



Estado de Goiás
Poder Judiciário
1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais
E-mail: gab1recursajuiz4@tjgo.jus.br

Recurso Inominado nº: 5412177-07.2021.8.09.0025

Comarca de origem: Caldas Novas/GO

Recorrente(s): CLAYTON MARCOS DA SILVA

Advogado(a): Aguiar Isac Pereira Ribeiro

Recorrido(a): SPE RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA

Advogado(a): Tatiane Ribeiro Placa e outros

Relatora: Stefane Fiuza Cançado Machado

JULGAMENTO POR EMENTA (artigo 46 da Lei nº 9.099/95)

EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. RESCISÃO CONTRATUAL REQUERIDA PELO COMPRADOR/ADQUIRENTE. MULTIPROPRIEDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. CABIMENTO. AUSÊNCIA DE PEDIDO CONTRAPOSTO DE PAGAMENTO DE TAXA CONDOMINIAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. AFASTAR. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Em resumo dos fatos, consta que o autor firmou, junto a Imobiliária em questão, Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade, tendo adquirido a Cota/Fração nº RL-PRE-A301M1, do empreendimento RESORT DO LAGO, localizado no município de Caldas Novas/GO. Verbera que o valor total desembolsado foi de R\$ 15.442,00 (quinze mil, quatrocentos e quarenta e dois reais). Registra, contudo, que diante da crise instalado no Brasil e a situação de calamidade pública enfrentada em face da pandemia do Covid-19, ficou impossibilitado de adimplir com o restante das parcelas do imóvel, assim como de utilizar o bem, posto que reside em Catalão/GO. Desse modo, o autor procurou a Requerida com o intuito de rescindir o contrato celebrado, no entanto, a empresa ré fora inflexível em sua proposta de rescisão contratual, razão pela qual ingressou com a presente ação requerendo a rescisão do contrato, bem como a nulidade da cláusula penal e restituição das quantias pagas, além de indenização por danos morais.

2. O juízo de primeira instância julgou parcialmente procedente os pedidos formulados na inicial para declarar a rescisão do pacto inquinado, por conseguinte, a condenação da ré na restituição das importâncias pagas em única parcela, monetariamente atualizada pelo INPC, a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% a partir da data da resolução contratual (trânsito em julgado), podendo ser retido o percentual de 10% (dez por



cento) das parcelas pagas, além disso, declarar a nulidade da cláusula sexta, “8”, na parte em que estabelece a retenção do valor de 20% (vinte por cento) a título de comercialização, publicidade, tributos e comissões dos vendedores, contudo, também julgou parcialmente procedente o pedido contraposto, condenando o autor ao pagamento de taxa de ocupação pelo tempo em que permaneceu no imóvel (data da entrega, que ocorreu em 26/01/2018, até a da resolução contratual), na importância mensal correspondente a 1% (um por cento) do valor do contrato, importância que deverá ser objeto de compensação pela ré no valor a ser restituído, e ao pagamento das taxas condominiais incidentes desde a entrega do imóvel até a sua devolução. Por fim, determinou a reintegração da ré na posse do imóvel e declarou inexigível a cobrança de comissão de corretagem eventualmente paga pelo autor, ainda, julgou improcedente o pedido de indenização por danos morais (evento nº 20 e 31).

3. Irresignado, o autor interpôs recurso inominado sustentando a ilegalidade da taxa de fruição, tendo em vista que não houve a ocupação do imóvel, bem como a existência de julgamento *extra petita*, pois a requerida não requereu o pagamento da taxa condominial em sua contestação e, mesmo que tivesse cobrado, não haveria legitimidade para a cobrança. Pugnou, subsidiariamente, pelo abatimento dos valores pagos a título de taxa de condomínio, no montante de R\$ 4.849,08 (quatro mil, oitocentos e quarenta e nove reais e oito centavos) e, ainda, requereu que seja adotado o mesmo critério de cálculo para ambas partes, tomando-se como base o valor desembolsado pelo Recorrente e não o valor do contrato.

4. Cabe salientar que a presente relação jurídica é regulada pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que se trata de contrato de adesão, através do qual o recorrente, na qualidade de consumidor, aceitou uma situação contratual definida de forma prévia e unilateral pela recorrida, presumindo-se não terem condições de alterar substancialmente seu conteúdo, devendo a relação, assim, ser vista sob a ótica do atendimento das necessidades e da proteção dos interesses econômicos dos consumidores, em decorrência do reconhecimento de sua vulnerabilidade, tendo como finalidade o alcance do equilíbrio da relação consumerista.

