



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Sebastião Luiz Fleury

Valor: R\$ 28.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
7ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: RICARDO TEIXEIRA DO NASCIMENTO - Data: 06/07/2025 23:00:53



APELAÇÃO CÍVEL Nº 5860356-04.2023.8.09.0164

COMARCA DE CIDADE OCIDENTAL

7ª CÂMARA CÍVEL

APELANTES : NATHALIE CHRISTINE BARBOSA DE ARAGÃO ALMEIDA E OUTRO

APELADA : BARBARA MENEZES DO NASCIMENTO

RELATOR : Desembargador SEBASTIÃO LUIZ FLEURY

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS. CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. COMPETÊNCIA TERRITORIAL. ELEIÇÃO DE FORO. EFEITO SUSPENSIVO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. RETENÇÃO PERCENTUAL.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta contra sentença que julgou procedente ação de resolução contratual cumulada com danos morais, decorrente de inadimplemento de contrato particular de cessão de direitos de imóvel firmado em agosto de 2019. O contrato estabelecia o pagamento de ágio no valor de R\$ 28.000,00, sendo R\$ 20.000,00 à vista e R\$ 8.000,00 parcelados em 26 prestações, além da responsabilidade pelos requeridos quanto às parcelas do financiamento habitacional e encargos do imóvel. A partir de 2020, os requeridos deixaram de cumprir pontualmente suas obrigações contratuais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Determinar se: (i) é cabível o efeito suspensivo ao recurso; (ii) há incompetência territorial do juízo em razão da localização do imóvel; (iii) é aplicável a teoria do adimplemento substancial ao caso; (iv) é cabível a exclusão da condenação por danos morais; (v) é válida a retenção de 10% dos valores pagos a título de ágio.

III. RAZÕES DE DECIDIR

1. O pedido de efeito suspensivo recursal não pode ser conhecido quando deduzido de forma inadequada, devendo ser formulado em requerimento dirigido ao tribunal ou ao relator, em petição apartada. Ademais, o julgamento do presente recurso de apelação prejudica o pedido de concessão de efeito suspensivo.

2. A ação possui natureza pessoal (obrigacional) e não real, pois visa à rescisão de contrato particular de cessão de direitos, não havendo discussão sobre direitos reais incidentes sobre o bem.



3. A competência territorial é relativa, prevalecendo a cláusula de eleição de foro validamente pactuada no contrato.
4. A teoria do adimplemento substancial tem aplicação restrita às hipóteses em que o devedor cumpriu a quase totalidade de suas obrigações contratuais, restando apenas parcela ínfima do avençado.
5. O inadimplemento verificado a partir de 2020, com múltiplas parcelas em atraso, não caracteriza mero descumprimento residual, mas sim substancial inadimplência que compromete a economia do contrato.
6. O próprio contrato previu expressamente a possibilidade de rescisão em caso de inadimplemento de três parcelas consecutivas, cláusula validamente pactuada pelas partes.
7. A ausência de fundamentação específica para exclusão da condenação por danos morais impede o conhecimento do recurso nessa parte.
8. A rescisão do ajuste decorre do inadimplemento contratual comprovado, nos termos do art. 475 do Código Civil.
9. A reintegração na posse do imóvel constitui consequência natural da resolução contratual.
10. A retenção de 10% dos valores pagos a título de ágio mostra-se razoável como forma de evitar enriquecimento sem causa e compensar prejuízos decorrentes da rescisão.

IV. TESE(S)

1. O pedido de efeito suspensivo recursal deve ser formulado em petição apartada, dirigida ao tribunal ou ao relator, sob pena de não conhecimento.
2. Em ações de rescisão de contrato particular de cessão de direitos de imóvel, prevalece a cláusula de eleição de foro quando a discussão possui natureza obrigacional e não real.
3. A teoria do adimplemento substancial não se aplica quando o devedor deixa de cumprir parcela significativa da obrigação contratual.
4. A rescisão contratual por inadimplemento autoriza a reintegração na posse do imóvel e a retenção de percentual dos valores pagos como cláusula penal compensatória.
5. A ausência de fundamentação específica nas razões recursais impede o conhecimento do recurso no tocante ao pedido de exclusão da condenação a título de danos morais.

