



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

10ª CÂMARA CÍVEL

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO ABDON MOURA

APELAÇÃO CÍVEL N. 5016333-83.2025.8.09.0051

COMARCA: GOIÂNIA

APELANTE: EMILLY ALVES DA SILVA FERNANDES

APELADO: RESIDENCIAL PORTO ANHANGUERA E OUTRO

RELATOR: DESEMBARGADOR EDUARDO ABDON MOURA

II

VOTO

Conforme relatado, trata-se de recurso de apelação cível (mov. 62) interposto por Emily Alves da Silva Fernandes em face da sentença (mov. 55) proferida pelo Juiz de Direito da 20ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. Fernando Ribeiro de Oliveira, nos presentes autos da “**ação declaratória de inexistência de débito c/c obrigação de fazer c/c rescisão contratual e pedido de indenização por danos morais**”, ajuizada pela apelante em desfavor de Residencial Porto Anhanguera e Juliano Mendes Pinto.

Por oportuno, transcreve-se excerto da sentença fustigada:

(...)

DO DISPOSITIVO

Na confluência do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais formulados e por conseguinte:

1. DECLARO rescindido os contratos particulares de compra e venda objeto dos autos, com o devido cancelamento de todas as prestações e cobranças ali constantes;

Valor: R\$ 92.344,69
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CÍVEL
Usuário: LEONARDO LUIZ FERREIRA DE JESUS - Data: 11/03/2026 11:43:29



2. CONDENO a requerida, à devolução de 50% (cinquenta por cento) do valor relativo às parcelas já pagas pelas partes autoras, excluído aquele pago a título de corretagem. Sobre o valor apurado, deverá incidir juros legais moratórios à taxa legal de 1% (um por cento) ao mês a contar do trânsito em julgado desta sentença e correção monetária pelos índices usuais do IPCA a partir da data de cada pagamento efetuado, conforme estabelece a Súmula nº 43 do Superior Tribunal de Justiça;

3. Em razão da sucumbência recíproca, CONDENO as partes ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, arcando a parte autora com 50% (cinquenta por cento) e a parte ré com 50% (cinquenta por cento) de tais verbas, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, extinguindo o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Quanto aos pedidos declaração de inexistência do débito e indenização por danos morais, JULGO-OS IMPROCEDENTES, conforme fundamentação apresentada.

(...)

Pretende o apelante, pois, a reforma da sentença para que seja (i) declarada a nulidade da cobrança da taxa de corretagem; (ii) determinada a devolução de 90% dos valores pagos referentes às parcelas do financiamento do imóvel oriundo do distrato; (iii) condenar as partes apeladas ao pagamento de indenização por danos morais e honorários sucumbenciais sobre o valor atualizado da causa.

Examina-se.

1. Juízo de admissibilidade

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal relativos ao cabimento (próprio), à tempestividade, à legitimidade e ao preparo – dispensado em virtude da concessão da gratuidade da justiça na instância singela (mov. 15), conheço do recurso de apelação cível.

2. Mérito da controvérsia recursal

O caso versa sobre contrato de promessa de compra e venda de imóvel no condomínio Residencial Porto Ipê, firmado em 28/03/2024, com pagamento de entrada no valor de R\$ 1.500,00, parcelas mensais de R\$ 852,60 e previsão de pagamento de um "balão" no valor de R\$ 40.000,00 em outubro de 2024.

A apelante, que é corretora de imóveis, sustenta que atuou como corretora de sua própria compra, não havendo prestação de serviço de corretagem por parte do segundo apelado.

Devido a dificuldades financeiras, a apelante solicitou o distrato, mas foi surpreendida com a exigência de pagamento de R\$ 12.342,09 a título de comissão de corretagem.



Afirma que não houve prestação de serviço de corretagem e que foi induzida a erro ao assinar documento que constava o segundo apelado como corretor, configurando vício de consentimento.

A sentença de primeiro grau declarou rescindido o contrato, condenando a apelada à devolução de 50% do valor relativo às parcelas pagas, excluindo o valor pago a título de corretagem, julgando improcedentes os pedidos de declaração de inexistência do débito e indenização por danos morais.

