



NÚCLEO DE ACELERAÇÃO DE  
JULGAMENTOS E CUMPRIMENTO  
DE METAS DE 1ª INSTÂNCIA

NMJ1

Comarca de Aparecida de Goiânia  
4ª Vara Cível

Processo n.: 5620672-59.2025.8.09.0011

## SENTENÇA

### 1. Relatório:

Trata-se de ação declaratória de inexistência de débito cumulada com rescisão contratual, restituição de valores pagos e obrigação de não fazer, proposta por **Cybele Rodrigues de Moraes Araújo** em desfavor de **FGR Incorporações Jardins Berlim SPE Ltda.**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Alega a parte autora, em síntese, que celebrou com a parte requerida contrato de promessa de compra e venda de um lote no empreendimento denominado "Jardins Berlim".

Afirma que, em razão de dificuldades financeiras, não conseguiu manter a regularidade dos pagamentos avençados.

Sustenta que, apesar das tentativas de renegociação, a parte requerida promoveu a rescisão unilateral do contrato, retendo a integralidade dos valores pagos, que totalizam R\$ 48.306,84 (quarenta e oito mil, trezentos e seis reais e oitenta e quatro centavos).

Aduz, ainda, que a requerida passou a cobrar saldo remanescente e valores a título de IPTU, mesmo sem que a autora tenha exercido a posse do imóvel.

Assim, requer a declaração de rescisão do contrato, o reconhecimento da nulidade de cláusulas abusivas, com a limitação da retenção ao percentual de 10% (dez por cento) dos valores pagos, bem como a restituição do saldo remanescente em parcela única. Requer, ainda, a suspensão das cobranças e a abstenção de negativação de seu nome.

A petição inicial veio instruída com documentos.

Por meio da decisão proferida no evento 05, foi deferida a tutela de urgência para suspender as cobranças relativas ao contrato e determinar que a parte requerida se abstenha de negativar o nome da autora, bem como foi invertido o ônus da prova e designada audiência de conciliação.



Regularmente citada, a parte requerida apresentou contestação no evento 25, na qual, em sede preliminar, impugnou o benefício da gratuidade da justiça. No mérito, sustentou que a rescisão contratual ocorreu por culpa exclusiva da parte autora, em razão do inadimplemento. Defendeu a aplicação da Lei nº 13.786/2018, com retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, além da integralidade da comissão de corretagem, cobrança de taxa de fruição e responsabilidade da autora pelo pagamento do IPTU.

Ao final, pugnou pela improcedência dos pedidos.

Réplica à contestação no evento 29.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir, ambas as partes informaram não possuir outras provas a produzir, requerendo o julgamento antecipado da lide.

Vieram-me os autos conclusos.

**É o relatório. Decido.**

## **2. Fundamentação:**

Promovo o julgamento antecipado da lide, na forma do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil (CPC), uma vez que é obrigação do julgador e não faculdade em assim proceder.

Antes de adentrar no mérito, porém, passo à análise da questão preliminar arguida na contestação.

Nesse sentido, indefiro o pedido de impugnação ao benefício da gratuidade de justiça. Isso porque compete ao impugnante, ao requerer a revogação dos benefícios da assistência judiciária, provar, de forma cabal, a capacidade econômica do beneficiário de arcar com as custas e despesas processuais (TJGO - AI: 05270064720198090000, Relator: Des(a). GILBERTO MARQUES FILHO, Data de Julgamento: 10/06/2020, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 10/06/2020), o que não ocorreu no caso dos autos.

No mais, considerando que os pressupostos processuais e os requisitos de admissibilidade da demanda estão presentes e que não há questões processuais pendentes, passo ao exame do mérito.

De início, consigno que o caso dos autos revela evidente relação de consumo, razão pela qual o julgamento da lide dar-se-á à luz do Código de Defesa do Consumidor (CDC), percorrendo, especialmente, a possibilidade de aplicação da inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII).

No caso, a parte autora busca a rescisão do instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado com a requerida, argumentando que não pode mais arcar com o valor acordado anteriormente.

Destaco que constitui direito potestativo do contratante rescindir unilateralmente o contrato, assumindo para tanto os ônus da rescisão. Assim, ainda que o contrato vincule as partes, ele não tem o condão de vincular o adquirente de maneira vitalícia de modo que pode rescindi-lo, quando lhe aprouver, desde que suportadas as penalidades rescisórias.

Assim, tenho que merece acolhimento o pedido de rescisão contratual formulado pela parte autora.



Dito isso, passo à análise do valor a que tem direito o requerido, a fim de evitar enriquecimento sem causa.

Em relação à multa contratual, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem reconhecido o direito de o promitente vendedor reter entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte cinco por cento) dos valores recebidos, como forma de ressarcimento pelos custos operacionais da transação.

