



ESTADO DE GOIÁS

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

3ª TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS

GABINETE DA 1ª JUÍZA DE DIREITO – MÔNICA CEZAR MORENO SENHORELO

RECURSO: 5461831.23 – RECURSO INOMINADO

JUÍZO DE ORIGEM: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE ALVORADA DO NORTE

JUIZ SENTENCIANTE: PEDRO HENRIQUE GUARDA DIAS

RECORRENTE: ELDORADO DO ROSÁRIO 2 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ADVOGADO (A): FERNANDO PINHO DA COSTA

RECORRIDO (A): CLAUDINÉA ALVES DA SILVA

ADVOGADO (A): ROBSON INÁCIO DE MORAES

RELATORA: MÔNICA CEZAR MORENO SENHORELO

JULGAMENTO POR EMENTA (Artigo 46 da Lei 9.099/95)

EMENTA: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C DANOS MORAIS E TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO CELEBRADO NA VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/18. RELAÇÃO DE CONSUMO ENTRE AS PARTES. APLICAÇÃO DA LEI Nº 13.786/18, AFRONTA A LEGISLAÇÃO CONSUMERISTA. IMPOSSIBILIDADE. NULIDADE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. RESCISÃO DO CONTRATO. CLÁUSULA PENAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO SOBRE O VALOR PAGO. TAXA DE FRUIÇÃO. INVIABILIDADE. TERRENO SEM EDIFICAÇÃO. RESTITUIÇÃO IMEDIATA E EM PARCELA ÚNICA.

1 – Ressoa dos autos em epígrafe que o autor, ora recorrido, pleiteou em juízo a rescisão contratual com a devolução das parcelas pagas, tendo sido os seus pedidos julgados parcialmente procedentes, razão pela qual, a parte reclamada, ora recorrente, propôs a súplica recursal em voga, arguindo a aplicabilidade da Lei do

Distrato ao caso, bem como a legalidade das penalidades contratuais previstas.

2 – *Ab initio*, cumpre registrar que se o promitente comprador do imóvel (lote) perdeu o interesse em continuar com o negócio celebrado, cujo contratos de compra e venda foram firmados em 21/02/2019 e 11/03/2019, ou seja, após a entrada em vigor da Lei 13.786/2018, razão pela qual o pedido de rescisão deve ser analisado sob a ótica dessa Lei.

3 – Entretanto, é evidente que existe relação de consumo entre as partes, motivo pelo qual, a aplicação da Lei nº 13.786/18 não pode afrontar a legislação consumerista, cujo artigo 51, inciso IV, dispõe sobre a nulidade das cláusulas abusivas, “**que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade**”.

4 – Logo, as cláusulas entabuladas em contrato de adesão que venham a dificultar a defesa dos direitos do consumidor devem ser declaradas nulas de *pleno juris*, podendo inclusive ser reconhecidas de ofício.

5 – A propósito, sobre o assunto já se manifestou o Colendo Superior Tribunal de Justiça: “(...) **2. A declaração de ofício de nulidade de cláusula contratual considerada abusiva pelo tribunal de origem encontra amparo no princípio jura novit curia, segundo o qual cabe ao juiz apreciar livremente o pedido, não estando vinculado aos argumentos apresentados pelas partes. 3. Agravo regimental não provido.**” (AgRg no AREsp 574.849/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/08/2017, DJe 29/08/2017).

6 - *In casu*, tem-se que restou incontroversa a existência de negócio jurídico perfeito entre as partes, consistente em contrato de compra e venda de imóvel, que fora rescindido unilateralmente por culpa do autor, ora comprador do imóvel, restando evidente o seu direito ao ressarcimento do valor pago, conforme prevê o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*: “**Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.**”

7 – Contudo, é cabível a retenção de determinado percentual sobre o valor pago pelo autor para que a reclamada, vendedora, seja indenizada pelos prejuízos suportados, qual seja, ressarcimento pelas despesas decorrentes do negócio.

8 – Nos termos do enunciado da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça “**na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.**”



9 – Na esteira de precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador, é admitida a flutuação do percentual da retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga.

