



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/09/2023 14:18:50

Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD

Localizar pelo código: 109487635432563873814754829, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/09/2023 14:18:50

Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD

Localizar pelo código: 109487635432563873814754829, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/09/2023 14:18:50

Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD

Localizar pelo código: 109487635432563873814754829, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5530701-50.2021.8.09.0093

COMARCA DE JATAÍ

APELANTES	SPE – PARQUE DOS VENTOS LTDA. E OUTRO
APELADO	MARCELO RODRIGUES ALVES
RELATOR	DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível, acordam os componentes da Segunda Turma Julgadora da Décima Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer e desprover o apelo, nos termos do voto do Relator.

Votaram, além do Relator, o Desembargador Aureliano Albuquerque Amorim e o Desembargador Rodrigo de Silveira.

Presidiu a sessão o Desembargador Aureliano Albuquerque Amorim.

Fez-se presente, como representante da Procuradoria-Geral de Justiça, a Dra. Eliete Sousa Fonseca Suavinha.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.



DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD

RELATOR

VOTO

Como relatado, trata-se de Apelação Cível interposta por **SPE – PARQUE DOS VENTOS LTDA.** e **BRDU URBANISMO S/A** contra sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Jataí, Dr. *Gilmar Luiz Coelho*, nos autos da *Ação de Resolução Contratual c/c Declaratória de Bilateralidade de Cláusula Penal c/c Indenização por Danos Morais* ajuizada por **MARCELO RODRIGUES ALVES**.

Presentes os pressupostos de admissibilidade da apelação, dela conheço.

O autor, em sua peça de ingresso, relata ter firmado com as empresas requeridas, em 15/11/2018, Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda para a aquisição de um terreno urbano na Quadra 14, Lote 06, no Loteamento Parque dos Ventos, no Município de Jataí, pelo montante de R\$ 56.654,38 (cinquenta e seis mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos), a ser pago em 180 (cento e oitenta) prestações mensais. Despendeu, a título de sinal/arras, o valor de R\$ 1.162,13 (mil, cento e sessenta e dois reais e treze centavos).

Afirma que o empreendimento deveria ser entregue até setembro de 2019, com prazo de tolerância de 180 dias, mas que até a data do ajuizamento da ação, 08/10/2021, ainda não havia sido concluído.

Postulou a concessão de liminar para suspender o vínculo contratual, com a interrupção da obrigação de pagar as parcelas vincendas, e determinar que as rés se abstivessem de incluir seu nome no cadastro de maus pagadores pelo não pagamento dessas parcelas.

No mérito, requereu a rescisão do contrato, por culpa exclusiva das vendedoras, a inversão da cláusula penal em favor do comprador, a devolução integral e em parcela única dos valores já pagos, além de condenar a parte adversa ao pagamento de montante reparatório pelos danos morais supostamente sofridos.



Deferido o pedido de liminar (mov. 4), declinada a competência ao juízo cível de Goiânia, em razão de cláusula contratual de eleição de foro (mov. 28), e cumprido os demais trâmites do processo, sobreveio a sentença recursada, assim redigida em sua parte dispositiva (mov. 36):

“ANTE O ACIMA EXPOSTO e sem maiores digressões de ordem processual e de ordem material, hei por bem JULGAR PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, resolvendo-se o mérito da lide, para DECLARAR rescindido o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda formalizado entre as partes, reconhecendo a culpa exclusiva das demandadas, e via de consequência CONDENAR as pessoas jurídicas requeridas:

a) RESTITUIÇÃO imediata e em parcela única do valor comprovadamente pago pela parte autora, inclusive a título de arras, quantia a ser apurada em liquidação de sentença, devidamente corrigida indexador INPC, a partir do desembolso de cada parcela, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil, excluindo-se da devolução o valor pago a título de corretagem;

b) CONDENAR no pagamento de MULTA CONTRATUAL estabelecida na cláusula décima sexta no percentual fixado em 25% (vinte e cinco por cento) dos valores efetivamente pagos, devidamente corrigidos desde o desembolso, acrescendo juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação.

A parte autora decaiu de parte mínima dos seus pedidos, em obediência ao princípio da sucumbência processual, CONDENO a parte requerida no ressarcimento das custas adiantadas pela parte autora e no pagamento de custas finais, se houver, além de honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do CPC, percentual que abarca a ação de resolução do contrato e pedido reconvenicional.