No presente caso, entendo que a retenção deve ser fixada no patamar de 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente pagos pela parte autora, percentual que se mostra suficiente e proporcional para compensar eventuais despesas da parte requerida, sem implicar enriquecimento sem causa.

Quanto ao percentual, não há qualquer ilegalidade, uma vez que está dentro dos parâmetros autorizados pela jurisprudência e legislação vigente. Entretanto, a multa deve ser calculada sobre o valor das quantias pagas pelo promitente comprador, e não sobre o valor total atualizado do contrato.

Nesse sentido:

*"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA EXPRESSA NO CONTRATO. VERBA SUCUMBENCIAL. MANUTENÇÃO. 1. Presentes tanto a figura do fornecedor, representado pela Loteadora, como do consumidor, que contratou a entrega de produto (imóvel) na condição de destinatário final, é incontroversa a existência de relação de consumo entre as partes. Assim, torna-se possível a mitigação do princípio do pacta sunt servanda. 2. **A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de permitir retenções da multa penal condenatória nos percentuais entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos montantes pagos pelo comprador quando houver resolução do compromisso de compra e venda por sua solicitação (ou culpa), e não sobre o valor total do contrato.** (...) APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA, EM PARTE." (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5064738-16.2022.8.09.0065, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD, 3ª Câmara Cível, julgado em 14/12/2022, DJe de 14/12/2022) (Grifei).*

Sobre as despesas de intermediação imobiliária, é cediço segundo o entendimento do Superior Tribunal de Justiça 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. 1.599.511-SF, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, por unanimidade, julgado em 24/8/2016, DJe 6/9/2016).

Assim, tendo sido demonstrado que foi dada a ciência prévia das despesas decorrente de suposta intermediação imobiliária, ainda que em fase pré-contratual, não é abusiva a cobrança da comissão de corretagem.

Por tudo que consta nos autos, a medida que se impõe é a procedência dos pedidos para a a condenação da ré na devolução dos valores pagos pela autora, com retenção do valor

Valor: R\$ 48.306,84  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
APARECIDA DE GOIÂNIA - UJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: CÍCERO GOUVART DE ASSIS - Data: 27/04/2026 13:45:13



correspondente a 20% (vinte por cento) sobre valor pago.

Ressalto que a restituição do valor poderá ocorrer em até 12 (doze) vezes, haja vista que o contrato foi firmado sob a égide da Lei 13.786/2018 e que a rescisão do negócio ocorreu por fato imputado ao requerente.

É o entendimento consolidado pela Jurisprudência Pátria:

*"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS E TUTELA DE URGÊNCIA. PRELIMINARES. ERROR IN PROCEDENDO E JULGAMENTO EXTRA PETITA AFASTADOS. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. FORMA DE RESTITUIÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. I. (...) III. Já em vigência a Lei nº 13.786/2018, que inseriu o art. 32-A na Lei nº 6.766/1979, quando da formalização do pacto, este deve ser analisado sob a ótica da novel legislação. IV. Dos valores a serem restituídos ao adquirente, que deu causa à rescisão da avença, faz jus o vendedor/réu à retenção da cláusula penal na forma pactuada, desde que até o limite previsto pela legislação regente, qual seja 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato ( § 1º, do art. 32-A da Lei 6.766/1979). V. Aplica-se o dispositivo legal da Lei do Distrato (artigo 32 - A, § 1º, inciso II da Lei nº 13.786/18), que prevê a possibilidade de restituição parcelada dos valores no caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente. (...). APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA DE OFÍCIO". (TJ-GO 52309400920228090024, Relator: RONNIE PAES SANDRE, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 15/03/2023). (ressaltei).*

### 3. Dispositivo:

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para **DECLARAR** a rescisão do contrato, bem como para **CONDENAR** a requerida a restituir à parte autora os valores pagos, corrigidos monetariamente desde os desembolsos e com incidência de juros, na forma do art. 406 do Código Civil, desde o trânsito em julgado, **decotando** do total o montante correspondente à multa rescisória de 10% (dez por cento) sobre o valor pago e a comissão de corretagem.

Considerando a sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, *pro rata*, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, na forma do artigo 85, §2º, do CPC, ficando suspensa a sua exigibilidade em relação a autora, face a gratuidade outrossa concedida.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Oportunamente, arquivem-se os autos, procedendo-se às baixas necessárias.

Aparecida de Goiânia, datado e assinado eletronicamente.

**DIEGO CUSTÓDIO BORGES**  
Juiz de Direito em auxílio NAJ

Decreto nº 1236/2026

Valor: R\$ 48.306,84  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
APARECIDA DE GOIÂNIA - UJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª  
Usuário: CÍCERO GOUVART DE ASSIS - Data: 27/04/2026 13:45:13

