



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Luiz Eduardo de Sousa
9ª Câmara Cível

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de **DUPLA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5157461-43.2024.8.09.0143**, da Comarca de SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA, interposta por **1º APELANTE IVAN LUIS CARDOSO e ZILMA APARECIDA DE SOUSA PINTO** e **2º APELANTE FLÁVIO FARIA DE SOUZA e MICHELE COELHO DE AZEVEDO**.

ACORDAM os integrantes da Primeira Turma Julgadora da 9ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade, **EM CONHECER PARCIALMENTE DO PRIMEIRO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL E, NESSA EXTENSÃO, DAR A ELE PROVIMENTO E EM CONHECER DO SEGUNDO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL E NEGAR A ELE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do RELATOR, o Dr. **PÉRICLES DI MONTEZUMA CASTRO MOURA** e a Desa. **MARIA DAS GRAÇAS CARNEIRO REQUI**.

PRESENTE à sessão o Dr. **FILIFE OLIVEIRA DE MORAES PINTO**, representando os primeiros apelantes.

PRESIDIU o julgamento, o Desembargador **FERNANDO DE CASTRO MESQUITA**.

PRESENTE à sessão a Procuradora de Justiça, Dra. **RÚBIAN CORRÊA COUTINHO**.

Custas de lei.

Valor: R\$ 11.000.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
9ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: FILIFE OLIVEIRA DE MORAES PINTO - Data: 25/07/2025 10:38:15



Goiânia, 24 de julho de 2025.

DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA
RELATOR

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL Nº 5157461-43.2024.8.09.0143

COMARCA DE SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA

1º APELANTES :IVAN LUIS CARDOSO; ZILMA APARECIDA DE SOUSA PINTO
2º APELANTES :FLÁVIO FARIA DE SOUZA; MICHELE COELHO DE AZEVEDO
1º APELADOS :FLÁVIO FARIA DE SOUZA; MICHELE COELHO DE AZEVEDO
2º APELADOS :IVAN LUIS CARDOSO; ZILMA APARECIDA DE SOUSA PINTO
RELATOR :DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

VOTO

Conforme relatado, trata-se de dupla apelação cível interposta, respectivamente, por **IVAN LUIS CARDOSO e ZILMA APARECIDA DE SOUSA PINTO** (mov. 119) e **FLÁVIO FARIA DE SOUZA e MICHELE COELHO DE AZEVEDO** (mov. 120), em face da sentença de movimentação 99, proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da comarca de São Miguel do Araguaia, nos autos da ação de resolução contratual com a restituição dos valores pagos e das notas promissórias c/c aplicação de cláusula penal proposta pelos primeiros apelantes contra os segundos recorrentes.

Os autores Ivan Luis Cardoso e Zilma Aparecida de Sousa Pinto ingressaram com a presente ação visando à rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel rural, alegando inadimplemento contratual por parte dos compromitentes vendedores Flávio Faria de Souza e Michele Coelho de Azevedo, consistente na não apresentação da documentação necessária à lavratura da escritura pública.

A sentença proferida pelo juízo de origem entendeu configurado o inadimplemento por parte dos réus, fundamentando-se na ausência de regularização do

Valor: R\$ 11.000.000,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível
9ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: FILIPE OLIVEIRA DE MORAES PINTO - Data: 25/07/2025 10:38:15



imóvel até a data prevista para o pagamento da segunda parcela contratual. Em decorrência, reconheceu a responsabilidade dos vendedores pela resolução do contrato.

Como consequência, condenou os requeridos à restituição dos valores recebidos a título da primeira parcela, à devolução das notas promissórias entregues em garantia das parcelas vincendas, bem como ao pagamento da multa penal estipulada contratualmente, correspondente a 10% (dez por cento) do valor total do contrato.

Além disso, foram os réus condenados ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação, considerando-se, para tal fim, o montante a ser restituído referente à primeira parcela, ou, em caso de conversão em perdas e danos, o valor das notas promissórias não devolvidas.

