



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete da Desembargadora Juliana Pereira Diniz Prudente



APELAÇÃO CÍVEL Nº 5074143-84.2023.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : MONTE PASCOAL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

APELADA : SUZANIA REIS SANTOS ANDRADE

RELATORA : DESEMBARGADORA JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

VOTO

Conforme relatado, trata-se de apelação cível interposta por MONTE PASCOAL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, contra sentença proferida pela Juíza de Direito da 23ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO, Dra. Patrícia Machado Carrijo, em sede de *ação de rescisão contratual c/c repetição de indébito e perdas e danos c/c tutela de urgência*, ajuizada por SUZANIA REIS SANTOS ANDRADE.

Por oportuno, transcrevo a parte do édito sentencial vergastado (mov. 35), *ad litteris et verbis*:

(...) Destarte, mister se faz o acolhimento da pretensão autoral, para o fim de declarar rescindido o contrato e determinar a restituição imediata das parcelas pagas pelo autor, com a retenção de 10% dos valores pagos sobre o que foi quitado, reconhecendo-se a nulidade das cláusulas que preveem o pagamento da taxa de fruição, tributos e despesas administrativas, nos termos delineados no corpo da presente decisão.

Ante o exposto, nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil, resolvo o mérito e JULGO PROCEDENTES os pedidos constantes na inicial, para o fim de DECLARAR rescindido o contrato firmado entre as partes, por interesse exclusivo da Requerente e



CONDENAR a parte Requerida a lhe restituir, de forma imediata e em parcela única, as quantias efetivamente pagas pelo imóvel, delas deduzindo APENAS o valor correspondente ao percentual de 10% (dez por cento) sobre os valores pagos, nos termos da fundamentação, acrescidos de correção monetária pelo INPC desde cada desembolso e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do trânsito em julgado.

Em razão da sucumbência CONDENO a parte Requerida no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, o qual será apurado na fase de liquidação de sentença. (...)

Inconformada, a requerida interpõe o presente recurso (mov. 45), em que requer a retenção da comissão de corretagem, no valor de R\$ 4.425,56 (quatro mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e seis centavos), tendo em vista que a autora/apelada firmou o instrumento particular de intermediação encartado junto à contestação com profissionais da corretagem.

Requer, outrossim, que a multa rescisória seja fixada em 20% (vinte por cento), conforme previsão contida no contrato, haja vista que não há excesso na cláusula penal, inexistindo *motivo para a interferência contratual*. Dessa forma, defende que foi violada a liberdade contratual disposta no art. 421, parágrafo único, do Código Civil.

Satisfeitos os pressupostos processuais atinentes à espécie, conheço do apelo e adentro ao mérito.

Inicialmente, consigno que a relação jurídica estabelecida entre as partes litigantes é típica de consumo, pois preenchidos os requisitos previstos nos artigos 2º, caput, e 3º, § 1º, ambos da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor).

Portanto, caracterizada a relação de consumo, recomendável é o exame sob o prisma do Código de Defesa do Consumidor.

Pois bem.

1. Do mérito

Em sua inicial, alega a autora/apelada que, no dia 26/11/2018, celebrou junto à apelante contrato particular de compra de terreno urbano, para aquisição do lote n.º 08, da



quadra 02, matrícula n.º 184.900 do Loteamento denominado Monte Pascoal II, pelo valor total de R\$ 83.924,75 (oitenta e três mil, novecentos e vinte e quatro reais e setenta e cinco centavos).

Relata que efetuou o pagamento da entrada, no montante de R\$ 4.425,56 (quatro mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e seis centavos) e que o restante foi dividido em 220 parcelas, entretanto, após a 40ª (quadragésima), ficou inadimplente, em razão das dificuldades financeiras que enfrentou.

1.1. Do percentual de retenção

Cediço que na hipótese de rescisão de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa/iniciativa de qualquer dos contratantes, devem ser restabelecidas as partes ao *status quo ante*.

Nessa direção, observa-se o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, por meio da Súmula 543, 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.

No caso em comento, restou incontroverso que a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel se deu por culpa do consumidor, gerando, por consequência, o direito de retenção pelo empreendedor de parte do valor pago, a fim de recompor as perdas e custos inerentes ao próprio empreendimento.

Prosseguindo, com relação aos valores restituíveis, observa-se que o pacto em tela foi entabulado anteriormente à Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, ou seja, a referida legislação federal (Lei do Distrato) não se aplica no caso vertente, em observância ao ato jurídico perfeito pactuado pelas partes (art. 6º, LINDB).

A respeito do percentual de retenção, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça compreende ser razoável, em casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.



Vê-se, do contrato celebrado entre as partes, que pactuaram, para o referido fim, o percentual de 20%. Dessa forma, não sendo abusivo, porquanto em conformidade à orientação do STJ, e, ainda, não demonstrada eventual desproporcionalidade, de fato, deve ser observado o pacto, na forma em que firmado.