10 – Nesse sentido, colaciona-se o seguinte julgado: “AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DECISÃO. RAZÕES DISSOCIADAS. SÚMULA Nº 284/STF. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. ALTERAÇÃO. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Na hipótese, as razões do recurso estão dissociadas do que restou decidido na decisão recorrida, caracterizando deficiência em sua fundamentação. Incidência, por analogia, da Súmula nº 284/STF. 3. **A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.** 4. A modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ). 5. Agravo interno não provido.” (AgInt no AREsp 1476440/RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, julgado em 23/11/2020, DJe 01/12/2020).(grifo nosso)

11 – Não obstante, colaciona-se o entendimento desta 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Estado de Goiás: **JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. DESISTÊNCIA PELO COMPRADOR. FALTA DE CONDIÇÕES FINANCEIRAS. CONTRATO DE ADESÃO. INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL ALEGADA. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. INACOLHIMENTO. HIPOSSUFICIÊNCIA/PREJUÍZO AO ACESSO À JUSTIÇA DEMONSTRADOS. PRECEDENTES DO STJ. PREVISÃO CONTRATUAL DE RETENÇÃO DE 30% SOBRE AS PARCELAS PAGAS. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE 25%. PRECEDENTES DO STJ. JULGADO A QUO QUE ORDENA RETENÇÃO DE 20%. ADEQUAÇÃO QUE SE IMPÕE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA.**1. In casu, insurge-se o Réu, ora Recorrente, em face de sentença que julgou parcialmente procedente a pretensão autoral, condenando-o à restituição das parcelas pagas pelo consumidor recorrido, com a respectiva retenção de 20%(vinte por cento) em relação ao contrato de promessa de compra e venda de lote urbano discutido nos autos. Pugna o Recorrente pelo conhecimento e provimento de seu recurso para declarar a incompetência do Juízo ante a existência de cláusula de eleição de foro, sendo que o consumidor recorrido não demonstrou sua hipossuficiência, invocando precedentes do STJ. No mérito, pugna pela reforma da sentença para julgar improcedente a pretensão autoral e manter a cláusula contratual que prevê a retenção de 30%(trinta por cento) sobre as parcelas pagas, em caso de desistência pelo comprador.2. Incompetência territorial rechaçada. Conforme entendimento assente do Superior Tribunal de Justiça, “a cláusula que estipula a eleição de foro em contrato de adesão, só poderá ser considerada inválida quando demonstrada a hipossuficiência ou a dificuldade de acesso da parte ao Poder Judiciário”(REsp nº1.675.012; Relatoria: Ministra Nancy Andrighi; Julgado em 08/08/2017; DJe em 14/08/2017), o que seu deu no caso os autos porquanto, a própria causa de pedir se trata de rescisão contratual pelo consumidor recorrido por falta de condições financeiras de dar continuidade ao negócio, o que o impossibilita de acessar o Judiciário em outro Estado da Federação.3. O propósito recursal consiste em definir se no rompimento do vínculo contratual por resilição unilateral ou por inadimplemento do consumidor, pode ser limitado o percentual de retenção dos valores já pagos ao vendedor.4. Segundo entendimento assente do Superior Tribunal de Justiça, nos contratos de compra e venda imobiliária submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, firmados antes da Lei nº13.786/2018, em que há o rompimento do respectivo vínculo por



culpa do comprador, a restituição da importância paga há de se dar de forma imediata e em pagamento único(Súmula 543, STJ), devendo ainda prevalecer o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento), definido no julgamento dos EAg nº1.138.183/PE, considerado como adequado e suficiente a indenizar o construtor pelas despesas gerais e pelo rompimento unilateral ou pelo inadimplemento do consumidor. Precedentes: Recurso Especial nº1.723.519/SP de relatoria da Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 28/08/2019 e publicado no DJe em 02/10/2019. No mesmo sentido: Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.154.972/SP de relatoria do Ministro Antônio Carlos Ferreira, julgado em 29/10/2019, publicado no DJe 05/11/2019.5. Hipótese dos autos em que o sentenciante determinou a restituição dos valores pagos mediante retenção de 20%(vinte por cento), o que se encontra em desalinho com o entendimento recente do Superior Tribunal de Justiça que prevê a dedução fixa em 25%(vinte e cinco por cento). Sentença que merece parcial reparo.6. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Sentença parcialmente reformada apenas para definir a *retenção* sobre as parcelas pagas em 25%(vinte e cinco por cento), conforme entendimento do STJ. Sem custas processuais e honorários advocatícios (artigo 55, Lei nº9.099/95). (Recurso 5059585-59.2017.8.09.0038, Relator Átila Naves Amaral, Julgado em 11/03/2021).”

12 – Conforme se extrai do contrato particular de compra e venda celebrado entre as partes, a **cláusula XIII** prevê que em caso de desfazimento do contrato por parte do comprador, haverá cobrança de multa rescisória/penal de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, além da verba de fruição de 0,75% (zero vírgula setenta e cinco por cento) do valor atualizado do contrato, a incidir desde a assinatura do instrumento contratual, até a devolução da posse do imóvel a reclamada.

13 – Dessarte, embora as respectivas cobranças estejam previstas no artigo 32-A, incisos I e II, da Lei 13.786/18, a luz do Código Consumerista, é abusiva a cláusula que prevê a retenção de multa rescisória sobre o valor atualizado do contrato e não sobre o valor do montante pago.