Inconformadas ambas as partes interpuseram recursos apelatórios.

No primeiro recurso, os autores/compradores pleiteiam, inicialmente, concessão de tutela recursal a fim de que seja determinada a indisponibilidade do imóvel objeto da lide como garantia da efetividade da tutela jurisdicional e, no mérito, a modificação da base de cálculo dos honorários sucumbenciais, sustentando que, além do valor referente à restituição da primeira parcela, deve ser incluído também o montante correspondente à multa contratual imposta na sentença.

Por sua vez, no segundo apelo, os réus/vendedores requerem a rejeição integral dos pedidos formulados pelos autores, argumentando que a inadimplência destes quanto ao pagamento da segunda parcela configurou descumprimento contratual, motivo pelo qual deve ser reconhecida a responsabilidade dos compradores pela resolução da avença.

Pois bem.

De início, registra-se que não comporta conhecimento o pedido de concessão de tutela recursal a fim de que seja determinada a indisponibilidade do imóvel objeto da lide como garantia da efetividade da tutela jurisdicional, por se tratar de inovação recursal. Tal matéria não foi objeto de pleito autoral na instância de origem previamente à prolação da sentença, motivo pelo qual, inclusive, em agravo de instrumento registrado sob o nº 5604817-66.2024.8.09.0143, restou cassada a decisão proferida pelo julgador *a quo* na movimentação 31.

Nesse sentido:



EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. TESE DE AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. INOVAÇÃO RECURSAL. CARTÃO DE CRÉDITO CONSIGNADO. EVIDENCIADO O USO PARA SAQUES COMPLEMENTARES E COMPRAS. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 63, TJGO. DISTINGUISHING. REGULARIDADE DA CONTRATAÇÃO CARACTERIZADA. I. **Não merece conhecimento a tese de ausência de interesse de agir, por se tratar de inovação recursal.** II. (...). SEGUNDA APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E, NESTA EXTENSÃO, PROVIDA. PRIMEIRO APELO PREJUDICADO.(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5696319-94.2023.8.09.0087, Rel. Des(a). ALICE TELES DE OLIVEIRA, 11ª Câmara Cível, julgado em 15/07/2024, DJe de 15/07/2024).

Ultrapassada a questão, presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço parcialmente da primeira apelação cível e, na integralidade, do segundo recurso.

Assim, não havendo outras questões prejudiciais a serem sanadas, passo a análise de mérito dos recursos, iniciando pela apelação cível interposta pelos réus.

Extrai-se dos autos que as partes celebraram em 29/09/2022, “instrumento particular de compromisso irrevogável de compra e venda” cujo objeto foi a cessão de direitos sobre o seguinte imóvel (mov. 01, arq. 10):

“uma gleba de terras situada na zona rural do município de São Miguel do Araguaia-GO, denominado Sucupira, devidamente registrado na matrícula 1.245 Livro 2-RG, do cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Miguel do Araguaia-GO, com área de 95 (noventa e cinco) alqueires goianos, ou 459,80 hectares, livres de ônus pessoais e reais”

Também restou entabulado que o preço total foi de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) a ser pago pelos compradores/autores aos vendedores/réus da seguinte forma:

“1ª parcela: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) no dia 30/01/2023 mediante transferência bancária;

2ª parcela: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) no dia 30/01/2024, por meio de transferência bancária;

3ª parcela: R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) no dia 30/05/2024 mediante transferência bancária;”



Todavia, antes do pagamento da primeira parcela, foram celebrados termos aditivos em que os contraentes alteraram a forma de pagamento.

Assim, o Primeiro Termo Aditivo (mov. 01, arq. 11) estipulou que a primeira parcela seria “garantida” por meio de cheques e uma nota promissória. O Segundo Termo Aditivo (mov. 01, arq. 12), definiu que a segunda parcela seria “garantida” por meio de uma nota promissória. De igual modo, o Terceiro Termo Aditivo” (mov. 01, arq. 13 autos originários) estabeleceu que a terceira parcela seria “garantida” também por meio de uma nota promissória.

