nos termos da sentença, conquanto ora reformada em parte.

Independentemente do trânsito em julgado, **DETERMINO** a remessa dos autos ao Juízo de origem com as baixas necessárias, inclusive retirando o feito do acervo desta relatoria no Sistema de Processo Judicial Digital.

É o voto.

Documento datado e assinado digitalmente.

Desembargador RONNIE PAES SANDRE

R E L A T O R

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5773912-50.2022.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE: VILA ADILAIR III SPE

APELADO: CELISMAR ROSA DA SILVA

RELATOR: DESEMBARGADOR RONNIE PAES SANDRE

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO E RESSARCIMENTO POR PERDAS E DANOS. ELEIÇÃO CONTRATUAL DE FORO. CLÁUSULA NÃO Oponível AO CONSUMIDOR. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL SOBRE MORA. AUSÊNCIA DE EFEITOS SOBRE O INTERESSE PROCESSUAL DO AUTOR. CLÁUSULA PENAL. DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO PELO PROMITENTE COMPRADOR. DIREITO DE RETENÇÃO PELA INCORPORADORA. 10% DO VALOR DO CONTRATO E IPTU EM ABERTO. RESTITUIÇÃO PARCELADA. ART. 32-A DA LEI Nº 6.766/1979.



I – O consumidor tem a prerrogativa de escolher demandar em seu domicílio, no foro de eleição contratual, no domicílio do réu ou no local de cumprimento da obrigação, sendo inválida a cláusula de eleição de foro, entabulada em contrato de adesão, quando ela dificultar a proteção de seus direitos.

II – A notificação extrajudicial do consumidor sobre sua mora não lhe retira o interesse de agir em face da incorporadora com o fito de resolver o contrato e requestar a restituição do quando lhe pagou.

III – Conforme previsto no artigo 32-A da Lei nº 6.766, de 1979, incluído pela Lei nº 13.786, de 2018, diante da resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, deve o promitente vendedor devolver o quanto pago pelo promissário comprador, garantida a retenção do equivalente a 10% do valor atualizado do contrato, em até 12 (doze) parcelas.

IV – O contrato analisado na sentença foi um contrato não mais vigente entre as partes, de 2018, não alcançado pelo previsto no artigo 32-A da Lei nº 6.766, de 1979, sendo que o pacto objeto da ação de rescisão contratual foi firmado em 2022 e está sujeito ao sobredito dispositivo legal.

V – A obrigação de pagamento dos impostos inerentes ao imóvel, tais como IPTU e/ou ITU, é de responsabilidade dos promitentes compradores, desde a sua imissão na posse e até a data da resolução do contrato; sendo lícita a retenção da respectiva quantia pela incorporadora, quando da restituição do quanto lhe fora pago.

**APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.
SENTENÇA EM PARTE REFORMADA.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as pessoas supra indicadas.

ACORDAM os componentes da 3ª Turma Julgadora da 8ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em **CONHECER** da Apelação Cível e **LHE DAR PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.



VOTARAM com o relator o Desembargador Algomiro Carvalho Neto e a Desembargadora Juliana Pereira Prudente.

Presidiu a sessão a Desembargadora Juliana Pereira Diniz Prudente.

Presente a representante da Procuradoria-Geral de Justiça, Dra. Sandra Mara Garbelini.

Goiânia, 12 de dezembro de 2023

Desembargador RONNIE PAES SANDRE

R E L A T O R