14 – A vista disso, escoreita a sentença que reconheceu a abusividade da aludida cláusula contratual, aplicando o percentual de retenção para 10% (dez por cento) sobre o valor já pago e não sobre o valor contratado.

15 – Em caso semelhante, decidiu esta Colenda 3ª Turma Recursal: “EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DEVOLUÇÃO PARCIAL. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. APLICAÇÃO IMEDIATAMENTE DA LEI 13.786/18. IMPOSSIBILIDADE. PEDIDO ALTERNATIVO DE RETENÇÃO DO PERCENTUAL DE 50% DO TOTAL PAGO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.1. O requerente adquiriu junto a requerida, em junho de 2019, uma unidade imobiliária do empreendimento Resort do Lago Caldas Novas Ltda, no regime de multipropriedade. Sustenta que em virtude de problemas financeiros, deixou de efetuar o pagamento das parcelas a partir do quarto mês, motivo pelo qual pretende a rescisão contratual, com a restituição de importâncias pagas e com declaração de nulidade das cláusulas abusivas. Citada a parte reclamante apresentou contestação no evento 6 onde bate pela manutenção das cláusulas contratuais relativas à rescisão, bem como da aplicação da Lei 13.786/18. Alerta sobre o direito de fruição pela disponibilização do imóvel. Fala dos juros de mora a partir do trânsito em julgado da sentença. Requer ao final a restituição nos termos do contrato ou no mínimo no percentual de 25% conforme entendimento jurisprudencial. O MM Juiz na origem julgou em parte procedentes os pedidos (evento 13) para o fim de ordenar a restituição com dedução do percentual de 50% sobre o valor das prestações pagas. A reclamada interpõe recurso, quando mantém os



mesmos argumentos lançados na peça de defesa e pede a majoração do percentual de dedução das parcelas pagas a título de cláusula pena. Contrarrazões devidamente apresentadas. 2. Cinge a questão quanto a possibilidade de majoração do percentual de retenção das quantias pagas. 3. Inconteste que a rescisão contratual se deu por culpa do comprador, de forma a autorizar a retenção de quantias pagas a título de cláusula penal. 4. **No caso dos autos, é aplicável a Lei 13.786/2018, isso porque o contrato sub judice foi celebrado após sua vigência ? em junho de 2019. 5. Na sequência, remanesce o impasse sobre a restituição dos valores, que é um direito da parte, uma disponibilidade dos promissários compradores, que não pode implicar em perda total das prestações pagas (art. 53, CDC), pois, conquanto não seja do interesse da ré resolver o negócio, remanescerá a essa a possibilidade de vender novamente o bem, recebendo seu valor integral; lado outro, também não podem ser devolvidos integralmente os valores ao consumidor, posto que notória a existência de despesas administrativas e publicitárias do negócio suportadas pela ré. Imperioso, assim, confirmar o teor da sentença de origem, que determinou a retenção de 25% sobre o montante pago pelo autor, sob a rubrica cláusula penal, tendo em vista que os inusitados percentuais estipulados no contrato (50% previsto no item 2.2, fl. 38 ? PDF completo) é demasiadamente elevado e abusivo, se apresentando desproporcional e irrazoável. Assim, entendo que o percentual de 25% é um valor justo e atende aos fins sociais da lei, sendo suficiente para cobrir as despesas administrativas e de divulgação.** Nesse sentido, o entendimento do TJGO, com base no STJ: ?Segundo entendimento consolidado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, na rescisão causada por culpa do comprador é razoável a devolução do montante despendido com retenção de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) a título de multa compensatória? (TJGO, Apelação (CPC) 0389375-32.2015.8.09.0051, Rel. GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 26/04/2019, DJe de 26/04/2019). No mesmo sentido: ?(?) Com a rescisão do contrato, a restituição das parcelas pagas é medida que se impõe, cabendo a retenção do correspondente a 10 % (dez por cento) do valor pago a título de multa, em decorrência de rescisão contratual motivada pelo, inadimplemento do promitente/comprador?. (TJGO, Apelação (CPC) 0134121-92.2014.8.09.0051, Rel. WILSON SAFATLE FAIAD, 6ª Câmara Cível, julgado em 22/04/2019, DJe de 22/04/2019). 6. DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. O STJ, no REsp 1.599.511, firmara entendimento que a comissão de corretagem é devida, desde que previamente informada ao consumidor. No caso em exame verifica-se que no documento denominado ?Quadro Resumo/Parte Especial? (fl 35/38), trata da comissão de corretagem na cláusula primeira, em conjunto com a qualificação das partes e objeto da avença. Em quadro denominado ?Dados Referente (sic) à Corretagem e aos Brindes? se encontra informação de percentuais, com seis beneficiários, entretanto, o local destinado aos valores está em branco. Já a cláusula sexta, item 2 e 2.1 tratam da rescisão do contrato e preveem a retenção total do valor da comissão de corretagem, entretanto, ali também não se vê qualquer valor. Nesta toada verifica-se afronta ao princípio da plena informação ao consumidor. Resulta daí que, nos termos do entendimento expresso no REsp 1.599.511, a taxa de corretagem não é devida. 7. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 8. Condene a parte Recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% sobre o valor da condenação (art. 55, caput, in fine, da Lei n.º 9.099/95). (TJ-GO. 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais. Recurso nº 5042142-86.2020.8.09.0007. Rel. (a) ROZANA FERNANDES CAMAPUM. Publicado em 12/08/2021).”