A transmissão do bem aos compradores foi acordada da seguinte forma: posse a partir do dia 10/10/2022 (cláusula 9ª) e outorga de escritura pública para transferência de domínio após o pagamento integral da segunda parcela (cláusulas 10 e 11).

Realizado o pagamento da primeira parcela, iniciou-se a celeuma, vez que afirmaram os autores que os requeridos não cumpriram a obrigação descrita na cláusula 11 da avença, qual seja, apresentar a documentação necessária para a realização da transferência do imóvel no prazo estipulado, ou seja, 30/01/2024, data do vencimento da segunda parcela.

Assim, em 07/03/2024, os compradores propuseram a presente ação visando à resolução do contrato por culpa dos vendedores, em razão do alegado descumprimento da obrigação avençada.

Os réus, por sua vez, sustentam que a obrigação somente se tornaria exigível após o pagamento da segunda parcela, o que, segundo alegam, não chegou a ocorrer.

Pois bem.

Infere-se que a controvérsia recursal gira em torno da interpretação das cláusulas 10 e 11 da avença, as quais tratam, respectivamente, da obrigação de transferir a propriedade do imóvel aos compradores e da apresentação da documentação necessária à regularização dominial.

As citadas normas contratuais foram redigidas nos seguintes termos:



“DA LAVRATURA DA ESCRITURA

CLÁUSULA DÉCIMA – Os VENDEDORES irão outorgar a escritura pública de compra e venda, após o cumprimento integral da segunda parcela, de modo que deverá ser emitida confissão de dívida pelos COMPRADORES em favor dos VENDEDORES, com garantia de recebimento da terceira e última parcela, sem qualquer risco de insolvência pelo inadimplemento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Os VENDEDORES, deverão apresentar aos COMPRADORES a documentação necessária para realização da transferência do imóvel, no mesmo prazo estabelecido para lavratura da escritura pública, devendo, portanto, entregar o imóvel livre e desembaraçado, apresentando a documentação pertinente até a data prevista para o pagamento da segunda parcela.”

Como visto, a cláusula 10 estabelece, de forma clara, que os vendedores se obrigaram a lavrar a escritura pública e a transferir o imóvel em nome dos compradores. Essa é a obrigação principal assumida por quem vende um bem imóvel, qual seja, assegurar ao adquirente a efetiva titularidade, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, nos termos do art. 421-A do Código Civil.

Por sua vez, a cláusula 11 dispõe sobre a obrigação acessória, porém essencial, de apresentar toda a documentação pertinente à transferência do bem, inclusive a comprovação da ausência de impedimentos legais ou ônus reais.

Essa cláusula visa conferir segurança jurídica à transação, permitindo que os compradores confirmem que a escritura prometida poderá efetivamente ser outorgada, sem empecilhos. Sem esse prévio cumprimento documental, a exigibilidade da parcela vincenda restaria comprometida, pois frustrada a legítima expectativa dos compradores.

Importante destacar que ambas as cláusulas devem ser interpretadas conjuntamente, sob a luz dos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

A obrigação de transferir o bem (cláusula 10) não se sustenta sem a prévia regularização documental (cláusula 11). São obrigações que se complementam, sendo esta última condição essencial para a exigibilidade da parcela correspondente.

Assim, o inadimplemento da cláusula 11 compromete o equilíbrio da relação contratual e inviabiliza a exigência de adimplemento da segunda parcela pelos compradores, exatamente como reconhecido na sentença.



A propósito, a jurisprudência do STJ e do TJGO sobre a matéria:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDANTE. 1. **A conclusão a que chegou o Tribunal de origem, que concluiu pela ocorrência da exceção de contrato não cumprido, porquanto a promitente-vendedora descumpriu com sua obrigação contratual de entregar o imóvel inteiramente livre e desembaraçado de qualquer ônus aos agravados, fundamenta-se nas particularidades do contrato celebrado entre as partes e do contexto fático-probatório que permeia a controvérsia.** Incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ. 2. Agravo interno desprovido.” (AglInt no AREsp n. 1.871.609/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 4/11/2021.) Destaquei.