V. DISPOSITIVO

Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, desprovido.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 47, § 1º; 63; 85, § 11; 1.010, III;



1.012, § 3º, I e II; CC, art. 475. Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 335; STJ, Súmula 362; STJ, EDcl no AgRg no REsp nº 878.757/BA, rel^a. min^a. Isabel Gallotti, DJe 1.10.2015; STJ, AgInt no REsp 1835295/MA, rel. ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/03/2020, DJe 02/04/2020; TJGO, Apelação Cível 5331551-98.2021.8.09.0122, rel. des. José Proto de Oliveira, 1ª Câmara Cível, julgado em 13/03/2024; TJ-MT 10215329820218110000 MT, relator Sebastião Barbosa Farias, Primeira Turma de Câmaras Cíveis Reunidas de Direito Privado, julgado em 07/04/2022; TJGO, Apelação Cível 5105460-53.2024.8.09.0023, rel. des. Vicente Lopes da Rocha Júnior, 2ª Câmara Cível, julgado em 17/06/2025; TJGO, Apelação Cível 5568046-78.2022.8.09.0137, rel. des. Iara Márcia Franzoni de Lima Costa, 10ª Câmara Cível, julgado em 10/06/2025.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço em parte do recurso de apelação, pelas razões a seguir expostas.

Conforme relatado, trata-se de apelação cível (mov. 62), interposta por **NATHALIE CHRISTINE BARBOSA DE ARAGÃO ALMEIDA E ROBERTO SILVA DE ALMEIDA ARAGÃO**, contra a sentença (mov. 58) proferida pela juíza de direito da Comarca de Cidade Ocidental, Dra. Isabella Luiza Alonso Bittencourt, nos autos da ação de resolução contratual c/c danos morais, promovida em seu desfavor por **BARBARA MENEZES DO NASCIMENTO**.

Na inicial, a autora relata que, em 22 de agosto de 2019, formalizou com os requeridos um Contrato Particular de Cessão de Direitos de Imóvel, Vantagens e Obrigações tendo por objeto o ágio do imóvel localizado na Rua Sem Nome, QD 11 L, Chácara 3 S/N, Casa 01, Condomínio Cristal Dourado, Anhanguera A, situado em Valparaíso de Goiás-GO.

Pontifica que, a partir do ano de 2020, os requeridos começaram a atrasar as parcelas do imóvel, atraso que persistiu nos anos de 2021 e 2023.

Noticia que a inadimplência dos requeridos ocasionou a negativação de seu nome e bloqueio do seu cartão de crédito.

Busca, assim, a rescisão do contrato com a restituição do imóvel à autora, bem como, a condenação dos requeridos ao pagamento de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), a título de danos morais.



verbis: Após regular trâmite processual, foi proferida a sentença ora recorrida,

Diante do exposto, ACOLHO o pedido formulado por Barbara Menezes do Nascimento, resolvendo o mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, para:

- 1) DECLARAR rescindido o contrato de "Cessão de Direitos, Vantagens e Obrigações" firmado entre as partes, por culpa exclusiva do requerido;*
- 2) REINTEGRAR a autora na posse posse do imóvel localizado na Rua Sem Nome, QD 11 L, Chácara 3 S/N, Casa 01, Condomínio Cristal Dourado Anhanguera A, situado em Valparaíso de Goiás-GO, do qual fixo o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, devendo ser expedido o competente mandado;*
- 3) CONDENAR os requeridos por perdas e danos referentes ao pagamento das parcelas do financiamento do imóvel até a desocupação do imóvel, bem como os encargos de água e luz do respectivo período, que serão definidos quando do cumprimento de sentença;*
- 4) CONDENAR os autores a restituir os valores pagos pelos requeridos a título de ágio, autorizando a retenção do equivalente a 10% (dez por cento), com correção monetária a partir do desembolso de cada parcela, pelo INPC, cujos valores deverão ser definidos em sede de liquidação de sentença, abatendo-se ainda os valores a título de IPTU, água e energia elétrica durante todo o período que os requeridos permaneceram na posse do imóvel.*
- 5) CONDENAR solidariamente os requeridos ao pagamento de indenização por danos morais, na quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), devidamente corrigida pelo índice INPC e acrescida de juros legais de 1% ao mês, ambos a partir desta sentença, consoante a Súmula 362 do STJ.*

Condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que, nos termos do art. 85, §2º, incisos I a IV e §4º, inciso III do CPC, os quais arbitro em 10% sobre o proveito econômico obtido pela promovente.

