



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete da Desembargadora Juliana Pereira Diniz Prudente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5164666-71.2025.8.09.0149

COMARCA DE TRINDADE

APELANTE/RÉ : VEGA CONSTRUTORA XXII LTDA

APELADA/AUTORA: LAILA MARIANA SILVA ALMEIDA

RELATORA : DESEMBARGADORA JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

VOTO

Conforme visto, trata-se de Apelação Cível (mov. 50) interposta por VEGA CONSTRUTORA XXII LTDA contra a sentença (mov. 45) proferida pelo juízo da 2ª Vara Cível e Ambiental da comarca de Trindade, nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, ajuizada em seu desfavor por LAILA MARIANA SILVA ALMEIDA.

Colhe-se dos autos que a autora adquiriu, em 30/12/2021, uma unidade imobiliária no empreendimento Residencial Max Buriti, apartamento B0403, pelo preço total de R\$ 222.980,27 (duzentos e vinte e dois mil novecentos e oitenta reais e vinte e sete centavos).

Narra a exordial que, em razão de dificuldades financeiras supervenientes e desemprego, a requerente não conseguiu manter o fluxo de pagamentos, tendo desembolsado até então a quantia de R\$ 29.962,77 (vinte e nove mil novecentos e sessenta e dois reais e setenta e sete centavos).

Diante da impossibilidade de manutenção da avença, buscou a rescisão judicial, insurgindo-se contra a cláusula contratual que previa a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos a título de pena convencional.



O magistrado de primeiro grau, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, reconhecendo a incidência do Código de Defesa do Consumidor, declarou a rescisão e reduziu o percentual de retenção para 25% (vinte e cinco por cento), determinando a restituição imediata (mov. 45). A propósito:

“Isso posto, atento ao artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão inicial, para DECLARAR a rescisão do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes e CONDENAR a Ré a restituir à Autora os valores desembolsados por esta, a título do cumprimento parcial do contrato celebrado entre eles (com exceção da comissão de corretagem), com dedução de 25%, a título de ressarcimento pelos custos operacionais e taxas administrativas.

Os valores devem ser corrigidos monetariamente pelo INPC desde a data do desembolso de cada uma das parcelas até 27/08/2024 e, a partir de 28/08/2024, correção monetária pelo IPCA, na forma do parágrafo único do artigo 389 do Código Civil, e acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, que incidirão a partir do trânsito em julgado deste *decisum*.

A devolução deve ser imediata e em parcela única, pois a vendedora retomará o bem por inteiro, podendo renegociá-lo.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, as custas/despesas processuais e os honorários advocatícios, os quais arbitro em 10%, deverão ser rateados entre os litigantes, na medida da derrota em valores de cada um no processo, em atenção ao artigo 86, caput, do Código de Processo Civil, mas suspendo a exigibilidade da quota da Autora, por ser beneficiária da assistência judiciária gratuita.”

Inconformada, a ré interpôs recurso de apelação (mov. 50), sustentando que a sentença merece reforma por não observar os ditames da Lei nº 13.786/2018, visto que o contrato foi firmado sob a égide da referida norma e o empreendimento está submetido ao regime de patrimônio de afetação.

Argumenta que a retenção deve ser mantida no patamar de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, conforme expressamente previsto no instrumento contratual e autorizado pelo artigo 67-A, parágrafo 5º, da Lei nº 4.591/1964.

Outrossim, defende que a restituição não deve ser imediata, mas sim realizada no prazo de 30 (trinta) dias após a expedição do habite-se ou documento equivalente, conforme a previsão legal específica para casos de patrimônio de afetação.

Aduz que a redução da cláusula penal para 25% (vinte e cinco por cento) configura enriquecimento ilícito da parte autora e desequilíbrio econômico-financeiro do contrato.

Por esses motivos, requer a reforma da sentença, com o objetivo de validar a retenção



de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos e determinar que a devolução ocorra apenas após a expedição do termo de habite-se.

Preparo realizado (mov. 50, arq. 2 e 3).

Em contrarrazões (mov. 54), a apelada pugna pelo desprovimento do recurso, defendendo que a relação é tipicamente de consumo e que o Código de Defesa do Consumidor deve prevalecer sobre a Lei do Distrato em casos de onerosidade excessiva.

Sustenta que a retenção de 50% é abusiva e leonina, ferindo os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Afirma, ainda, que a restituição deve ser imediata e em parcela única, conforme a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, independentemente da existência de patrimônio de afetação, para evitar que o consumidor suporte sozinho os riscos do empreendimento.

1. DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL

Presentes os pressupostos de admissibilidade, tanto intrínsecos (cabimento, legitimidade, interesse e inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer) quanto extrínsecos (tempestividade, preparo e regularidade formal), conheço do recurso.

Ademais, consigno a possibilidade do julgamento monocrático do recurso, já que a matéria nele versada encontra-se assentada em tese de julgamento repetitivo firmada pelo Superior Tribunal de Justiça (art. 932, IV, b, CPC).

2. DO MÉRITO

2.1. Da (i)legalidade da cláusula de retenção de 50%

Rememora-se que o contrato rescindendo da unidade B0403 do empreendimento "Max Buriti" foi firmado em 30/12/2021.

Percebe-se, portanto, que o contrato foi avençado já na vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato Imobiliário), tratando-se, ademais, de resolução contratual pretendida exclusivamente pela compradora, sem qualquer contribuição da parte ré para o desfazimento dos vínculos.



Dito isso, tem-se que a Cláusula 12.4 do contrato dispõe que, havendo resolução por inadimplemento do comprador, incidirá retenção de 50% (cinquenta por cento) das quantias efetivamente adimplidas (mov. 01, arq. 06). Veja-se:

Cumpre destacar, ainda, que consta na Av3-356.202, da matrícula do imóvel (mov. 31, arq. 02, pág. 12), que o empreendimento foi submetido ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64. Confira-se:

Acerca da matéria, o artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 13.786/2018, estabelece expressamente que, em caso de distrato ou resolução por inadimplemento do adquirente, poderá ser convencionada a retenção de até 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação. A propósito:

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,

Valor: R\$ 262.187,74
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
8ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - Data: 18/06/2026 16:25:05



cumulativamente:

I- a integralidade da comissão de corretagem;

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

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no caput e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I- quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II- cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III- valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, pro rata die ;

IV- demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

§ 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.

Nesse cenário, observa-se que, a cláusula contratual que prevê a retenção de valores no patamar de 50% (cinquenta por cento) encontra-se alinhada ao ordenamento jurídico, não havendo nenhuma abusividade ou desrespeito às normas de proteção ao consumidor.

Corroborando esse entendimento a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

[...] 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. (STJ - AgInt no AREsp: 2733052 RJ 2024/0323296-9, Relator.: Ministro CARLOS CINI MARCHIONATTI DESEMBARGADOR CONVOCADO TJRS, Data de Julgamento: 17/02/2025, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJEN 20/02/2025);

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DO COMPRADOR. VIOLAÇÃO DO ART. 67-A, § 5º DA LEI N. 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). PLEITO DE RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. DATA DE CADA DESEMBOLSO. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte já decidiu que “é válida, desde que expressamente pactuada, a cláusula que prevê a retenção de até 50% dos valores pagos, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel celebrados sob o regime de patrimônio de afetação sob a vigência da Lei n. 13.786/2018” (REsp n. 1.947.912/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2025, DJEN de 9/5/2025). [...] 3. Agravo conhecido. Recurso especial parcialmente provido. (STJ, AREsp n. 2.654.649/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025.);

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CONTRATO CELEBRADO APÓS A VIGÊNCIA DA LEI N.º 13.786/18. RETENÇÃO DE ATÉ 50% DOS VALORES PAGOS. PREVISÃO CONTRATUAL EXPRESSA. ABUSO NÃO CARACTERIZADO NO CASO CONCRETO. 1. Em contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a retenção dos valores pagos pelo comprador desistente pode chegar a até 50%, segundo o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018. 2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no REsp n. 2.110.077/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024.).

No mesmo sentido, posiciona-se esta Corte de Justiça:

PROCESSO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. MULTIPROPRIEDADE. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50%. LEGALIDADE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I CASO EM EXAME 1 Trata-se de Recurso de Apelação interposto pela Parte Autora em face de Sentença que julgou parcialmente procedente o pedido de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel sob regime de multipropriedade, mantendo a retenção de 50% dos valores pagos em favor da incorporadora e afastando a taxa de fruição, com ônus sucumbenciais atribuídos integralmente ao autor. II QUESTÕES EM DISCUSSÃO 2 As questões em discussão consistem em verificar: a) a possibilidade de redução do percentual de retenção de 50% para 25%; b) a subsistência do regime de patrimônio de afetação após a conclusão da obra; c) a correta distribuição dos ônus sucumbenciais diante do êxito parcial dos pedidos. III RAZÕES DE DECIDIR 3 O contrato foi celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018, que autoriza a retenção de até 50% dos valores pagos quando o empreendimento está submetido ao regime de patrimônio de afetação (art. 67-A, § 5º, da Lei n. 4.591/1964). [...] .IV DISPOSITIVO E TESE 6 CONHEÇO DO RECURSO e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO Tese de julgamento: “1. É legítima a retenção de 50% dos valores pagos em contratos de incorporação imobiliária sob regime de patrimônio de afetação firmados após a Lei n.



