



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete da Desembargadora Juliana Pereira Diniz Prudente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5910780-53.2025.8.09.0011

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

APELANTE/RÉ : FGR INCORPORAÇÕES JARDIM BERLIM FRANKFURT SPE LTDA

APELADA/AUTOR: MICHELL SOLAREVISCHY DE CARVALHO

RELATORA : DESEMBARGADORA JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

VOTO

Conforme relatado, trata-se de apelação cível (mov. 61) interposta por FGR Incorporações Jardim Berlim Frankfurt SPE LTDA contra a sentença proferida pelo juízo da 5ª Vara Cível da comarca de Aparecida de Goiânia, nos autos da ação de rescisão contratual c/c devolução de valores e pedido de tutela provisória de urgência, ajuizada em seu desfavor por Michell Solarevischy De Carvalho.

Extraíu-se dos autos que o autor ajuizou a presente demanda em face da ré, objetivando o desfazimento do contrato de aquisição de imóvel no empreendimento Jardins Berlim, ao argumento de que não possuía mais condições financeiras de cumprir as obrigações assumidas.

Alegou ter pago R\$ 116.597,47 e requereu a restituição de, no mínimo, 90% dos valores, além da suspensão das parcelas vincendas e da proibição de negativação.

O Juízo deferiu a tutela de urgência, suspendendo a exigibilidade das parcelas vincendas e determinando que a requerida se abstinhasse de promover cobranças extrajudiciais e de incluir o nome do autor nos cadastros de inadimplentes. Também foi invertido o ônus da prova.

A decisão foi reformada em sede de Agravo de Instrumento.

Em sua defesa, a requerida apresentou contestação, na qual sustentou, em síntese, a incidência da Lei nº 9.514/1997, em razão do pacto de alienação fiduciária, a inadequação da via eleita e a impossibilidade da restituição pretendida pelo autor.

Posteriormente, ambas as partes requereram o julgamento antecipado do mérito, afirmando não possuir outras provas a produzir.

Na oportunidade, a requerida passou a defender a aplicação do art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/1964 e pugnou pela retenção de 50% dos valores pagos, ao argumento de que o empreendimento estaria submetido ao regime do patrimônio de afetação.

A sentença foi proferida nos seguintes termos (mov.48):

(...) Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES EM PARTE os pedidos formulados na inicial por MICHELL SOLAREVISCHY DE CARVALHO em face de FGR INCORPOAÇÕES JARDIM BERLIM FRANKFURT SPE LTDA, para:

a) DECLARAR rescindido o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda firmado entre as partes, referente ao Lote 24, Quadra 09, do loteamento Jardins Berlim, em Senador Canedo/GO, liberando-se o imóvel para comercialização pela requerida.

b) CONDENAR a Requerida a restituir ao autor os valores efetivamente pagos no decorrer da relação contratual, autorizada a retenção de 10% (dez por cento) sobre este montante em favor da Ré a título de cláusula penal. A devolução do saldo correspondente a 90% (noventa por cento) deverá ser realizada de forma imediata e em parcela única, acrescida de correção monetária pelo INPC a partir da data de cada desembolso (Súmula 43 do STJ), e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar do trânsito em julgado desta sentença.

Considerando que o Autor decaiu de parte mínima do pedido, condeno a parte Requerida ao pagamento integral das custas e despesas processuais. Condeno, ainda, a Ré ao pagamento de honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Caso sejam opostos embargos de declaração com efeitos infringentes, ouçam a parte embargada, no prazo legal e, conclusos.

Considerando que não há mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição (artigo 1.010, § 3º, Código de Processo Civil), havendo a interposição de recurso de apelação, intímem a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Apresentadas preliminares nas contrarrazões acerca de matérias decididas no curso da lide que não comportavam recurso de agravo de instrumento, intímem a parte contrária para manifestar-se especificamente sobre esse ponto, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 1.009, § 2º, do Código de Processo Civil).

Escoado o prazo sem manifestação, após certificação pela UPJ das Varas Cíveis, ou juntadas as contrarrazões sem preliminares ou sobre estas já tendo a parte contrária se manifestado, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, com nossas homenagens.

Certificado o trânsito em julgado desta sentença, determino a remessa dos autos à Contadoria Judicial para cálculo e emissão das custas finais e, posteriormente, intime-se a parte vencida para realizar o pagamento da respectiva guia, conforme determinado nesta sentença, sob pena de protesto extrajudicial de certidões de crédito judicial e de créditos administrativos, nos termos do Decreto Judiciário nº 1.932/2.020.