Fixo os honorários dativos em 03 UHD's ao advogado dativo nomeado para atuar ao feito.

62). Irresignados, os requeridos interpõem o presente apelo (movimentação n.

Pleiteiam, inicialmente, pela concessão de efeito suspensivo ao recurso.



Preliminarmente, defendem a incompetência territorial do juízo. Para tanto, argumentam que a competência para processar e julgar a causa deveria ser atribuída à comarca onde está localizado o bem imóvel (Valparaíso de Goiás), por se tratar de direito real, devendo ser afastada a cláusula de eleição de foro prevista contratualmente.

No mérito, buscam a aplicação da teoria do adimplemento substancial, afastando-se a rescisão contratual e mantendo-se o vínculo obrigacional. Sustentam que cumpriram a maior parte de suas obrigações contratuais, sendo o valor das parcelas em atraso ínfimo em comparação ao valor total acordado.

Requerem a exclusão da condenação ao pagamento de danos morais, e questionam a retenção de 10% dos valores pagos a título de ágio, por configurar suposto enriquecimento sem causa.

Pois bem.

É que o pedido de efeito suspensivo recursal não pode ser conhecido, porquanto deduzido de forma inadequada, uma vez que, nos termos do artigo 1.012 § 3º, I e II, do Código de Processo Civil, deve ser formulado em requerimento dirigido ao tribunal ou ao relator, em petição apartada.

Ademais, forçoso convir que o julgamento do presente recurso de apelação prejudica o pedido de concessão de efeito suspensivo.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CHOQUE ELÉTRICO. SESSÃO DE FISIOTERAPIA. UNIDADE SAÚDE MUNICIPAL. DANO MORAL. QUANTUM MAJORADO. ATUALIZAÇÃO. HONORÁRIOS RECURSAIS. EFEITO SUSPENSIVO PREJUDICADO. 1. Há óbice ao conhecimento de pedido de atribuição de efeito suspensivo à apelação quando não deduzido adequada e oportunamente, por meio de petição em apartado, com requerimento específico dirigido ao relator da apelação (art. 1.012 §§ 3º e 4º do CPC), além de restar prejudicado pelo julgamento do recurso. (...). (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5331551-98.2021.8.09.0122, Rel. Des (a). José Proto de Oliveira, 1ª Câmara Cível, julgado em 13/03/2024, DJe de 13/03/2024).



Assim, não conheço do pedido de efeito suspensivo.

No que se refere a preliminar de incompetência territorial suscitada pelos apelantes, entendo que ela não merece prosperar.

Com efeito, a ação proposta pela apelada possui natureza pessoal (obrigacional), e não real, porquanto visa a rescisão de contrato particular de cessão de direitos envolvendo bem imóvel, e não propriamente a discussão sobre direitos reais incidentes sobre o bem.

Assim, não se aplica a regra de competência absoluta prevista no art. 47 do CPC, que estabelece a competência do foro da situação da coisa para as ações fundadas em direito real sobre imóveis. Vejamos:

Art. 47. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

Tratando-se de ação de natureza obrigacional, a competência territorial é relativa, prevalecendo, portanto, a cláusula de eleição de foro validamente pactuada no contrato firmado entre as partes (art. 47, § 1º, do CPC), que elegeu o foro da Comarca de Cidade Ocidental para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do ajuste.

Ressalto que o artigo 63, *caput*, do Código de Processo Civil dispõe que "as partes podem modificar a competência em razão do valor e do território, elegendo foro onde será proposta ação oriunda de direitos e obrigações".

Por este prisma, a Súmula 335 do Supremo Tribunal Federal assenta que "é válida a cláusula de eleição de foro para os processos oriundos do contrato."

De igual forma, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, é positiva no sentido de "(...) ser válida a cláusula de eleição de foro, a qual somente pode ser afastada



quando reputada ilícita em razão de especial dificuldade de acesso à justiça ou no caso de hipossuficiência da parte" (EDcl no AgRg no REsp nº 878.757/BA, Rel^a. Min^a. Isabel Gallotti, DJe 1.10.2015), situação não correspondente ao caso dos autos.

No caso, não verifico qualquer indício de abusividade na cláusula contratual que estabeleceu o foro diverso do lugar do imóvel, considerando a proximidade entre as cidades e o consenso na sua fixação, motivo pelo qual ela deve ser mantida.