“EMENTA: AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. AUSÊNCIA DE NULIDADE DO ADITIVO CONTRATUAL. INADIMPLÊNCIA DO AUTOR QUE NÃO REALIZOU AS DILIGÊNCIAS PREVISTAS NA AVENÇA. SENTENÇA MANTIDA. I - **Extrai-se, do contrato principal e do seu respectivo termo aditivo, o entendimento claro de que, em princípio, estaria o Promitente Comprador obrigado a saldar a dívida no prazo estabelecido, desde que o Promitente Vendedor tivesse promovido a entrega do imóvel rural livre e desimpedido de qualquer ônus à escrituração, o que não ocorreu, haja vista que deixou de promover as respectivas baixas constantes das matrículas;** II - Não há que se falar em nulidade do aditivo contratual por ter sido assinado tão somente pela inventariante, sem anuência dos demais herdeiros, posto que a hipótese em questão não se insere dentre aquelas previstas no art. 619 do CPC, tendo em vista que se trata de ato de administração, atividade inerente ao cargo da representante legal do espólio. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5426607-36.2018.8.09.0035, Rel. Des(a). Jose Carlos Duarte, 2ª Câmara Cível, julgado em 06/07/2023, DJe de 06/07/2023) Destaquei.

“RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. JULGAMENTO SIMULTÂNEO DE DEMANDAS CONEXAS. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO, REIVINDICATÓRIA E ANULATÓRIA DE ATO JURÍDICO. REGULARIDADE DA REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PREJUDICADO PELA PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. RESCISÃO POR ARREPENDIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. TEORIA DO ADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL. ANULAÇÃO DA DAÇÃO EM PAGAMENTO CONSTITUÍDA SOBRE O BEM OBJETO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PEDIDO DE ADEQUAÇÃO DO QUANTUM CONSIGNADO DESACOLHIDO. DELIBERAÇÃO SOBRE O LEVANTAMENTO DOS VALORES DEPOSITADOS EM JUÍZO. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS RECURSAIS. SENTENÇA MANTIDA. 1. (...) **4. Para que o comprador possa adimplir a sua obrigação residual referente à aquisição do bem imóvel, é necessário que o devedor cumpra com o dever de quitação de dívida**



hipotecária, nos termos do artigo 1.092 do Código Civil. 5.(...) RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PREJUDICADOS. SENTENÇA CONFIRMADA.” (TJGO, APELACAO 0339429-36.2000.8.09.0110, Rel. Des(a). ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, julgado em 03/03/2021, DJe de 03/03/2021) Destaquei.

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA C/C MEDIDA CAUTELAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CULPA CONTRATUAL. IMÓVEL SUPOSTAMENTE LIVRE E DESEMBARAÇADO DE ÔNUS E DÚVIDAS. ALVO DE EXPEDIÇÃO DE MANDADO POSSESSÓRIO DE DESOCUPAÇÃO. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA CONFIANÇA. EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NOTAS PROMISSÓRIAS. AUSÊNCIA DE CIRCULAÇÃO. TÍTULO PRO SOLVENDO. VERBA HONORÁRIA. MAJORAÇÃO. 1. **O fato de haver discussão judicial acerca da validade ou anulabilidade da transmissão da propriedade do terreno pelo antigo proprietário da gleba de terras ao vendedor/apelante, logo após o aperfeiçoamento do contrato de compra e venda do imóvel (inclusive sendo alvo de ordem judicial de desocupação), é motivo suficiente para o rompimento do princípio da confiança, corolário da boa-fé objetiva. Logo, a suspensão do pagamento das parcelas relativas ao contrato respalda-se na exceção de contrato não cumprido de que trata o artigo 477 do Código Civil, já que houve a frustração das legítimas expectativas de que o negócio jurídico tinha sido realmente realizado tendo por objeto um imóvel totalmente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas e ônus real.** 2. Não obstante sejam a autonomia e a abstração características dos títulos de crédito em geral, decorrendo disso a inoponibilidade de exceções pessoais, são garantias que somente se justificam em caso de título posto em circulação, e em relação ao terceiro de boa-fé (endossatário); todavia, não havendo circulação, e estando o título ainda atrelado à relação jurídica originária estabelecida entre seu emitente (sacador) e o beneficiário (sacado), podem estes discutir o negócio jurídico subjacente (causa debendi). Precedentes do STJ. 3. Nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/15, impõe-se a majoração da verba honorária anteriormente arbitrada. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA.” (TJGO, Apelação Cível 0280423-21.2012.8.09.0129, Rel. Des(a). ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª Câmara Cível, julgado em 22/02/2021, DJe de 22/02/2021) Destaquei.