Não ocorrendo o pagamento das custas finais no prazo acima, determino que a UPJ das Varas Cíveis cumpra o contido na 15ª Nota Explicativa à Resolução 81/2.017, constante do Ofício-Circular nº 350/2.021, do Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça, que dispõe:

"NÃO OCORRENDO O RECOLHIMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS PELO DEVEDOR, A ESCRIVANIA DEVERÁ PROVIDENCIAR O PROTESTO CAMBIAL, SEGUINDO O PROCEDIMENTO PREVISTO NO DECRETO JUDICIÁRIO Nº 1.932/2020 OU OUTRO ATO NORMATIVO QUE VENHA LHE SUCEDER."

Tal normativa trata especificamente das custas finais não pagas pelo devedor, devendo a UPJ das Varas Cíveis seguir à risca o disposto no Decreto Judiciário 1.932/2.020.

Poderá o devedor pagar as custas finais através de boleto bancário, cartão de crédito ou débito, conforme autoriza a Resolução nº 138, de 10 de fevereiro de 2.021.

Efetuada o protesto ou pagas as custas, archive-se o processo, independentemente de nova conclusão, pois, doravante não mais deverá vir conclusos, sendo as providências acima mencionadas de atribuição da UPJ das Varas Cíveis.

Observe a UPJ das Varas Cíveis que se a parte condenada ao pagamento das custas for beneficiária da gratuidade de justiça, dever-se-á aplicar o disposto no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil, com a suspensão da exigibilidade destas pelo prazo de 5 (cinco) anos, de modo que após certificado o trânsito em julgado o processo deve ser arquivado com as anotações e providências legais de praxe, independentemente de conclusão ao magistrado.

Verifique a UPJ das Varas Cíveis eventual substituição de advogados e substabelecimentos, de forma que não haja prejuízo na intimação das partes, cadastrando os novos e descadastrando procurador(es) que não mais representa(m) a(s) parte(s).

Após o trânsito em julgado e, cumpridas as formalidades legais, arquivem os presentes autos.

Publicação e Registro eletrônicos. Intimem.

Aparecida de Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Aclaratórios rejeitados.

Em suas razões recursais(mov. 61), alegou que o empreendimento está submetido ao regime do patrimônio de afetação, sendo aplicável o art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, que autoriza a retenção de até 50% dos valores pagos pelo adquirente.

Sustentou a possibilidade de dedução cumulativa da comissão de corretagem e dos demais encargos legalmente admitidos.

Quanto aos ônus sucumbenciais, defendeu que o autor não obteve integralmente os pedidos formulados na inicial, razão pela qual deve suportá-los integralmente ou, subsidiariamente, ser reconhecida a sucumbência recíproca.

Ao final, requereu a reforma da sentença para fixar a retenção em 50% dos valores pagos, acrescida das deduções legalmente admitidas, e redistribuir os ônus sucumbenciais.

1. DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

2. DO MÉRITO

Cinge-se a presente controvérsia recursal a verificar, na rescisão do contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do adquirente, se deve ser mantida a retenção de 10% dos valores pagos, conforme fixado na sentença, ou majorada para 50%, em razão do alegado regime de patrimônio de afetação, bem como a possibilidade das deduções requeridas pela apelante, o prazo para restituição do saldo remanescente e a distribuição dos ônus sucumbenciais.

Consta dos autos que, em 19/09/2022, o autor celebrou com a requerida Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, tendo por objeto o Lote 24, Quadra 09, do loteamento Jardins Berlim, situado em Senador Canedo/GO, pelo valor total de R\$ 681.465,03, tendo adimplido a quantia de R\$ 116.597,47.

Em razão de dificuldades financeiras supervenientes, requereu a rescisão contratual e a restituição de, no mínimo, 90% dos valores pagos, além de tutela de urgência para suspensão das cobranças e impedimento de negativação.

Na sentença, o magistrado reconheceu o direito do autor à rescisão do contrato, por sua iniciativa, e considerou suficiente a retenção de 10% sobre os valores efetivamente pagos, diante da ausência de demonstração concreta de prejuízos que

justificassem percentual superior. Determinou, assim, a restituição de 90% dos valores pagos, de forma imediata e em parcela única, acrescida dos consectários fixados na sentença.

A requerida foi condenada, ainda, ao pagamento integral das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, por ter o autor decaído de parte mínima de sua pretensão.

