



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

### 5ª Vara Cível e de Arbitragem

#### Comarca de Goiânia

Processo nº 5515231-71.2022.8.09.0051

### SENTENÇA

**Ludwaler Rodrigues Silva** ingressou em juízo com ação de rescisão contratual combinada com devolução de quantias pagas em face de **LNN Empreendimentos e Participações S/A**.

Na peça inicial alegou o requerente que firmou contrato de compromisso de compra e venda com a requerida, cujo objeto era o lote nº 07 da quadra nº 05, situado no Residencial Nossa Senhora Auxiliadora, Goiânia, Goiás, com área total de 417,38 m<sup>2</sup>. Aduziu que, após pagar parte das parcelas avençadas, percebeu-se impossibilitado de honrar suas obrigações contratuais, razão por que pediu a rescisão do contrato. Requereu a rescisão do contrato, com a consequente devolução do total das quantias pagas.

Com a inicial, juntou documentos.

Conciliação fomentada sem sucesso, no evento 26.

Regularmente citada, a requerida apresentou contestação no evento 27, concordando com o pleito de rescisão contratual nos termos do contrato entabulado. Asseverou quanto à culpa exclusiva do demandante e da necessidade de retenção dos percentuais previstos no contrato quando da rescisão por culpa do comprador.

O demandante impugnou a contestação dasré (evento 32), rebatendo suas teses defensivas.

Instadas as partes a manifestarem acerca do interesse na produção de provas outras, a ré suscitou a necessidade de produção de prova oral/testemunhal.

Realizada audiência de instrução e julgamento, tomei o depoimento do autor e da representante da requerida. Os seus procuradores debateram oralmente.

Os autos, então, me vieram conclusos.

Valor: R\$ 39.191,84  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 2ª UPJ VARAS CÍVEIS E DE ARBITRAGEM: 5ª E 24ª  
Usuário: CARLOS EDUARDO VINAUD PIGNATA - Data: 23/01/2024 19:57:08



É a epítome do processo.

### **Decido.**

De início, insta consignar que o requerente era destinatário final do produto vendido pela requerida (imóvel residencial). Logo, o feito versa sobre relação de consumo e se resolverá à luz da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor – CDC).

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, passo ao exame do mérito.

A lide emana de um contrato de promessa de compra e venda, que o autor pretende rescindir, por impossibilidade de adimplemento, pretendendo também reaver da requerida os valores que pagou, tão somente com o abatimento de 10%. Diante da resistência, pela ré, dessa pretensão, cabe analisar: a possibilidade de devolução do valor pago quando de rescisão (*rectius*, resolução) do contrato, a forma dessa devolução e a porcentagem que eventualmente possa ser licitamente retida.

Lanço atenção ao fato de ser imprescindível o suporte subsidiário do Código Civil – lei geral do direito privado – na resolução de matéria afeta à extinção do contrato (arts. 472-480, CC), mesmo em se tratando de relação de consumo. Aplicação da teoria do diálogo das fontes.

Pois bem. No caso, o próprio autor afirmou que é a culpado pela resolução do contrato, o que não o impede de pedir sua rescisão, como tem entendido o Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

[...] 1. A Colenda Segunda Seção deste Superior Tribunal de Justiça já decidiu que o promitente-comprador, por motivo de dificuldade financeira, pode ajuizar ação de rescisão contratual e, objetivando, também reaver o reembolso dos valores vertidos (EREsp nº 59870/SP, 2º Seção, Rel. Min. Barros, DJ 9/12/2002, pág. 281). [...] 4. O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor não revogou o disposto no artigo 418 do Código Civil, ao contrário, apenas positivou na ordem jurídica o princípio consubstanciado na vedação do enriquecimento ilícito, portanto, não é de se admitir a retenção total do sinal dado ao promitente-vendedor. [...] (STJ, REsp 1056704/MA, 3ª Turma, julgado em 28/04/2009, DJe 04/08/2009)

É direito do consumidor, portanto, reaver o valor que pagou, mesmo que sua seja a culpa para a extinção do pacto – cabendo, porém, avaliar a incidência de alguma retenção ou desconto a título de arras, multa contratual ou comissão de corretagem.

Nesse sentido, esclarece julgado do venerando Superior Tribunal de Justiça:

[...] IV – Em caso de rescisão unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, que não reúne mais condições econômicas de suportar o pagamento das prestações, é lícito ao credor reter parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação. [...] (STJ, REsp 907.856/DF, 3ª Turma, julgado em



19/06/2008, DJe 01/07/2008)

Assim, é lícita a retenção pela vendedora de parte dos valores pagos pelo comprador.

O contrato, porém, prevê tão somente a retenção de 10%, a título de multa contratual pela rescisão e 30% a título de despesas administrativas (cláusulas 14ª e 15ª).