Sendo assim, nesse ponto merece reforma a sentença, a fim de que o percentual de retenção se dê na forma pactuada, ou seja, 20% das quantias restituíveis.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INAPLICABILIDADE DA TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. RESCISÃO A PEDIDO DA PROMITENTE COMPRADORA. RETENÇÃO DE 20% SOBRE O VALOR A SER RESTITUÍDO. VERBA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE SEM CONSTRUÇÃO. DEDUÇÃO DO IPTU DESCABIDA. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. (...) III - **A rescisão do contrato por culpa exclusiva da promitente compradora admite retenção, pela vendedora, de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento), observadas as peculiaridades de cada caso concreto, de modo que deve ser mantida a retenção fixada na sentença no patamar de 20% (vinte por cento), por se mostrar razoável.** (...) (TJGO - Apelação Cível 5546471-15.2021.8.09.0051, Rel. Des(a). Ronnie Paes Sandre, 8ª Câmara Cível, julgado em 17/11/2023, DJe de 17/11/2023, g.)

1.2. Da taxa de corretagem

Cinge-se a pretensão recursal do apelante a reforma da sentença para reter os valores pagos pela autora/apelada a título de corretagem.

Sobre a retenção integral da comissão de corretagem, aplica-se ao caso o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, no **Tema 939**, no qual ficou decidido que é válida a *“cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem”* (REsp n. 1.551.951/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/8/2016, DJe de 6/9/2016).



Ocorre que, no presente caso, a autora/apelada ao adquirir o imóvel por meio de “Cessão de Direitos e Obrigação” (mov. 26, arq. 05), firmou, a parte, “Instrumento Particular de Intermediação do Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Imobiliária” (mov. 26, arq. 04), em que ficou acordado o pagamento de R\$ 4.425,56 a título de comissão de corretagem por parte da promitente compradora.

Com efeito, a cláusula segunda estabelece que *“o(s) contratante(s), em função da intermediação havida para a aquisição do lote, pagará(ão) aos contratados a quantia de R\$ 4.425,56 (quatro mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e seis centavos) a título de comissão (...)”*

Nesse cenário, há de ser excluída dos valores restituíveis a taxa de corretagem, visto que há instrumento próprio de intermediação de compra e venda firmado entre a adquirente e terceiros, com expressa especificação do preço pago, em cláusula própria.

2. Do dispositivo

Ante o exposto, **CONHEÇO** do recurso e **DOU-LHE PROVIMENTO** para reformar a sentença, a fim de fixar a multa rescisória em 20% (vinte por cento) dos valores pagos, excluindo, contudo, do montante a ser restituído à Apelada o valor referente à comissão de corretagem.

Com o provimento do apelo, a autora/apelada sucumbiu em maior parte da pretensão deduzida. Dessa forma, impõe-se redimensionar a sucumbência fixada em sentença, a fim de imputá-la exclusivamente à autora/apelada para suportar o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, Código de Processo Civil.

Ressalto a suspensão da exigibilidade, nos termos do §3º do artigo 98 do referido Diploma Legal, por ser a parte apelada beneficiária da gratuidade da Justiça.

É como voto.

Documento datado e assinado digitalmente.

Desembargadora JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

Relatora



APELAÇÃO CÍVEL Nº 5074143-84.2023.8.09.0051

COMARCA DE GOIÂNIA

APELANTE : MONTE PASCOAL II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

APELADA : SUZANIA REIS SANTOS ANDRADE

RELATORA : DESEMBARGADORA JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO MAJORADA. PREVISÃO CONTRATUAL DE 20%. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. TEMA 939/STJ. 1. Conforme sedimentado pelo colendo Superior Tribunal Justiça, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa do comprador, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas, de maneira parcial (Súmula 543/STJ). **2.** O percentual de 20% (vinte por cento) a título de retenção não se mostra abusivo à luz da jurisprudência do STJ. Dessa forma, deve ser observada a previsão contratual, especialmente quando não demonstrada eventual desproporcionalidade. **3.** Havendo instrumento próprio de intermediação de compra e venda, com especificação do valor da comissão de corretagem a ser pago a cada corretor, em cláusula própria, inoportável a devolução dos valores despendidos a esse título. **4.** Ônus sucumbenciais redistribuídos, a fim de serem integralmente suportados pela parte autora, com a ressalva do art. 98, §3, CPC. **APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as mencionadas em linhas volvidas.

ACORDA o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em sessão pelos integrantes da Segunda Turma Julgadora da Oitava Câmara Cível, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora.



PRESIDIU a sessão a Desembargadora Juliana Pereira Diniz Prudente.

PRESENTE o(a) ilustre Procurador(a) de Justiça.

Documento datado e assinado digitalmente.

Desembargadora JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

Relatora

Valor: R\$ 27.840,98
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
8ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: KLAUS EDUARDO RODRIGUES MARQUES - Data: 23/02/2024 15:30:30