Inconformada, a requerida interpôs recurso de apelação, pretendendo, essencialmente, a majoração da retenção para 50% dos valores pagos, sob o fundamento de que o empreendimento estaria submetido ao regime do patrimônio de afetação, a incidência das deduções previstas no art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, inclusive da comissão de corretagem, bem como a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

Feitas essas considerações iniciais, passa-se à análise do mérito recursal.

2.1. Da legalidade da cláusula de retenção de 50%

Rememora-se que o contrato foi firmado em 19/09/2022, portanto, na vigência da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato Imobiliário).

Dito isso, verifica-se que o contrato celebrado entre as partes prevê expressamente que o empreendimento está submetido ao regime do patrimônio de afetação, constando, na própria descrição do imóvel, que o respectivo patrimônio de afetação se encontra averbado às margens da matrícula, senão vejamos (mov. 01 arq. 08):

III - DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE INSTRUMENTO Empreendimento: JARDINS BERLIM Quadra: 09 Lote: 24 Rua: Rua JBE-06 Metragem do terreno: 258,22 m² localizado no Município de Senador Canedo – GO, imóvel este devidamente matriculado no Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Senador Canedo - GO, sob a Matrícula nº R.1-54.940, cujo Memorial de Incorporação está registrado sob o registro R.2-54.940 e patrimônio de afetação também averbado às margens da matrícula. O imóvel está devidamente descrito e caracterizado na referida matrícula, dispensando a sua descrição nos termos do artigo 2º da Lei nº 7433/85. No referido imóvel será construída uma edificação residencial unifamiliar, contendo as seguintes divisões internas e características: Metragem coberta da unidade residencial: 97,11 m² Metragem descoberta da unidade residencial: 23,94 m²
--

Além disso, a Cláusula Terceira - Cláusula Resolutiva Expressa, em seu parágrafo único, estabelece que, estando a incorporação imobiliária submetida ao regime do patrimônio de afetação, eventual saldo remanescente será restituído em parcela única, "admitindo-se ainda a aplicação de multa de até 50% do valor pago".

A propósito:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Uma vez caracterizada a inadimplência do (a,s) COMPRADOR(A,ES) em relação à obrigação acima, nos termos pactuados, a rescisão deste instrumento opera-se de pleno direito, independentemente da notificação da VENDEDORA ao(a,s) COMPRADORA(A,ES), cabendo a VENDEDORA somente tomar as medidas jurídicas e administrativas, necessárias a celebração do competente instrumento de rescisão. Caso, após o desconto das taxas administrativas e comerciais, existam valores a serem devolvidos ao(a,s) COMPRADORA(A,ES), considerando que a incorporação imobiliária está submetida ao regime do patrimônio de afetação, nos moldes do art. 31-A a 31-F da Lei n. 4.591/64, o saldo remanescente será restituído ao(a,s) COMPRADORA(A,ES) em parcela única, no prazo máximo de 30(trinta) dias após a quitação de todas as obrigações do empreendimento vinculadas ao patrimônio de afetação, admitindo-se ainda a aplicação de multa de até 50% do valor pago.

A submissão do empreendimento ao referido regime também encontra respaldo na documentação registral acostada aos autos pelo próprio autor (mov. 01 arq. 09), na qual consta averbação relativa ao patrimônio de afetação.

CERTIDÃO

CERTIFICO, a requerimento verbal da parte interessada, que revendo nos livros e demais papeis deste Cartório, do livro n.º 2, de Registro Geral de Imóveis, verifiquei constar registrado em nome de **FGR INCORPORAÇÕES JARDINS BERLIM SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **26.355.911/0001-25**, com sede e foro à Avenida Primeira Avenida, Qd. 01-B, lote 16, 17 e 18 - sala 41, Condomínio Empresarial Village, Cidade Vera Cruz, Aparecida de Goiânia-GO; dentre outros o seguinte imóvel: **lote de número 24, da quadra 09, situado na Rua JBE-06, no loteamento fechado denominado "JARDINS BERLIM", neste município, com área de 258,22 metros quadrados**, medindo: D=10,00 R=380,00 metros de frente para a **Rua JBE-06**; D=10,66 R=405,00 metros de fundo confrontando com os lotes 03 e 02; 25,00 metros pelo lado direito, confrontando com o lote 25; 25,00 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 23. Havido em área maior loteada de acordo com o Decreto Municipal nº 2.703, de 16 de Agosto de 2022, conforme **R.01** referente à matrícula "**54.940**", do livro **02**, fls. **01**, do Registro Geral deste deste Cartório e mais **Consta sob AV-3-54.940 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, R-2 E AV-6- 54.940 - INCORPORAÇÃO** do referido lote. **NADA MAIS FOI PEDIDO.**