No caso em exame, cabia ao vendedor, até o dia 30/01/2024, providenciar a documentação necessária à transferência do imóvel, o qual deveria estar livre e desembaraçado, nos termos da cláusula 11 do contrato. Na mesma data, incumbia ao comprador realizar o pagamento da segunda parcela do preço ajustado.

Contudo, conforme se extrai da análise dos autos, na data estipulada o imóvel ainda não se encontrava regularizado, permanecendo com pendências que impediam sua transferência. Somente em 24/04/2024 houve a devida regularização, com a lavratura da escritura pública e o registro do domínio em nome dos vendedores, conforme comprova a certidão de matrícula acostada à movimentação 38, arquivo 07.



Aqui cabe mencionar que ambas as partes tinham conhecimento a respeito da cadeia de transmissões anteriores do imóvel até alcançar o domínio dos compradores.

Era de conhecimento comum que o bem, registrado em nome de André Luiz Abrão e Joana Lúcia Silva Abrão, foi objeto de permuta em favor de Jerônimo Gomides Borges e Miriam de Souza Borges, os quais, por sua vez, o venderam a Flávio Faria de Souza e Michele Coelho de Azevedo, com a interveniência e anuência expressa de André Luiz Abrão e Joana Lúcia Silva Abrão. Posteriormente, o referido imóvel foi vendido aos autores Ivan Luís Cardoso Pinto e Zilma Aparecida de Souza.

Ressalte-se que todas essas transmissões ocorreram sem o devido registro na matrícula do imóvel e que, à época da celebração do contrato objeto dos autos, existiam diversas hipotecas averbadas na matrícula, situação, como dito, de conhecimento de ambas as partes.

Embora os réus/vendedores aleguem que os autores/compradores tenham, na verdade, fundamentado a ação na ausência de apresentação da documentação que daria “lastro” à cadeia de transmissões, tal afirmação não corresponde à realidade.

Ora, a supracitada cláusula 11ª previu expressamente que os vendedores, deveriam apresentar aos compradores “a documentação necessária para realização da transferência do imóvel, no mesmo prazo estabelecido para lavratura da escritura pública, devendo, portanto, entregar o imóvel livre e desembaraçado, apresentando a documentação pertinente até a data prevista para o pagamento da segunda parcela.”

Não é possível extrair do texto acima que, o que esperavam os compradores era a apresentação de contratos que demonstrassem a cadeia de transmissão do bem. A real intenção da citada cláusula é clara: os vendedores deveriam entregar o imóvel livre e desembaraçado, apresentando a documentação pertinente até a data prevista para o pagamento da segunda parcela.

Tanto é verdade que os réus/vendedores inclusive cumpriram com a obrigação, porém fora do prazo livremente estipulado, uma vez que a propriedade livre de ônus somente foi outorgada à vendedora Michele em 24/04/2024, quando, pelo acordo firmado no contrato, tal regularização deveria ter ocorrido até 30/01/2024.