2.1. Da taxa de corretagem no distrato contratual

A questão central trazida pela apelante diz respeito à legitimidade da cobrança da taxa de corretagem no momento do distrato contratual, tendo em vista sua alegação de que atuou como corretora de sua própria compra.

Para comprovar tal alegação, a apelante apresentou conversas de WhatsApp e e-mails que, segundo ela, demonstrariam que não haveria serviço de corretagem prestado pelo segundo apelado.

Contudo, conforme bem pontuado pelo magistrado de primeiro grau, tais provas não se mostram suficientemente robustas para infirmar a validade do contrato escrito firmado entre as partes.

Com efeito, a orientação jurisprudencial contemporânea tem advertido que prints de aplicativos de mensagem, isoladamente considerados, não constituem meio probatório seguro, dada a facilidade de edição, exclusão seletiva de mensagens, alteração de metadados e montagem de sequências, sem preservação de integridade.

No caso em análise, os arquivos apresentados não vieram acompanhados de ata notarial, certificação, logs de servidor, exportação integral do histórico ou perícia que pudessem atestar sua autenticidade e integridade. Nesse contexto, tais elementos não têm força probante suficiente para afastar a presunção de veracidade do contrato escrito e assinado pelas partes.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica quanto à validade da cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem, desde que prevista de forma clara e expressa no contrato, o que se verifica no caso em exame. Leia-se o seguinte aresto:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL PENAL C/C PERDAS E DANOS. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO INDICAÇÃO. SÚMULA 284/STF. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADOS. SÚMULA 283/STF. COMISSÃO DE CORRETAGEM. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS E INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. DEVOLUÇÃO EM DOBRO. COMPROVAÇÃO DE MÁ-FÉ. NECESSIDADE. PRESCRIÇÃO. TEMA 938/STJ. DANOS MORAIS. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTETATÓRIOS. MULTA AFASTADA.

1. Ação de execução de cláusula contratual penal c/c perdas e danos.
2. A ausência de expressa indicação de obscuridade, omissão ou contradição nas razões recursais enseja o não conhecimento do recurso especial.

Valor: R\$ 92.344,69
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CÍVEL
Usuário: LEONARDO LUIZ FERREIRA DE JESUS - Data: 11/03/2026 11:43:29



3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.
4. A existência de fundamentos do acórdão recorrido não impugnados - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial.
5. 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 (Tema 938).
5. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.
6. De acordo com a jurisprudência do STJ, a condenação à devolução em dobro do que fora cobrado indevidamente exige a comprovação de má-fé. Precedentes.
7. Nas hipóteses em que o construtor/vendedor dá causa à resolução do contrato de compra e venda e a devolução da comissão de corretagem é consequência lógica do dever de restituição dos valores pagos, não se aplica o prazo prescricional de 3 (três) anos objeto do Tema 938/STJ. Precedentes.
8. O excessivo atraso na entrega de unidade imobiliária enseja compensação por dano extrapatrimonial. Precedentes.
9. Afasta-se a multa do art. 1.026 do CPC quando não se caracteriza o intento protelatório na interposição dos embargos de declaração.
10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, parcialmente provido.

(REsp n. 2.209.684/AL, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 18/8/2025, DJEN de 22/8/2025.)

Ademais, o artigo 67-A, inciso I, da Lei n. 4.591/64, incluído pela Lei n. 13.786/18, prevê expressamente a possibilidade de dedução da integralidade da comissão de corretagem em caso de desfazimento do contrato mediante distrato ou resolução por inadimplemento do adquirente. Confira-se:

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

I - a integralidade da comissão de corretagem;
13.786, de 2018)

(Incluído pela Lei nº



Sendo assim, não há como acolher a pretensão da apelante quanto à declaração de nulidade da cobrança referente à taxa de corretagem, uma vez que não restou comprovado qualquer vício de consentimento ou ilegalidade que macule a validade da cláusula contratual que prevê tal obrigação.