Sobre o assunto:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA – AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO BASEADA EM “INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO GRATUITA DE DIREITOS E MEAÇÃO HEREDITÁRIA SOBRE BENS IMÓVEIS” – PRETENSÃO DE DAR EFETIVIDADE AO CONTRATO – DIREITO PESSOAL – FORO DE ELEIÇÃO – POSSIBILIDADE – CONFLITO PROCEDENTE. “Deve ser afastada a competência absoluta de foro, prevista no art. 47, § 2º do CPC/15, quando a ação possessória for decorrente de relação de direito pessoal surgida em consequência de contrato existente entre as partes, devendo prevalecer o foro de eleição pactuado.” (AgInt no REsp 1835295/MA, Rel . Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/03/2020, DJe 02/04/2020)

(TJ-MT 10215329820218110000 MT, Relator.: SEBASTIAO BARBOSA FARIAS, Data de Julgamento: 07/04/2022, Primeira Turma de Câmaras Cíveis Reunidas de Direito Privado, Data de Publicação: 11/04/2022).

EMENTA: CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C DANOS DECORRENTES DE FRUIÇÃO C/C RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. DIREITO OBRIGACIONAL. REGRA DA COMPETÊNCIA ABSOLUTA DO FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL. INAPLICÁVEL. FORO DE ELEIÇÃO. PREVALÊNCIA. 1. Compete ao juízo do foro de eleição e não o da situação da coisa o processamento e o julgamento de demanda que tem como cerne principal a rescisão contratual, ante o caráter obrigacional, ainda que exista pedido de reintegração de posse, tendo em vista que este, além de secundário, é mero consectário daquele. 2. Assim, é de rigor reconhecer a competência do Juízo da 4ª Vara Cível da comarca de Anápolis (suscitante) para processar e julgar a ação objeto dos autos. CONFLITO DE COMPETÊNCIA IMPROCEDENTE. JUIZ SUSCITANTE COMPETENTE. (TJ-GO - CC: 55377777620228090001 GOIÂNIA, Relator: Des(a). DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 2ª Seção Cível, Data de Publicação: (S/R) DJ)

CONFLITO DE COMPETÊNCIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA.



AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS.COMPETÊNCIA. RESCISÃO DE CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS FIRMADO ENTRE PARTICULARES. BEM IMÓVEL. NATUREZA PESSOAL. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. A ação que versa sobre rescisão de contrato de cessão de direitos envolvendo bem imóvel possui natureza pessoal e não de direito real, podendo o autor optar pelo foro de domicílio do réu ou de eleição - Circunstância dos autos em que a ação foi proposta no foro de eleição; e se impõe julgar procedente o conflito.CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA JULGADO PROCEDENTE.(Conflito de Competência, Nº 70081972689, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em: 28-06-2019) (TJ-RS - CC: 70081972689 RS, Relator: João Moreno Pomar, Data de Julgamento: 29/06/2019, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 03/07/2019)

Superadas as questões preliminares, passo à análise do mérito.

Conforme relatado, os autos revelam que as partes firmaram, em 22 de agosto de 2019, contrato particular de cessão de direitos de imóvel, vantagens e obrigações, tendo por objeto o ágio do imóvel situado na Rua Sem Nome, QD 11 L, Chácara 3 S/N, Casa 01, Condomínio Cristal Dourado, Anhanguera A, em Valparaíso de Goiás-GO, pelo valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), sendo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mediante transferência bancária e R\$ 8.000,00 (oito mil reais) parcelados em 26 (vinte e seis) prestações de R\$ 307,69 (trezentos e sete reais e sessenta e nove centavos).

Pelo ajuste, os apelantes assumiram a responsabilidade pelo pagamento das parcelas vincendas do financiamento habitacional contraído pela apelada junto à Caixa Econômica Federal, bem como pelos encargos de IPTU, água e energia elétrica do imóvel.

Restou incontroverso nos autos que os apelantes deixaram de cumprir pontualmente suas obrigações contratuais a partir do ano de 2020.

Além do mais, a documentação acostada aos autos comprova o inadimplemento das parcelas do financiamento a partir da 153ª parcela, vencida em 28/11/2023.

Já a cláusula quarta, alínea "a", do contrato estabelece expressamente que o ajuste será rescindido caso o cessionário deixe de pagar três parcelas consecutivas do financiamento habitacional, perdendo a posse do imóvel e os valores já pagos.