Vale mencionar que a ciência ou não das partes quanto à situação jurídica do imóvel não se confunde com a atribuição da culpa pela resolução do contrato, visto que a ação não se funda no dever dos réus/vendedores de comprovar documentalmente o lastro da cadeia de transmissões anteriores, mas sim na obrigação de entregar a documentação



do imóvel livre e desembaraçada, a fim de possibilitar o registro da propriedade em nome dos compradores.

Ilações de que “os autores estariam sem dinheiro para dar continuidade ao negócio” e de que “teria havido mudança na causa de pedir em relação à ação anteriormente extinta sem resolução de mérito” não constituem fundamentos hábeis a infirmar as provas constantes nos autos, especialmente diante do flagrante descumprimento da cláusula 11ª pelos vendedores.

Portanto, a meu ver, restou flagrantemente configurado o inadimplemento contratual por parte dos réus/vendedores, uma vez que, da interpretação conjunta e lógica das cláusulas 10ª e 11ª, conclui-se que os compradores não estavam obrigados ao pagamento da segunda parcela sem a devida apresentação da documentação — entenda-se: a entrega do imóvel livre e desembaraçado, com a apresentação da documentação pertinente até a data prevista para o pagamento da referida parcela — o que, efetivamente, não ocorreu.

Nos termos do artigo 476 do Código Civil, “nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”.

Trata-se da consagração legal da exceção do contrato não cumprido, instituto que assegura equilíbrio e reciprocidade nas relações contratuais onerosas.

Nesse sentido, os compradores, utilizando-se do referido instituto, deixaram de efetuar o pagamento da segunda parcela, pois estavam diante de inadimplemento anterior por parte dos compromitentes vendedores.

A recusa ao pagamento, nesse contexto, revela-se juridicamente amparada e justificada, afastando qualquer alegação de inadimplemento por parte dos compradores e consolidando a culpa dos vendedores pela resolução contratual.

Em casos similares:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NULIDADE DA SENTENÇA. NÃO CONFIGURADA. CERCEAMENTO DEFESA. DISPENSA OITIVA TESTEMUNHAS. **EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA. BAIXA NÃO REALIZADA.** SENTENÇA REFORMADA. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. 1. Tendo as partes dispensado a oitiva das testemunhas



arrolada, não há cerceamento do direito de defesa por ausência de produção de prova testemunhal. **2. Deve ser acolhida a exceção do contrato não cumprido, quando os promitentes vendedores deixam de cumprir a obrigação de entregar o imóvel alienado, livre de ônus, até a data do pagamento da última parcela contratada.** Apelação Cível provida.” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0352328-72.2015.8.09.0035, Rel. Antônio Cezar P. Menezes, Formosa – 2ª Câmara Cível, julgado em 31/07/2024, DJe de 31/07/2024) Destaquei.

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. 1. Pleitos de Condenação em Multa Contratual e Litigância de Má-Fé. Contrarrazões. Inadequação da Via Eleita. Não merecem conhecimento os pleitos de condenação do apelante nas penalidades por litigância de má-fé e aplicação de multa contratual por descumprimento, formulado em sede de contrarrazões, diante da inadequação da via eleita (Súmula 27, TJGO). **2. Exceção de Contrato não Cumprido. Obrigação não Cumprida. O instituto da exceção de contrato não cumprido (exceptio non adimpleti contractus), previsto no art. 476 do CC/2002, é aplicado quando ficar demonstrado o descumprimento por uma das partes de obrigação por ela assumida contratualmente e que haja uma contraprestação da parte contrária, dependente da obrigação não cumprida (bilateralidade contratual).** 3. Ausência de Regularização da Documentação Necessária à Transferência do Imóvel ao Comprador. Aplicação da Exceção do Contrato não Cumprido. Aplica-se a exceção de contrato não cumprido por ser incontroverso que o pagamento inicial foi cumprido pelo apelado, mediante a tradição do mencionado veículo, ao apelante. Entretanto, este não logrou corroborar que cumpriu com a sua parte na avença, pois não disponibilizou a documentação necessária à transferência do imóvel. 6. Honorários sucumbenciais. Majoração. Em virtude do desprovimento do apelo, majora-se os honorários advocatícios sucumbenciais, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa para 12% (doze por cento), nos termos do artigo §11 do art. 85 do Código de Processo Civil/2015, suspensa a exigibilidade por ser o apelante beneficiário da gratuidade judiciária. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5232851-30.2021.8.09.0044, Rel. Des(a). JERONYMO PEDRO VILLAS BOAS, Formosa - 3ª Vara Cível, julgado em 25/04/2023, DJe de 25/04/2023) Destaquei.