O referido é verdade. Dou fé.
Senador Canedo/GO, 04/11/2025 às 14:02:34

Acerca da matéria, o art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, introduzido pela Lei nº 13.786/2018, disciplina as consequências do desfazimento do contrato por distrato ou resolução decorrente de inadimplemento absoluto do adquirente, prevendo, em seu § 5º, tratamento específico para as incorporações submetidas ao regime do patrimônio de afetação, in verbis:

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:

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 se evidenciando 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. 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. 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 TURS, 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 elevar o percentual de retenção de 10% para 50% sobre os valores pagos, conforme expressamente pactuado e autorizado pela legislação de regência.

Quanto ao pedido de dedução cumulativa da comissão de corretagem, o art. 67-A, I, da Lei nº 4.591/1964 autoriza sua retenção de forma autônoma e cumulativa com a cláusula penal, desde que haja previsão contratual clara, com prévia informação ao adquirente acerca do encargo e destaque do respectivo valor.

Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que a comissão de corretagem não se encontra absorvida pela cláusula penal prevista no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, sendo possível sua dedução cumulativa quando observados os requisitos contratuais pertinentes.

Quanto aos demais encargos previstos no art. 67-A, § 2º, da Lei nº 4.591/1964, eventual dedução pressupõe a demonstração de sua efetiva incidência no caso concreto, não sendo admissível a retenção genérica de valores não individualizados ou não comprovados nos autos.

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. [...]

Embora a apelante não tenha formulado tópico recursal autônomo quanto ao prazo de restituição, o pedido de incidência do regime previsto no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 abrange as consequências jurídicas expressamente estabelecidas pelo dispositivo, inclusive quanto ao momento da devolução do saldo remanescente.

Partindo dessas premissas, e considerando que a legislação aplicável ao contrato prevê 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, em até 30 (trinta) dias contados desse evento, prevalecendo o 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. CONSECTÁRIOS 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, a sentença atribuiu integralmente à requerida o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação, ao fundamento de que o autor decaiu de parte mínima de sua pretensão.

Contudo, com o parcial provimento do recurso, para elevar de 10% para 50% dos valores pagos o percentual de retenção em favor da requerida, não mais se verifica sucumbência mínima do autor.

Com efeito, o demandante postulou a resolução do contrato e a restituição de, no mínimo, 90% das quantias pagas. Embora permaneça vencedor quanto ao desfazimento do negócio, a restituição fica limitada a 50% dos valores desembolsados, evidenciando decaimento relevante quanto ao conteúdo econômico de sua pretensão.

De outro lado, a requerida também sucumbiu em parcela substancial, pois resistiu à própria resolução contratual, defendendo a incidência do regime da alienação fiduciária e a inadequação da via eleita. Subsidiariamente, antes da sentença, sustentou expressamente a incidência do art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 e requereu a retenção de 50% dos valores pagos, em razão da submissão do empreendimento ao patrimônio de afetação, pretensão que ora é acolhida.

Nesse contexto, ambas as partes foram simultaneamente vencedoras e vencidas em aspectos relevantes da demanda: o autor obteve a resolução contratual e a restituição de metade das quantias pagas, enquanto a requerida obteve o reconhecimento do direito à retenção da outra metade.

Considerada a extensão qualitativa e econômica do decaimento de cada litigante, e não apenas o resultado aritmético do percentual de restituição, mostra-se adequada a distribuição paritária dos ônus sucumbenciais.

Desse modo, caracterizada a sucumbência recíproca em proporções equivalentes, impõe-se a redistribuição dos ônus sucumbenciais, nos termos do art. 86, caput, do CPC, à razão de 50% (cinquenta por cento) para cada parte, vedada a compensação dos honorários advocatícios.

Mantém-se o percentual dos honorários advocatícios fixado na sentença em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, observada, quanto à respectiva responsabilidade, a proporção de sucumbência ora estabelecida.