2.3. Do percentual de devolução dos valores pagos

No que concerne ao percentual de retenção dos valores pagos em caso de distrato, a apelante pleiteia a devolução de 90% dos valores adimplidos, enquanto o juízo *a quo* determinou a retenção de 50% pela apelada.

A questão está regulamentada pelo artigo 67-A da Lei n. 4.591/64, incluído pela Lei n. 13.786/18, que estabelece os parâmetros para retenção de valores em caso de desfazimento do contrato por iniciativa do adquirente. Vejamos:

Art. 67-A. (...)

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

Ocorre que, no caso em apreço, conforme atestado pelo juízo de origem e não impugnado pela apelante, o empreendimento está submetido ao regime de patrimônio de afetação, aplicando-se, portanto, o disposto no §5º do mesmo artigo 67-A:

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

Assim, para empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, como é o caso em análise, a lei autoriza expressamente a retenção de até 50% dos valores pagos pelo adquirente a título de pena convencional, além da integralidade da comissão de corretagem.

Esse entendimento tem sido corroborado pela jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça, conforme se verifica do seguinte julgado:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO SOB A VIGÊNCIA DA LEI N. 13.786/2018. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. CLÁUSULA DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. VALIDADE. TERMO INICIAL DE JUROS DE MORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME

1. Agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo para, por sua vez, conhecer parcialmente do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe parcial provimento para determinar a validade da cláusula de retenção de 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n.



13.786/2018. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em contratos de promessa de compra e venda de imóvel submetidos ao patrimônio de afetação e celebrados sob a vigência da Lei n. 13.786/2018; e (ii) o cabimento da análise do termo inicial dos juros de mora, tendo em vista a alegada ausência de prequestionamento da matéria pelo Tribunal de origem. III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos é válida em contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação e na vigência da Lei n. 13.786/2018, desde que expressamente pactuada, em conformidade com o art. 67-A, §5º, da Lei n. 4.591/1964.

4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça estabelece que, nesses casos, o percentual de retenção de até 50% não se caracteriza como abusivo, sendo compatível com o regime jurídico aplicável e com a função de proteção ao incorporador diante do risco do negócio.

5. Quanto ao termo inicial dos juros de mora, verifica-se que o Tribunal de origem não analisou a matéria nos autos, tampouco foi objeto de embargos de declaração, configurando-se ausência de prequestionamento. Nos termos da Súmula n. 211 do STJ, tal circunstância impede o conhecimento da questão no recurso especial.

IV. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

(AgInt no AREsp n. 2.733.052/RJ, relator Ministro Carlos Cini Marchionatti (Desembargador Convocado TJRS), Terceira Turma, julgado em 17/2/2025, DJEN de 20/2/2025.)

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás também tem adotado o mesmo posicionamento, conforme precedente citado na sentença:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DA JUSTIÇA. PORCENTUAL DE RETENÇÃO. IMÓVEL SUBMETIDO AO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. REGÊNCIA DA LEI Nº 13/786/2018. COMISSÃO DE CORRETAGEM. 1. A norma processual civil (art. 100, CPC) acena para a possibilidade de revogação da gratuidade, desde que o impugnante demonstre satisfatoriamente que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão da benesse. 2. Caso o julgador entenda que o feito já se encontra instruído com elementos suficientes para a formação de seu convencimento, o indeferimento justificado de determinada prova inútil ou meramente protelatória não acarretará cerceamento de defesa. 3. A Lei n.º 13.786/18, conhecida como Lei do Distrato Imobiliário, publicada aos 27/12/2018, disciplinou em seu artigo 67-A que a pena convencional estabelecida para os contratos derivados de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação pode chegar até o limite de 50% dos valores pagos. 4. Dado o respaldo legal, descabe falar em abusividade quanto a estipulação da multa. 5. O artigo 67-A, inciso I, da Lei de Distrato, igualmente prevê a dedução cumulativa dos valores pagos à título de comissão de corretagem. 5. 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. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA.