5. Neste sentido, dispõe o Código de Defesa do Consumidor: “**Art. 6º São direitos básicos do consumidor:** III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços; VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências; **Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:** I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis; II - subtraíam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código; III - transfiram responsabilidades a terceiros; IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; (...) XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor; (...) § 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vontade que: I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence; III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso (destaquei).”

6. Nos contratos bilaterais, a anulação pretendida está expressamente autorizada, pois, neste gênero de avença, as obrigações são interdependentes, ou seja, o descumprimento por uma das partes da contraprestação faculta à outra a propositura da resolução da relação negocial.

7. É princípio que rege a Teoria Geral dos Contratos que as cláusulas contratuais fazem lei entre as partes, princípio este que foi mitigado pelo Código de Defesa do Consumidor, que permitiu a revisão das cláusulas contratuais quando constatar que houve desequilíbrio entre as partes ou que sejam suas cláusulas abusivas.



Assim, percebe-se que o Código de Defesa do Consumidor teve em mente, proteger o consumidor frente ao poder econômico, quando houvesse excessos. Até porque, o ordenamento jurídico deve conferir à parte instrumentos judiciais para obrigar o contratante ou contratado a cumprir o contrato ou a indenizar pelas perdas e danos, essa é a regra.

8. Nesse viés, os contratos podem ser revistos, deste que haja cláusulas abusivas, ou que ocorram fatos supervenientes que tornem seu cumprimento sumamente oneroso para uma das partes.

9. Analisando o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade (Frações/Cotas Imobiliárias), verifica-se na Cláusula Sexta, item 10, que em caso de rescisão de contrato, se o imóvel já estiver na posse do Promitente Comprador, será pago ao Promitente Vendedor, por compensação, a importância equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, de sua fração indivisível do imóvel, a título de fruição ou uso.

10. Cumpra esclarecer que, no que pertine à taxa de fruição, que havendo a resolução contratual do contrato de compra e venda de imóvel, com a respectiva restituição das importâncias pagas pelo comprador, o retorno das partes *ao status quo ante* implica o pagamento de indenização pelo período em que o adquirente/comprador se manteve na posse do imóvel, sob a pena de configurar o enriquecimento ilícito, uma vez que, não se pode cogitar o gozo do bem por um determinado tempo pelo comprador sem o pagamento de uma contraprestação ao proprietário.

11. Assim, a taxa de ocupação tem natureza compensatória, visando indenizar o período em que o promissário comprador se manteve na posse do imóvel objeto do contrato sem uma contraprestação, privando o promissário vendedor de sua utilização. Ressalta-se que seria uma espécie de aluguel.

12. Nesse cenário, porquanto se trate de imóvel em regime de multipropriedade, no qual os diversos proprietários do bem, de forma alternada, são titulares de uma fração de tempo, com a faculdade exclusiva de uso e gozo do imóvel em sua totalidade, a taxa de fruição é devida, eis que o empreendimento foi efetivamente disponibilizado ao autor, a partir do dia 26/01/2018, consoante se vislumbra do Termo de Vistoria e Entrega das Chaves (evento nº 10, arquivo 06). Neste sentido: *“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE. CULPA DO COMPRADOR. TAXA DE FRUIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO AFASTADAS. DESPESAS ADMINISTRATIVAS. REDUÇÃO PARA 10%. LEGALIDADE. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. 1. O instituto da multipropriedade é recente no ordenamento jurídico e foi criado pela Lei n.º 13.777/2018, que incluiu os arts. 1.358-C e seguintes no Código Civil. No entanto, a instituição da multipropriedade no empreendimento imobiliário não afasta a incidência do Código de Defesa do Consumidor na relação jurídica existente entre o adquirente da fração ideal e a promitente vendedora. 2. Sobre a comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento (REsp 1.599.511/SP) 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 destaque do valor da comissão de corretagem, o que não ocorreu, na espécie. 3. **Sobre a taxa de fruição, sua cobrança é permitida durante o período em que os compradores estiverem na posse do bem, em estado de inadimplência, o que não ocorreu no caso em exame, em que os apelados não estavam inadimplentes.** 4. Nas hipóteses de rescisão contratual de promessa de compra e venda motivada pelo comprador, a retenção do total das quantias pagas pelo vendedor tem sido admitida entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias de cada caso. 5. No caso, escorreita a sentença que reconheceu a abusividade da aludida cláusula contratual, reduzindo ao percentual de retenção para 10% (dez por cento) sobre o valor já pago e não sobre o valor contratado. 6. Na hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel por culpa do comprador, os juros moratórios sobre o valor a ser ressarcido deve incidir a partir da data do trânsito em julgado, devendo a sentença ser reformada, neste ponto. 7. Considerando que a sentença restou omissa no tocante aos ônus sucumbenciais, cumpre corrigir a omissão para condenar o requerido ao pagamento das custas processuais e*



honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, sem fixação de honorários recursais. 8. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-GO – Apelação Cível (CPC): 04046363320198090011, Relator: Des(a). GERSON SANTANA CINTRA, Data de Julgamento: 25/05/2020, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 25/05/2020)

13. Dessa maneira, entendo que a cobrança da aludida taxa nos termos estabelecidos pela **Cláusula Sexta, Item 10, é devida**, podendo ser cobrada do autor, ora Recorrente, pois o imóvel esteve verdadeiramente disponibilizado para a sua ocupação até a data da resolução contratual.

14. Além disso, a fixação do valor equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, sobre o valor do contrato a título de fruição ou uso, se mostra razoável e dentro dos termos avençados, não havendo que se falar em adoção dos mesmos critérios utilizados para calcular a restituição das importâncias pagas, porque nesta se fixou a incidência dos juros moratórios, que é totalmente diferente da taxa de fruição. Portanto, não se verifica o julgamento *ultra petita*, isto é, aquele que entrega uma tutela jurisdicional idônea, mas extrapola a quantidade do que fora pedido.

15. Em relação ao pagamento de taxas condominiais, merece reparos a sentença proferida pelo juízo de piso, uma vez que não houve pedido contraposto, em sede de contestação, para que o autor fosse condenado ao adimplemento da aludida taxa, tendo o magistrado *a quo* incorrido em vício de julgamento.

16. Insta salientar, por oportuno, o juiz decidirá a lide nos limites em que foi proposta, sendo defeso conhecer de questões não suscitadas, a cujo respeito a lei exige a iniciativa da parte (art. 141 do CPC). Sendo assim, é vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado (art. 492 do CPC).

17. O limite da decisão, sentença ou acórdão é o pedido, com a sua fundamentação. É o que a doutrina denomina de princípio da adstrição, da congruência ou da conformidade, que é desdobramento do princípio do dispositivo (art. 2º). O afastamento desse limite caracteriza as decisões *citra petita*, *ultra petita* e *extra petita*, o que constitui vícios e, portanto, acarreta a nulidade do ato decisório.

18. À vista disso, ao proferir sentença condenando o autor ao pagamento das taxas de condomínio a partir da entrega das chaves até a resolução contratual, o magistrado incorreu em julgamento *extra petita*, motivo pelo qual deve ser afastado o pagamento da referida taxa.

19. Ademais, tendo sido afastada a taxa condominial, não há que se analisar a legitimidade da parte Recorrida para realizar a sua cobrança e o seu posterior recebimento.

20. Ante o exposto, CONHEÇO do recurso interposto e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO, **reformando parcialmente a sentença proferida**, no sentido de reconhecer o julgamento *extra petita*, afastando, por conseguinte, a condenação da parte Recorrente ao pagamento de taxas condominiais, **mantendo no mais a sentença, tal como lançada**.

21. Deixo de condenar a parte Recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, com fulcro no art. 55, *caput*, da Lei n. 9.099/95.

22. Advirto que se opostos embargos de declaração com caráter protelatório, será aplicada multa com fulcro no art. 1.026, § 2º do Código de Processo Civil, se houver nítido propósito de rediscutir o mérito da controvérsia.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, Recurso Inominado nº 5412177.07 com o mesmo número de protocolo de origem, da Comarca de Caldas Novas/GO, ACORDAM os componentes da Primeira Turma Recursal do Sistema dos Juizados Especiais do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, em **conhecer do recurso, dando-lhe parcial provimento**, nos termos do voto da Relatora.



Participam do julgamento, além da Relatora, que proferiu o voto escrito, o Juiz de Direito **Hamilton Gomes Carneiro** e o Juiz de Direito **Wild Afonso Ogawa**.

Stefane Fiúza Cançado Machado

Juíza Relatora

(datado e assinado eletronicamente)