Na avaliação dessas cláusulas, verifiquei algumas previsões abusivas. É que se prevê o abatimento de 30% do valor que foi pago a título de despesas administrativas. Contudo, não restam demonstrados a que se referem tais despesas. Isso é evidentemente uma desvantagem excessiva ao promissária comprador. Violação flagrante ao Código de Defesa do Consumidor, que explana:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...]

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

[...]

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: [...]

III – se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

A propósito, em consonância com o cânone consumerista, o egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás entende ser razoável a proporção de 10% do total dos valores pagos pelo consumidor – sendo indiferente se rotuladas como arras ou como multa, desde que sua natureza jurídica seja a de verba compensatória dos danos sofridos em razão do ilícito contratual da consumidora. Vejamos:

[...] 1. Na hipótese de rescisão contratual por culpa do promitente comprador é razoável a retenção de 10% (dez por cento) das prestações pagas a título de multa penal compensatória pelas despesas inerentes à negociação realizada. [...] (TJGO, Ap. Cív. 0395674-59.2014.8.09.0051, 4ª Câmara Cível, julgado em 21/03/2018, DJe de 21/03/2018)

[...] II - Não se mostra plausível a pretensão de majoração do percentual pago a título de multa penal compensatória, na forma pretendida pelo apelante, devendo ser mantido o percentual de 10% estabelecido na origem, mormente se levado em consideração que trata-se de um empreendimento com baixo custo. III - CLÁUSULA PENAL CUMULADA COM ARRAS OU SINAL. ILEGALIDADE INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO LOTE. IMPOSSIBILIDADE. O caso em comento não trata de aplicação da cláusula de arrependimento, tendo em vista que tal



não se deu, mas sim de rescisão contratual por inadimplemento. Assim, o quantum entregue como sinal foi imputado no preço convencionado, uma vez que considerado como adiantamento e deve ser devolvido, já que o contrato foi desfeito. [...] (TJGO, Ap. Cív. 0449546-21.2012.8.09.0160, 2ª Câmara Cível, julgado em 02/03/2018, DJe de 02/03/2018)

[...] 3 - A cobrança cumulada de multa compensatória com a retenção do valor a título de arras configura enriquecimento ilícito do promitente vendedor. [...] (TJGO, Ap. Cív. 0448457-49.2015.8.09.0065, 5ª Câmara Cível, julgado em 19/02/2018, DJe de 19/02/2018)

[...] 1- Merece ser confirmado o excerto da sentença que determinou o abatimento de 10% (dez por cento) do montante a ser restituído, tendo em vista que tal percentual não se distancia do fixado em diversas ocasiões pela Corte Superior de Justiça, mostrando-se condizente com as despesas operacionais realizadas. [...] (TJGO, APELACAO CIVEL 72-49.2012.8.09.0160, Rel. Des. Fausto Moreira Diniz, 6a Camara Cível, julgado em 31/01/2017, DJe 2206 de 08/02/2017)

Não há falar, portanto, em retenção, a qualquer título, acima da proporção de 10% do valor total pago. Em outros termos: deve ser devolvido ao requerente 90% do valor que pagou para a requerida – excetuado o montante pago a título de comissão de corretagem (conforme § 5º da cláusula 13ª e cláusula 5ª do instrumento firmado).

Ademais, a devolução se dará integralmente, em única vez.

Para alcançar essa conclusão, novamente evoco o colendo Superior Tribunal de Justiça, que já lançou luz sobre a matéria, esclarecendo, em julgamento de recurso especial sob o rito de temas repetitivos, nos seguintes termos:

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 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, 2ª Seção, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

Dessarte, a devolução do valor pago pelo consumidor deve-se dar imediatamente e em parcela única.



Ademais, ressalto que o valor que o autor afirmou ter pagado (R\$ 39.191,84) não foi impugnado pela requerida. Resta, portanto, como matéria incontroversa, consoante o disposto no artigo 341 do Código de Processo Civil.

Mas, como sobredito, somente 90% desse valor deve ser devolvido, resultando o objeto do dever de restituição líquido em R\$ 35.272,65, acrescidos, obviamente, de correção e juros.

A propósito, em derradeira consideração, esclareço que os juros de mora fluirão da citação, visto se tratar de responsabilidade contratual.

Assim, por todo exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, acolho parcialmente o pedido formulado na ação, para declarar extinto o contrato particular de compromisso de compra e venda firmado pelas partes, cujo instrumento se encontra acostada no evento 1 deste feito, devendo a ré devolver, de uma só vez, R\$ 35.272,65, acrescidos de correção monetária pelo INPC desde a data do efetivo pagamento, bem como de juros de mora a partir da citação.

Em razão da sucumbência da autora em parte mínima, condeno a requerida ao pagamento das despesas processuais e, ainda, nos honorários do advogado da parte requerente, os quais fixo em 10% do valor da condenação.

Transitada em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Goiânia, data e hora da assinatura eletrônica.

**J. Leal**  
de Sousa  
Juiz de Direito

2102