16 – Noutro tanto, acerca da verba pelo tempo de fruição do bem, necessário ressaltar que a respectiva cobrança está condicionada ao efetivo uso e gozo do imóvel, não bastando apenas a imissão precária na posse.

17 - Conforme entendimento jurisprudencial dominante acerca da matéria, não é admitida a cobrança desta taxa de fruição, quando o objeto da promessa de compra e venda é lote de terreno não edificado, notadamente diante da inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelos possuidores.



18 – Nesse sentido: “**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE COMPRA DE IMÓVEL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. TAXA DE FRUIÇÃO. OBJETO DE CONTRATO. LOTE NÃO EDIFICADO. SENTENÇA MANTIDA. 1- Descabe a cobrança de taxa de fruição, quando o objeto da promessa de compra e venda é lote de terreno não edificado, uma vez que não há proveito econômico proporcionado pelo imóvel e auferido pelo possuidor, capaz de gerar este direito. APELAÇÃO CONHECIDA E IMPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0248214-47.2016.8.09.0100, Rel. Des(a). SILVÂNIO DIVINO DE ALVARENGA, 1ª Câmara Cível, julgado em 28/09/2022, DJe de 28/09/2022).**”

19 - Na espécie, restou incontroverso nos autos que o imóvel em testilha trata-se de um loteamento sem edificação, de modo que não permite a efetiva ocupação ou qualquer exploração econômica. Outrossim, não consta nos autos qualquer comprovação de prejuízo material em decorrência do período em que o recorrido estivera na posse do lote.

20 - Desse modo, deve ser afastada a viabilidade de aplicação da taxa de fruição pleiteada, visto que ausente a efetiva utilização do bem.

21 – Quanto a insurgência acerca da restituição da taxa de corretagem, vislumbra-se que esta não foi objeto da pretensão autoral, bem como não houve condenação nesse sentido pelo julgador monocrático, motivo pelo qual, deixa-se de analisar.

22 – Noutro tanto, é abusiva a devolução dos valores pagos pelo promitente comprador de forma parcelada, na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel, devendo a restituição ser imediata e em parcela única.

23 – Acerca disso, veja-se excerto de recente julgado do nosso Tribunal de Justiça: “**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO COM RESCISÃO E RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CDC. APLICAÇÃO. CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. JUROS DE MORA. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. PARCIAL REFORMA. (...) IV- Nessa senda, sendo incontroverso, in casu, que o causador do desfazimento do ajuste foi o comprador/apelado, é correto que a restituição das importâncias seja paga em parcela única, corrigidas monetariamente pelo INPC, desde o desembolso, incidindo juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da data do trânsito em julgado da decisão, conforme preceitua a jurisprudência sobre a matéria, pelo qual cabe a reforma da sentença vergastada. (...)**” (TJGO, Apelação (CPC) 5199426-96.2017.8.09.0029, Rel. Des(a). Reinaldo Alves Ferreira, 1ª Câmara Cível, julgado em 02/12/2020, DJe de 02/12/2020).

24 - Por fim, cumpre ressaltar, que a questão afeta à correção monetária, trata-se de consequência legal da própria condenação principal, razão pela qual não merece prosperar o pedido de afastamento do referido ajuste financeiro.



25 – Recurso conhecido e desprovido. Sentença mantida por seus próprios e bastantes fundamentos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que são partes as acima mencionadas, **ACORDA a TERCEIRA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS** à unanimidade dos votos dos seus membros, em conhecer do recurso e **negar-lhe provimento**, conforme o voto da relatora, sintetizado na ementa supra, ficando as custas e os honorários advocatícios a cargo da parte recorrente, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 55 da Lei 9.099/95. Votaram, além da relatora, **os juízes José Carlos Duarte, que também presidiu a sessão e Élcio Vicente da Silva.**

Goiânia/GO, 13 de outubro de 2.022.

Mônica Cezar Moreno Senhorelo

Juíza Relatora