3. DO DISPOSITIVO

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

a) elevar para 50% (cinquenta por cento) dos valores efetivamente pagos pelo autor o percentual de retenção em favor da requerida, mantendo-se a restituição do saldo remanescente, nos termos da fundamentação;

b) autorizar a dedução da comissão de corretagem, desde que observados os requisitos de validade indicados na fundamentação, bem como dos demais encargos previstos no art. 67-A da Lei nº 4.591/1964 cuja efetiva incidência no caso concreto seja comprovada;

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

d) reconhecer a sucumbência recíproca em proporções equivalentes e redistribuir os respectivos ônus, à razão de 50% (cinquenta por cento) para cada parte, devendo cada litigante arcar com metade das custas e despesas processuais e com honorários advocatícios em favor dos patronos da parte adversa, mantido o percentual de 10% (dez por cento), observada a proporção de sucumbência ora estabelecida e vedada a compensação, nos termos do art. 85, § 14, do CPC.

Mantêm-se, no mais, os demais termos da sentença que não conflitarem com o presente julgamento.

Diante do parcial provimento do recurso, deixo de majorar os honorários advocatícios em grau recursal em desfavor da apelante.

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 5910780-53.2025.8.09.0011

COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

APELANTE/RÉ : FGR INCORPORAÇÕES JARDIM BERLIM FRANKFURT SPE LTDA

APELADA/AUTOR: MICHELL SOLAREVISCHY DE CARVALHO

RELATORA : DESEMBARGADORA JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE

EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DESISTÊNCIA DO ADQUIRENTE. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RETENÇÃO DE 50% DOS VALORES PAGOS. DEDUÇÕES LEGAIS. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença que, em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores, declarou rescindida promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do adquirente e determinou a restituição de 90% dos valores pagos, em parcela única, com retenção de 10%. O recurso pretende a elevação da retenção para 50%, a aplicação das deduções previstas na legislação e a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há quatro questões em discussão: (I) saber se o regime de patrimônio de afetação autoriza a retenção de 50% das quantias pagas pelo adquirente que desiste do negócio; (II) saber se são cabíveis as deduções previstas no art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, inclusive a comissão de corretagem; (III) saber qual o prazo aplicável à restituição do saldo remanescente; e (IV) saber como devem ser distribuídos os ônus sucumbenciais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O contrato, celebrado na vigência da Lei nº 13.786/2018, contém previsão expressa de submissão do empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, circunstância também comprovada pela documentação registral. Nesse regime, o art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964 admite pena convencional de até 50% das quantias pagas pelo adquirente.

4. A retenção de 50% encontra respaldo legal e contratual. A jurisprudência do STJ admite esse percentual nos contratos de incorporação submetidos ao patrimônio de afetação, celebrados após a vigência da Lei nº 13.786/2018, quando houver previsão contratual expressa.

5. O art. 67-A da Lei nº 4.591/1964 autoriza a dedução cumulativa da

integralidade da comissão de corretagem e da pena convencional, além dos demais encargos legalmente previstos, desde que presentes os respectivos pressupostos de incidência.

6. A restituição do saldo remanescente deve observar a disciplina específica aplicável às incorporações submetidas ao patrimônio de afetação, afastada a devolução imediata estabelecida na sentença.

7. A alteração substancial do percentual de retenção e das parcelas dedutíveis repercute na distribuição dos ônus sucumbenciais, diante do decaimento de ambas as partes em suas pretensões, o que autoriza o reconhecimento da sucumbência recíproca.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: "1. Nos contratos de incorporação imobiliária celebrados após a vigência da Lei nº 13.786/2018 e submetidos ao regime de patrimônio de afetação, é legítima a retenção de até 50% das quantias pagas pelo adquirente, quando houver previsão contratual. 2. Na resolução contratual por iniciativa do adquirente, são admitidas as deduções cumulativas previstas no art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, observados os respectivos pressupostos legais. 3. A restituição do saldo remanescente em empreendimento submetido ao patrimônio de afetação deve observar o prazo estabelecido na disciplina específica do art. 67-A da Lei nº 4.591/1964. 4. O acolhimento parcial das pretensões de ambas as partes autoriza a distribuição recíproca dos ônus sucumbenciais."

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 4.591/1964, art. 67-A, caput, I e II, §§ 1º, 2º, 3º e 5º; Lei nº 13.786/2018; CPC, art. 85.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 2.110.077/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j. 29.04.2024, DJe 02.05.2024; TJGO, Apelação Cível 5480634-71.2025.8.09.0051, 8ª Câmara Cível, j. 29.01.2026.

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 parcial 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