Por outro lado, JULGAR IMPROCEDENTES os pedidos reconvencionais, restando resolvido o mérito da lide nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, pelos fundamentos alhures expostos.

Transitada em julgado a presente decisão e não havendo requerimentos adicionais, arquivem-se os autos com as cautelas legais, inclusive anotando-se as custas, caso não recolhidas.

Publique-se.

Registre-se.

Intime-se e cumpra-se.”



Irresignadas, SPE – PARQUE DOS VENTOS LTDA. e BRDU URBANISMO S/A, nas razões de sua apelação (mov. 53), defendem a rescisão do contrato, mas por culpa exclusiva do comprador, o qual estaria inadimplente desde outubro de 2021. Além disso, assevera que “a quadra 09, lote 20 onde se localiza o imóvel discutido nesses autos, já foi entregue há muito tempo, em junho de 2020, utilizando a recorrida de má-fé para tentar induzir em erro esse juízo e obter vantagem indevida”.

Pleiteiam a aplicação da Lei n. 13.786/2018, que permitiria a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato e a devolução dos valores pagos em 12 (doze) vezes e após 12 (doze) meses de carência contados da rescisão contratual, com o consequente afastamento dos Temas Repetitivos 970 e 971 do STJ.

Aduzem que o atraso no empreendimento ocorreu por motivo de força maior – pandemia de COVID-19 –, e que, consoante previsão contratual, “não serão considerados na contagem do prazo de 180 dias os atrasos ocasionados por motivo de força maior, devidamente comprovados ou notórios, tais como, epidemias ou calamidades públicas que impeçam ou reduzam o ritmo da obra, nos termos da cláusula 18.^a, §§3.^o e 4.^o [...]”.

Subsidiariamente, no caso de entendimento pela não aplicação do artigo 32-A, da Lei n. 13.786/2018, pugnam pela observância ao princípio do *pacta sunt servanda*, aplicando-se a retenção de 25% (vinte e cinco por cento), a título de cláusula penal, e de arras.

Caso não reformada a sentença na parte que declarou rescindido o contrato, por culpa exclusiva das vendedoras, advogam que os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos ao apelado devem ser contados tão somente após o trânsito em julgado da sentença, de acordo com Tema Repetitivo 1.002 do STJ.

Sem razão.

De início, cumpre destacar que a demanda em análise configura típica relação consumerista, na medida em que as requeridas, aqui apelantes, são pessoas jurídicas que comercializam, no mercado imobiliário, bens imóveis tal qual os adquiridos pela parte autora como final destinatária, emoldurando-se linearmente na definição inserta nos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, como os pedidos formulados pelo autor decorrem do pressuposto de que restou configurada a mora da construtora para a entrega de terreno urbano situado na Quadra 14, Lote 06, do Loteamento Parques dos Ventos, em Jataí, hipótese que ensejaria a rescisão contratual e o dever de indenizar, analisarei a questão a luz do Código de Defesa do Consumidor.



Corroboram esse entendimento os seguintes julgados desta Corte de Justiça:

“Aos contratos de compra e venda de imóvel são aplicáveis as normas do diploma consumerista (artigos 2º e 3º, CDC).” (TJGO, Apelação Cível 0029023-84.2015.8.09.0051, Rel. Des. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 20/06/2022, DJe de 20/06/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. APLICAÇÃO CDC. [...]. I - De plano, consigne-se a possibilidade de se aplicar o Código de Defesa do Consumidor nos contratos de compra e venda de imóvel, uma vez que o citado diploma legal incide nas relações de consumo compostas entre fornecedor e consumidor, 'ex vi' dos arts. 1º, 2º e 3º da Lei nº 8.078/90. [...]. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJGO, Apelação Cível 5701849-90.2019.8.09.0064, Rel. Des. ÁTILA NAVES AMARAL, 3ª Câmara Cível, julgado em 31/05/2022, DJe de 31/05/2022)

Gize-se, outrossim, que não há falar na aplicação, *in casu*, da Lei n. 13.786/2018, de 27 de dezembro de 2018, pois o Superior Tribunal de Justiça, ao decidir Questão de Ordem no Recurso Especial Repetitivo n. 1.498.484-DF, sob a Relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, pontificou que “não se pode cogitar de aplicação simples e direta da nova Lei n. 13.786/18 para a solução de casos anteriores ao advento do mencionado Diploma legal (retroatividade da lei, com conseqüente modificação jurisprudencial, com ou sem modulação)”.