13.786/2018. [...] (TJGO, Apelação Cível, 5480634-71.2025.8.09.0051, DENIVAL FRANCISCO DA SILVA - (DESEMBARGADOR), 8ª Câmara Cível, julgado em 29/01/2026);

DIREITO CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL. VALIDADE. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DA INCORPORADORA E DESPROVIMENTO DO RECURSO DO CONSUMIDOR.I. CASO EM EXAME: Apelações cíveis interpostas contra sentença que, nos autos de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas e nulidade de cláusula abusiva, declarou rescindido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre a autora e a incorporadora, reconheceu a validade da cláusula de retenção de 50% do valor pago e determinou a devolução do montante restante, excluindo a comissão de corretagem. A sentença também declarou abusiva cláusula referente à taxa de fruição e fixou a sucumbência mínima da autora, impondo os ônus à incorporadora demandada. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: (I) verificar se é cabível a redução da cláusula penal para 25%, diante da alegada extinção do regime de afetação e da suposta abusividade do percentual de 50%; (II) examinar a adequação da distribuição dos ônus sucumbenciais, diante da sucumbência substancial da autora; (III) estabelecer se a cláusula referente à taxa de fruição pode ser declarada abusiva sem pedido específico. III. RAZÕES DE DECIDIR: **1. A cláusula que estipula a retenção de até 50% dos valores pagos é válida quando o contrato se submete ao regime de patrimônio de afetação, nos termos do art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964, com redação da Lei nº 13.786/2018.** 2. A alegação de extinção do regime de afetação deve ser comprovada pela parte interessada; inexistente prova da averbação da conclusão da obra e da instituição da propriedade condominial, presume-se a manutenção da afetação. [...] .IV. DISPOSITIVO E TESE:PRIMEIRO APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SEGUNDO APELO CONHECIDO E PROVIDO. Trecho da sentença decotado de ofício. Tese(s) de Julgamento: **1. É válida a cláusula contratual que prevê retenção de até 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda submetido ao regime de patrimônio de afetação, conforme art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964.** [...] (TJGO, Apelação Cível, 5767422-79.2024.8.09.0006, ALEXANDRE DE MORAIS KAFURI - (DESEMBARGADOR), 8ª Câmara Cível, julgado em 23/10/2025);

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. RESCISÃO DO PACTO POR INICIATIVA DA PARTE CONSUMIDORA. RETENÇÃO DE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DOS VALORES PAGOS. LEI N. 13.786/2018. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. COBRANÇA TAXAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. I - O contrato de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade foi celebrado já na vigência da Lei 13.786/2018, sendo possível a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pela promitente compradora, pois a incorporação está sujeita ao regime de afetação de patrimônio. Precedentes do STJ e desta Corte de Justiça. [...]APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, 5324745-95.2023.8.09.0051, LILIANA BITTENCOURT - (DESEMBARGADOR), 11ª Câmara Cível, julgado em 09/10/2024).

Dessa forma, imperiosa a reforma da sentença neste ponto para manter o percentual de retenção em 50% sobre os valores pagos, conforme expressamente pactuado e autorizado pela legislação de regência.



2.2. Do prazo para devolução dos valores

A Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), em seu art. 67-A, §§ 5º, 7º e 8º, disciplina a forma e o prazo de restituição dos valores pagos:

[...] § 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.

[...]

§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

§ 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel. [...]

A par disso, embora a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça assegure a devolução imediata das parcelas adimplidas, a legislação superveniente passou a prever prazo específico para restituição, nas hipóteses em que a incorporação esteja submetida ao regime de afetação, circunstância verificada no caso concreto.

Outrossim, observa-se que o contrato, em consonância com as disposições legais, também estabelece:



Partindo dessas premissas, e considerando que a legislação superveniente passou a prever prazo específico para a restituição, impõe-se a reforma da sentença, a fim de determinar que a devolução do saldo remanescente ocorra no prazo de 30 (trinta) dias, contado da expedição do habite-se ou, em caso de revenda da unidade, da assinatura do novo contrato, prevalecendo o evento que ocorrer primeiro.