Os apelantes sustentam a aplicação da teoria do adimplemento substancial,



sob o argumento que cumpriram a maior parte de suas obrigações contratuais, sendo o valor das parcelas em atraso ínfimo em comparação ao valor total acordado.

Contudo, tal argumentação não prospera.

A teoria do adimplemento substancial tem aplicação restrita às hipóteses em que o devedor cumpriu a quase totalidade de suas obrigações contratuais, restando apenas parcela ínfima do avençado, de modo que a resolução do contrato importaria em quebra do princípio da boa-fé objetiva e configuraria exercício abusivo do direito pelo credor.

In casu, analisando-se o contexto contratual, verifico que o financiamento habitacional possui prazo de quitação até fevereiro de 2036, restando ainda significativo período para o integral cumprimento das obrigações.

O inadimplemento verificado a partir de 2020, com múltiplas parcelas em atraso, não caracteriza mero descumprimento residual, mas sim substancial inadimplência que compromete a economia do contrato.

Ademais, o próprio contrato previu expressamente a possibilidade de rescisão em caso de inadimplemento de três parcelas consecutivas, cláusula que foi validamente pactuada pelas partes e deve ser respeitada (*pacta sunt servanda*).

Nesse sentido:

Ementa: Direito Civil. Apelação Cível. Contrato De Compra E Venda De Imóvel Rural. Inadimplemento Contratual. Cláusula Resolutiva Expressa. Reconhecimento De Rescisão Contratual E Devida Indenização Por Lucros Cessantes. Recurso Desprovido.
*I. Caso em exame*¹. Apelação cível interposta contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação de rescisão contratual cumulada com perdas e danos e reintegração de posse, decorrente do inadimplemento de contrato de compra e venda de imóvel rural. O contrato previa pagamento em parcelas, sendo inadimplida a quarta prestação, o que motivou a notificação judicial dos compradores e o ajuizamento da ação. A sentença declarou a rescisão contratual, determinou a restituição dos valores pagos pelos compradores, com correção monetária, e condenou-os ao pagamento de lucros cessantes.
*II. Questão em discussão*². Há quatro questões em discussão: (i) saber se é válida a cláusula resolutiva expressa constante do contrato; (ii) saber se é aplicável ao caso a teoria do adimplemento substancial; (iii) saber se houve efetiva comprovação de benfeitorias aptas a justificar indenização



compensatória; e (iv) saber se é devida a condenação ao pagamento de lucros cessantes.III. Razões de decidir3. A cláusula resolutiva expressa prevista no contrato é válida, nos termos dos arts. 474 e 475 do Código Civil, e sua aplicação se deu de forma regular, mediante notificação judicial dos devedores após o inadimplemento da parcela com vencimento em 02/01/2024.4. A teoria do adimplemento substancial não se aplica ao caso, pois os recorrentes haviam adimplido pouco mais de 47% da obrigação contratual até o ajuizamento da ação, valor insuficiente para caracterizar cumprimento substancial da avença.5. Não houve comprovação nos autos das benfeitorias alegadas pelos recorrentes, tampouco dos valores supostamente investidos ou da natureza útil ou necessária das intervenções, o que inviabiliza eventual pretensão indenizatória nesse ponto.6. A indenização por lucros cessantes é devida, conforme preceitos legais e jurisprudenciais, diante da impossibilidade de exploração econômica do imóvel pelos autores durante o período de inadimplemento e ocupação indevida pelos compradores.IV. Dispositivo e tese7. Recurso conhecido e desprovido.Tese de julgamento:"1. É válida a cláusula resolutiva expressa que prevê a extinção automática do contrato em caso de inadimplemento, desde que formalmente observada mediante notificação do devedor.""2. **A teoria do adimplemento substancial não se aplica quando o devedor deixa de cumprir parcela significativa da obrigação.**""3. A ausência de comprovação das benfeitorias realizadas impede o reconhecimento de direito à indenização compensatória.""4. A indisponibilidade do imóvel decorrente de inadimplemento contratual enseja o pagamento de lucros cessantes." Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 402, 403, 474 e 475; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 1789863/MS, Rel. Min. Marco Buzzi, T4, j. 10/08/2021; STJ, REsp 1236960/RN, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, T4, j. 19/11/2019; TJ-GO, Agravo de Instrumento 5110011-89.2024.8.09.0051, Rel. Des. Jeová Sardinha, j. 14/06/2024. (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível, 5105460-53.2024.8.09.0023, VICENTE LOPES DA ROCHA JÚNIOR - (DESEMBARGADOR), 2ª Câmara Cível, julgado em 17/06/2025 09:00:00). Grifei.