(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5131558-59.2022.8.09.0051, Rel. Des(a). José Ricardo M. Machado, 8ª Câmara Cível, julgado em 17/06/2024, DJe de 17/06/2024)

Dessarte, tendo em vista que a rescisão contratual ocorreu por iniciativa e culpa exclusiva da apelante, que o contrato está submetido ao regime de patrimônio de afetação e que há previsão contratual expressa de retenção de 50% dos valores pagos em caso de distrato, não há razão para reforma da sentença neste ponto.

2.3. Do dano moral

Quanto ao pedido de indenização por danos morais, a apelante sustenta que a cobrança da taxa de corretagem no distrato e a negativação de seu nome nos cadastros de proteção ao crédito configurariam ato ilícito passível de reparação.

Conforme já analisado, a cobrança da comissão de corretagem está amparada por previsão contratual e legal, não havendo ilicitude neste aspecto. Da mesma forma, a negativação do nome da apelante decorreu de seu próprio inadimplemento contratual, expressamente reconhecido por ela, que admitiu não ter condições financeiras de honrar o pactuado.

A jurisprudência é pacífica no sentido de que o mero inadimplemento contratual, por si só, não é suficiente para caracterizar dano moral indenizável, sendo necessária a demonstração de que houve efetivo abalo à honra, à dignidade ou à imagem da pessoa, o que não se verifica no caso em análise.

Não havendo comprovação de qualquer conduta ilícita por parte das apeladas ou de abalo moral efetivamente sofrido pela apelante que transcenda o mero dissabor inerente às relações contratuais, não há como acolher o pedido de indenização por danos morais.

2.4. Litigância de má-fé arguida em contrarrazões

O pleito do apelado para condenar por litigância de má-fé o insurgente, formulado em sede de contrarrazões ao recurso de apelação, encontra óbice no enunciado sumular n. 27 desta Corte de Justiça:

Súmula n. 27. Não merece ser conhecido o pedido de alteração dos honorários de sucumbência ou de condenação da parte contrária por litigância de má-fé, quando formulado em sede de contrarrazões à apelação, ante a inadequação da via eleita.

Dessa maneira, ante a inadequação da via eleita, fica prejudicada a análise do pedido de condenação por litigância de má-fé por parte da apelante.

3. Dispositivo

Posto isso, **conheço** do recurso de apelação cível e **nego-lhe** provimento, mantendo-se intocável o édito sentencial objurgado.



Corolário dessa decisão, majoro os honorários advocatícios nesta sede recursal, em desfavor da apelante/autora, de 10% para 12% sobre o valor atualizado da causa, ao teor do que dispõe o artigo 85, § 11, do CPC, cuja exequibilidade ficará suspensa na forma do artigo 98, § 3º, do CPC, ante o deferimento da gratuidade de justiça à recorrente perante o primeiro grau de jurisdição (mov. 15).

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Eduardo Abdon Moura

Desembargador

Relator

(7)

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da **APELAÇÃO CÍVEL N. 5016333-83.2025.8.09.0051**.

Acordam os integrantes da Quinta Turma Julgadora da Décima Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, **em conhecer da apelação e negar-lhe provimento**, nos termos do voto do relator.

Votaram além do relator os componentes descritos no extrato de ata.

Presidiu o julgamento o Desembargador Altamiro Garcia Filho.

Esteve presente o representante da Procuradoria-Geral de Justiça, conforme consignado em ata.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Eduardo Abdon Moura

Desembargador

Relator

Valor: R\$ 92.344,69
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CÍVEL
Usuário: LEONARDO LUIZ FERREIRA DE JESUS - Data: 11/03/2026 11:43:29



Processo: 5016333-83.2025.8.09.0051

Movimentacao 79: Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Não-Provimento

Arquivo 2: relatorio_voto_acordao.html - Pag.9/9

Valor: R\$ 92.344,69
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Cumprimento de Sentença/Decisão -> Cumprimento de sentença
GOIÂNIA - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CÍVEL
Usuário: LEONARDO LUIZ FERREIRA DE JESUS - Data: 11/03/2026 11:43:29



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 29/09/2025 15:44:20

Assinado por EDUARDO ABDON MOURA

Localizar pelo código: 109887655432563873777646349, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>