Nessa confluência, colaciono precedente desta Corte:

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. LEI DO DISTRATO (LEI Nº 13.786/2018). PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 25% DOS VALORES PAGOS. RAZOABILIDADE. TERMO INICIAL DA RESTITUIÇÃO. HABITE-SE OU REVENDA. CONECTIVOS LEGAIS. SENTENÇA REFORMADA.[...] II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há três questões em discussão: [...] (II) estabelecer o momento para a restituição dos valores pagos; [...] III. RAZÕES DE DECIDIR [...] 5. Em se tratando de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, a restituição dos valores pagos ao adquirente desistente deve ocorrer no prazo de até 30 dias após a expedição do habite-se ou, se a unidade for revendida antes, em até 30 dias contados da revenda, nos termos do art. 67-A, §§ 5º e 6º, da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018.[...] IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso conhecido e parcialmente provido.Teses de julgamento: [...] 2. A restituição das quantias pagas, em contratos de incorporação com patrimônio de afetação, deve ocorrer em até 30 dias após a expedição do habite-se ou da revenda da unidade, o que ocorrer primeiro, conforme o art. 67-A, §§ 5º e 6º, da Lei nº 4.591/64. [...] (TJGO, Apelação Cível, 5784780-82.2025.8.09.0051, BRENO CAIADO - (DESEMBARGADOR), 11ª Câmara Cível, julgado em 24/05/2026);

DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARCELA ÚNICA. JUROS DE MORA APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME (...) III. RAZÕES DE DECIDIR [...] 2. Em empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, é legítima a restituição das quantias pagas em parcela única após o habite-se ou revenda da unidade, conforme o art. 67-A da Lei nº 4.591/64.



(TJGO, Apelação Cível no 5318706-48.2024.8.09.0051, Rel(a). Des(a). ALICE TELES DE OLIVEIRA, 11.a Câmara Cível, DJe de 04/09/2025).

2.3. Da redistribuição dos ônus de sucumbência

No tocante aos ônus sucumbenciais, verifica-se que a sentença recorrida reconheceu a sucumbência recíproca das partes, determinando o rateio das custas processuais e honorários advocatícios na proporção da derrota experimentada por cada litigante.

Todavia, a redistribuição dos encargos sucumbenciais é medida que se impõe, diante da substancial reforma do decisum promovida nesta instância recursal.

Com efeito, a autora ajuizou a presente demanda buscando, além da rescisão do contrato de promessa de compra e venda, a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e a abstenção de inscrição de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito, bem como a declaração de abusividade das cláusulas contratuais que previam a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos e da integralidade da comissão de corretagem, postulando, ao final, a restituição imediata e em parcela única de 90% das quantias adimplidas.

Por sua vez, a requerida, desde a contestação, não se opôs à rescisão contratual em si, sustentando, contudo, a validade das cláusulas livremente pactuadas, defendendo a legalidade da retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, da retenção integral da comissão de corretagem e do prazo contratual de restituição vinculado à expedição do habite-se ou eventual revenda da unidade imobiliária.

Nesse contexto, considerando que o presente recurso é provido justamente para reconhecer a validade da cláusula penal que prevê a retenção de 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas, da cláusula que estabelece a restituição apenas após a expedição do habite-se ou da revenda do imóvel, bem como para manter a exclusão da comissão de corretagem da restituição, conclui-se que a requerida sagrou-se vencedora nas teses centrais e economicamente mais relevantes da controvérsia.

Embora tenha a autora obtido êxito quanto ao reconhecimento da rescisão contratual e à suspensão das cobranças decorrentes do vínculo contratual, observa-se que tais pretensões não constituíram objeto de efetiva resistência por parte da requerida, restringindo-se a controvérsia substancialmente ao percentual de retenção incidente sobre os valores pagos, à devolução da comissão de corretagem e ao momento da restituição das quantias adimplidas, matérias nas quais a requerida restou integralmente vencedora.



Assim, evidenciado que a autora decaiu da parte substancial dos pedidos formulados na exordial, impõe-se a aplicação do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, com a condenação exclusiva da parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais.

Dessa forma, reformo a sentença também nesse ponto, para condenar a autora ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, observada, contudo, a suspensão da exigibilidade prevista no artigo 98, §3º, do CPC, em razão da gratuidade da justiça deferida à autora.