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AUSÊNCIA DE PROVA DA QUITAÇÃO DO PREÇO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Trata-se de apelação cível contra sentença que julgou improcedente ação de adjudicação compulsória de imóvel rural, por falta de comprovação da quitação do preço ajustado no contrato de compra e venda. O apelante argumenta que o pagamento ocorreu por meio de compensação de créditos. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão consiste em verificar se o apelante comprovou a quitação do preço do imóvel rural, requisito essencial para a adjudicação compulsória, por meio de compensação de créditos, conforme alegado. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A adjudicação compulsória exige a comprovação cumulativa da existência do contrato, da inexistência de cláusula de arrependimento, da quitação do preço e da recusa do vendedor em transferir o imóvel. 4. Apesar da alegação de compensação de créditos, o apelante não apresentou provas suficientes para demonstrar a quitação do valor ajustado no contrato de



compra e venda. A nota promissória apresentada não comprova, inequivocamente, relação direta com a obrigação contratual. 5. **A ausência de comprovação de pagamento efetivo impede o reconhecimento do direito à adjudicação compulsória, sendo inviável aplicar a teoria do inadimplemento substancial no caso concreto, porquanto essa exige que o valor do inadimplemento deve ser ínfimo em relação ao total do negócio, o que não foi comprovado no caso em tela.** IV. DISPOSITIVO E TESE 6. Recurso conhecido e desprovido. "1. A adjudicação compulsória pressupõe a comprovação inequívoca da quitação do preço ajustado no contrato de compra e venda. 2. A mera alegação de compensação de créditos, sem prova robusta, é insuficiente para ensejar a adjudicação compulsória." Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 373, I; art. 487, I; art. 85, § 2º; art. 85, § 11; art. 1.007; art. 934; art. 1.011, II; Código Civil, arts. 1.417 e 1.418; Decreto-lei n.º 58/1937, art. 15 e 16, § 1º. Jurisprudências relevantes citadas: Súmula 239, STJ; Tema 1059, STJ. (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível, 5568046-78.2022.8.09.0137, IARA MÁRCIA FRANZONI DE LIMA COSTA - (DESEMBARGADOR), 10ª Câmara Cível, julgado em 10/06/2025 13:00:00).Grifei.

Configurado o inadimplemento contratual dos apelantes, impõe-se a rescisão do ajuste, nos termos do art. 475 do Código Civil ("A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos") e da cláusula contratual específica.

Como consequência natural da resolução contratual, surge o direito da apelada à reintegração na posse do imóvel, uma vez que a posse dos apelantes tornou-se precária em razão do descumprimento das obrigações assumidas.

No que se refere à devolução dos valores pagos pelos apelantes a título de ágio, a sentença corretamente determinou a restituição com retenção de 10% (dez por cento) do montante, a título de cláusula penal compensatória.

Tal percentual mostra-se razoável e encontra respaldo na jurisprudência, que admite a retenção de percentual dos valores pagos em caso de rescisão contratual por culpa do adquirente, como forma de evitar o enriquecimento sem causa de ambas as partes e compensar os prejuízos decorrentes da rescisão.

A restituição integral, como pretendida pelos apelantes, importaria em enriquecimento indevido, uma vez que usufruíram do bem durante considerável período sem a devida contraprestação.



Em linha:

*EMENTA: Apelação Cível. Ação de Rescisão Contratual c/c Reintegração de Posse. I. Inclusão do cônjuge no polo passivo da lide. Citação por edital. Regularidade. A citação por edital somente tem lugar quando exauridas as tentativas de citação pessoal da parte demandada (artigo 256, CPC), exigindo-se o esgotamento dos meios possíveis de localização da parte requerida. O exame do iter procedimental revela a validade da citação por edital da 2ª requerida (esposa do 1º réu), a qual foi devidamente incluída no polo passivo da demanda, inclusive, com a apresentação de contestação pela Defensoria Pública Estadual. O direito social à moradia deve ser exercido de forma digna e dentro dos parâmetros legais e contratuais estabelecidos, em observância aos princípios da lealdade contratual e da segurança jurídica. II. **Promessa de compra e venda de imóvel. Rescisão contratual. Culpa do promitente comprador. Devolução de quantias pagas.** Decorrência lógica. Percentual de retenção de valores pagos. Liquidação de sentença. Sentença reformada neste ponto. A devolução de quantias pagas é corolário lógico da rescisão contratual, notadamente por se tratar, no caso concreto, de relação consumerista e envolver pessoas idosas. **A restituição ao estado anterior (status quo ante) constitui decorrência lógica e necessária da rescisão do negócio jurídico, a teor do que determina o artigo 182 do Código Civil, de modo que independe de pedido expresso. Sentença reformada para determinar à autora/apelada (promitente vendedora) a restituição dos valores pagos pela parte ré/apelante (promitente compradora) em razão do negócio jurídico, autorizando-se a retenção de 10% (dez por cento) dos valores efetivamente pagos (Súmula 543 do STJ), o que será apurado em liquidação de sentença, inclusive, no tocante à atualização. Apelação conhecida e parcialmente provida.***

(Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 5138641-38.2020.8.09.0006, ANA CRISTINA RIBEIRO PETERNELLA FRANÇA - (DESEMBARGADOR), 7ª Câmara Cível, julgado em 13/09/2024 18:22:02). Grifei.

*DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E DANOS MATERIAIS. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CONTRATO FIRMADO ENTRE PESSOAS FÍSICAS. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 543 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESTITUIÇÃO DE FORMA PARCELADA. SENTENÇA REFORMADA. 1. **A teoria do adimplemento substancial é aplicada apenas nas hipóteses em que a mora não houver sido significativa e o contrato tiver sido quase todo cumprido, situações não verificadas nos autos.** 2. **A inadimplência do promitente comprador, que deixa de pagar o preço avençado, autoriza a procedência da ação de rescisão contratual, consoante disposição legal (artigo 475 do Código Civil).** 3. **Como consequência natural da resolução do instrumento contratual, exsurge o direito da parte autora, promitente vendedora do imóvel, à***



reintegração de posse, consoante o disposto no artigo 1.196 do Código Civil e artigo 561 do Código de Processo Civil. 4. Operada a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, em regra, a reintegração na posse do bem pela parte vendedora está condicionada à devolução, em favor do comprador inadimplente, das quantias pagas por força do pacto litigioso, sob pena de enriquecimento ilícito. 5. Com relação à taxa de ocupação ou fruição, faz jus a parte autora ao direito à indenização por perdas e danos, posto que durante o tempo de ocupação do imóvel o promitente vendedor não pode dele desfrutar. Na situação em apreço, tendo a posse do imóvel sido exercida pela parte devedora inadimplente, mesmo depois de constituída em mora, devida a taxa de ocupação do bem, tal como consignado na sentença, no percentual de 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel. 6. Em relação ao percentual a ser devolvido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que o promitente vendedor pode reter entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total pago caso a restituição seja parcial. No caso, determinado o percentual de retenção de 20% (vinte por cento) das quantias pagas, que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, em conformidade com a orientação do Superior Tribunal de Justiça. 7. Não procede o pedido de ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel, porquanto a parte postulante assumiu ter realizado no imóvel apenas benfeitorias para conservação do bem. Além disso, a parte postulante não logrou êxito em comprovar a realização de melhorias e/ou reformas no imóvel. 8. No caso em análise, inaplicável a Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que o contrato de promessa de compra e venda de imóvel se deu entre pessoas físicas, não se caracterizando como relação de consumo. Logo, merece reparo a sentença para determinar que a restituição das parcelas pagas pela promitente compradora seja realizada de forma parcelada, com os devidos acréscimos legais, quais sejam, correção monetária pelo INPC a partir da data do desembolso de cada parcela e juros de mora de 1% ao mês, a partir do trânsito em julgado. 9. APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS, DESPROVIDA A 1ª E PROVIDA A 2ª.

(Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 5173863-58.2022.8.09.0051, FERNANDO BRAGA VIGGIANO - (DESEMBARGADOR), 3ª Câmara Cível, julgado em 07/08/2024 08:53:26). Grifei.