Outrossim, a despeito de não ter havido pagamento em dinheiro, é incontroverso que haviam sido emitidas notas promissórias em garantia do pagamento tanto da segunda quanto da terceira parcela, inclusive tendo sido noticiado que uma delas havia entrado em circulação, razão pela qual o magistrado de origem, ao reconhecer a culpa dos réus/vendedores pela resolução da avença, determinou que fossem devolvidos os citados títulos ou convertida a obrigação em perdas e danos.

Tais fatos corroboram ainda mais a boa fé dos adquirentes que pagaram a primeira parcela e garantiram a segunda e a terceira, sem contudo haver a contraprestação dos vendedores.



Por isso, forçosa a manutenção do julgado de primeira instância.

Já em relação ao apelo interposto pelos autores, verifico que, de fato, possuem razão.

Constata-se que a sentença recorrida julgou parcialmente procedente a ação de resolução contratual, condenando os réus à restituição da primeira parcela do contrato, no valor de R\$ 3.250.000,00 (três milhões duzentos e cinquenta mil reais), bem como ao pagamento da cláusula penal estipulada em 10% (dez por cento) sobre o valor integral do contrato, quantia equivalente a R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), frise-se que multa contratual livremente pactuada e, portanto, devida.

Contudo, ao fixar os honorários advocatícios, limitou a base de cálculo ao montante restituído, excluindo da conta o valor correspondente à multa contratual.

Tal delimitação não se coaduna com a sistemática prevista no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, que dispõe que os honorários de sucumbência devem ser fixados sobre o valor da condenação ou do proveito econômico obtido pela parte vencedora.

No caso concreto, restou reconhecido que a parte autora, ora apelante, obteve êxito não apenas na restituição da quantia paga, mas também na condenação dos réus ao pagamento da multa contratual.

Referido valor, ainda que decorrente de cláusula penal, integra a condenação imposta aos apelados, representando acréscimo patrimonial a ser revertido em favor dos autores, devendo, portanto, compor a base de cálculo da verba honorária.

O arbitramento dos honorários em 10% (dez por cento) do valor da condenação — critério adotado na sentença — deve incidir sobre a soma da restituição da primeira parcela (R\$ 3.250.000,00) e da multa contratual (R\$ 1.100.000,00), totalizando R\$ 4.350.000,00 (quatro milhões trezentos e cinquenta mil reais).

Por isso, merece acolhimento a súplica dos autores.



Diante de todo o exposto, **CONHEÇO PARCIALMENTE DA PRIMEIRA APELAÇÃO CÍVEL E, NESSA EXTENSÃO, A ELA DOU PROVIMENTO** para reformar a sentença exclusivamente quanto à base de cálculo dos honorários advocatícios sucumbenciais, os quais deverão incidir sobre o valor total da condenação, compreendendo a soma da restituição da primeira parcela e da multa contratual estipulada em 10% (dez por cento) do valor do contrato. **CONHEÇO DA SEGUNDA APELAÇÃO CÍVEL E A ELA NEGO PROVIMENTO.**

Em virtude do insucesso do segundo recurso, majoro os honorários em grau recursal de 10% (dez por cento) para 11% (onze por cento) do valor da condenação, consoante art. 85, §11º do Código de Processo Civil.

É o voto.

Goiânia, 24 de julho de 2025.

DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

RELATOR

R