3. DO DISPOSITIVO

Ante o exposto, **conheço do recurso de apelação e dou-lhe provimento**, para reformar parcialmente a sentença recorrida, a fim de:

a) reconhecer a validade da cláusula contratual que prevê a retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos pela adquirente, nos termos do artigo 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964;

b) determinar que a restituição do saldo remanescente ocorra no prazo de 30 (trinta) dias após a expedição do habite-se ou documento equivalente ou, em caso de revenda da unidade antes desse marco, no prazo de 30 (trinta) dias contados da revenda, prevalecendo o evento que ocorrer primeiro;

c) redistribuir os ônus sucumbenciais, para condenar exclusivamente a autora ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais, observada a suspensão da exigibilidade prevista no artigo 98, §3º, do CPC, em razão da gratuidade da justiça.

É como voto.

Consigne-se, ainda, para fins de prequestionamento, que se consideram implicitamente analisados e enfrentados todos os dispositivos legais e precedentes invocados pelas partes, ainda que não expressamente mencionados no corpo do acórdão.

Advirto que a oposição de embargos de declaração com finalidade de mero prequestionamento ou rediscussão da matéria já decidida poderá ensejar a aplicação da multa



prevista no art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil, sem prejuízo da incidência das penalidades por litigância de má-fé, nos termos dos arts. 80, incisos VI e VII, e 81 do mesmo diploma legal.

Por fim, atenta ao fato de que as partes podem peticionar nos autos a qualquer tempo independentemente da fase processual, e considerando a autorização da Presidência deste egrégio Sodalício (PROAD nº 202508000662902), determino o arquivamento do feito, após a baixa de minha relatoria no PROJUDI/PJD.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargadora JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

Relatora

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5164666-71.2025.8.09.0149

COMARCA DE TRINDADE

APELANTE/RÉ : VEGA CONSTRUTORA XXII LTDA

APELADA/AUTORA: LAILA MARIANA SILVA ALMEIDA

RELATORA : DESEMBARGADORA JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

EMENTA: DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. DEVOLUÇÃO APÓS EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME: 1. Apelação cível interposta contra sentença que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, declarou a resolução de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, determinou a retenção de 25% dos valores pagos pela adquirente e estabeleceu a restituição imediata e em parcela única das quantias adimplidas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: 2. Há duas questões em discussão: (I) saber se é



válida a cláusula contratual que prevê retenção de 50% dos valores pagos em contrato firmado sob a égide da Lei nº 13.786/2018 e submetido ao regime do patrimônio de afetação; e (II) saber se a restituição das quantias pagas deve ocorrer imediatamente ou no prazo legal contado da expedição do habite-se.

III. RAZÕES DE DECIDIR: 3. O compromisso de compra e venda foi firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018, sendo incontroverso que a resolução contratual decorreu exclusivamente da desistência da adquirente por dificuldades financeiras supervenientes. **4.** O empreendimento imobiliário encontra-se submetido ao regime do patrimônio de afetação, circunstância que autoriza a incidência do artigo 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964. **5.** A cláusula contratual que estabelece retenção de 50% dos valores pagos mostra-se válida, pois expressamente pactuada e compatível com o limite legal previsto para incorporações submetidas ao patrimônio de afetação. **6.** A restituição das quantias pagas deve observar o prazo máximo de 30 dias após a expedição do habite-se ou documento equivalente, nos termos do artigo 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso conhecido e provido.

Tese de julgamento: “1. É válida a cláusula contratual que prevê retenção de até 50% dos valores pagos em contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao regime do patrimônio de afetação e firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018. 2. A restituição das quantias pagas pelo adquirente, em caso de resolução contratual por sua iniciativa, deve ocorrer no prazo de até 30 dias após a expedição do habite-se ou documento equivalente quando o empreendimento estiver submetido ao regime do patrimônio de afetação.”

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 51; CPC, arts. 932, IV, “b”, e 487, I; Lei nº 4.591/1964, arts. 31-A e 67-A, caput e § 5º; Lei nº 13.786/2018.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp nº 2733052/RJ, Rel. Min. Carlos Cini Marchionatti, 3ª Turma, j. 17.02.2025, DJe 20.02.2025.

ACÓRDÃO

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

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



PRESIDIU a sessão a Desembargadora Juliana Pereira Diniz Prudente.

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

Documento datado e assinado digitalmente.

Desembargadora JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

Relatora

Valor: R\$ 262.187,74
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível
8ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL - Data: 18/06/2026 16:25:05