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RESCISÃO PELO ADQUIRENTE. APLICAÇÃO DA LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). CLÁUSULA PENAL. RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. TAXA DE FRUIÇÃO. COMPRA E VENDA DE LOTE NÃO EDIFICADO. NÃO CABIMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DO AUTOR. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. O contrato rescindendo foi avençado já na vigência da nova Lei de Distrato Imobiliário ? Lei nº 13.786/2018, que alterou as disposições das Leis nº 4.591/1964 e 6.766/1979, acerca da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente, portanto, devida é a sua aplicação à espécie. 2. Na hipótese de rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por culpa do comprador, mesmo que haja cláusula contratual expressa contendo



outros percentuais, revela-se razoável e proporcional a retenção de 10 % (dez por cento) dos valores pagos a título de multa penal compensatória pelas despesas inerentes à negociação realizada. Precedentes do TJGO. 3. Conforme entendimento jurisprudencial dominante, não é admitida a cobrança da taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda for lote de terreno não edificado, devido à inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelos possuidores. 4. Inviável é a aplicação da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça à situação concreta, sendo legal a previsão contratual que estabeleceu, em caso de rescisão contratual motivada pelo adquirente, a restituição dos valores pagos pelo consumidor de forma parcelada, em doze prestações mensais e sucessivas, com espeque no artigo 32-A, § 1º, da Lei nº 13.786/2018. 5. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC. 1ª APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. 2ª APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.

(Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, 5355846-42.2023.8.09.0087, ÁTILA NAVES AMARAL - (DESEMBARGADOR), 1ª Câmara Cível, julgado em 09/10/2024 18:44:49). Grifei.

Por fim, deixo de conhecer, também, do pedido dos apelantes de exclusão da condenação a título de danos morais, uma vez que limitaram-se a fazer o requerimento, sem qualquer tipo de fundamentação.

Ressalto que, no caso da apelação, orienta o código dos ritos que deve o interessado apresentar todas as razões do pedido de reforma ou de nulidade da sentença, conforme art. 1.010, inciso III. Aliás, o dispositivo traça os pressupostos necessários à perfeita composição da petição do apelo, vejamos:

Art. 1.010. A apelação, interposta por petição dirigida ao juízo de primeiro grau, conterà:

I - os nomes e a qualificação das partes;

II - a exposição do fato e do direito;

III - as razões do pedido de reforma ou de decretação de nulidade;

IV - o pedido de nova decisão.

Portanto, esses são os elementos básicos que devem estar presentes por ocasião da interposição desta modalidade de recurso, à semelhança do que é exigido para a estruturação da petição inicial, conforme art. 319 daquele mesmo diploma. Verificando o relator que não foram apresentadas as razões do inconformismo da parte, o caso é de não conhecer da



insurgência.

Reitero, a ausência de fundamentação, ou seja, a falta de exposição clara e específica dos motivos pelos quais a decisão deve ser reformada, impede o conhecimento do recurso nessa parte.

Concluo que as razões recursais não se mostram suficientes para infirmar os sólidos fundamentos da sentença recorrida, que se encontra em perfeita consonância com o direito aplicável à espécie e com a jurisprudência.

Ante o exposto, **conheço em parte da presente apelação e, na parte conhecida, nego-lhe provimento**, a fim de manter a sentença recorrida, por esses e seus próprios fundamentos.

Por fim, nos termos do artigo 85, §11 do CPC, majoro os honorários para 12% (doze por cento) sobre o proveito econômico.

É como voto.

Após o trânsito em julgado, determino que os autos sejam remetidos ao juízo de origem, com as respectivas baixas necessárias, inclusive desta relatoria no Sistema do Processo Judicial Digital.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **SEBASTIÃO LUIZ FLEURY**

Relator

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível, acordam os componentes da Quarta Turma Julgadora da Sétima Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer em parte do recurso e, nessa parte, desprovê-lo,



nos termos do voto do Relator.

Votaram, além do Relator, o Dr. Ricardo Prata (subst. do Des. Fabiano Abel de Aragão Fernandes) e o Des. Sérgio Mendonça de Araújo.

Presidiu a sessão a Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França.

Fez-se presente, como representante da Procuradoria-Geral de Justiça, a Dr^a. Laura Maria Ferreira Bueno.

Presente na sessão o Dr. Ricardo Teixeira do Nascimento, pela parte apelada.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **SEBASTIÃO LUIZ FLEURY**

Relator