A *ratio decidendi*, quer se trate de venda de imóvel na planta ou, nos dizeres das apelantes, de “aquisição de terreno em loteamento e já possui construção, inclusive”, é a mesma, qual seja, “tratando-se de contrato legitimamente celebrado, as partes têm o direito de vê-lo cumprido, nos termos da lei contemporânea ao seu nascimento, a regular, inclusive, os seus efeitos. **Os efeitos do contrato ficam condicionados à lei vigente no momento em que foi firmado pelas partes. Aí, não há que invocar o efeito imediato da lei nova [...]**, uma lei nova não pode estender-se, com a finalidade de regê-los, aos efeitos futuros de contratos anteriormente pactuados, pois, se tal situação se revelasse possível, o Estado passaria a dispor de um temível poder de intervenção na esfera das relações contratuais privadas em curso de execução, afetando, em seus aspectos essenciais, a própria causa geradora daquelas conseqüências jurídicas”(AI 251.533, Relator: Ministro CELSO DE MELLO, julgado em 25/10/1999, publicado em DJ 23/11/99, p. 32)” (*apud* REsp n. 1.498.484/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 22/5/2019, DJe de 25/6/2019 – Questão de Ordem, grifei).

Assim, como o contrato digladiado foi firmado em **15/11/2018** (mov. 1, arquivo 6: *doc.06compromissodecompraevenda1.pdf*), antes, portanto, da entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018, em **27/12/2018**, não há falar em retroatividade da norma editada posteriormente.



Como se sabe, é firme o entendimento do STJ no sentido de que “não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos” (RESP 1.582.318/RJ, 3ª Turma, DJe de 21/09/2017).

No mesmo sentido: AgInt no AgInt no AREsp n. 1.644.843/DF, 3ª Turma, julgado em 21/9/2020, DJe de 24/9/2020; RESP 1.727.939/DF, 3ª Turma, DJe de 17/09/2018; e AgInt no RESP 1.737.415/SP, 4ª Turma, DJe de 30/09/2019.

Na hipótese em disceptação, todavia, as apelantes assumiram o compromisso de fazer a entrega das obras de infraestrutura descritas na Cláusula Décima Oitava e Anexo 01 do contrato até setembro do ano de 2019, de forma que, mesmo com a contagem do prazo de tolerância de 6 (seis) meses previamente estabelecido, o prazo se esgotou em março de 2020 (cf. Quadro Resumo, Item 5, mov. 1, arquivo 6). No entanto, até o ajuizamento da ação, em 08/10/2021, o terreno adquirido pelo autor recorrido ainda não havia sido entregue.

Nessa confluência, não merece acolhida a tese recursal de que a rescisão do contratual adviria do inadimplemento do autor recorrido, a partir do mês de outubro de 2021 (cf. “Demonstrativo de Pagamentos”, mov. 15, arquivo 9), porquanto as parcelas avençadas somente deixaram de ser pagas após a concessão de tutela provisória de urgência, em 22/10/2022, a qual suspendeu os efeitos do contrato litigioso e determinou “que a ré se abstenha de cobrar qualquer uma das prestações que vencerem desde a data da propositura da ação (08/10/2021) até o julgamento definitivo do litígio, sob pena de multa de R\$ 5.000,00 por ato de cobrança (ligação, e-mail, inscrição em cadastro de inadimplente, protesto, etc).” (mov. 4).

Doutro tanto, se a obra não foi entregue na data combinada, qual seja, final de março de 2020, as recorrentes não poderiam exigir do autor apelado o pagamento das prestações vincendas, pois, ainda que ele não estivesse amparado por decisão liminar que suspendeu os efeitos do contrato, como visto alhures, o art. 476 do Código Civil é claro ao estabelecer que somente pode exigir a obrigação da outra parte aquela que já cumpriu com a sua (*exceptio non adimpleti contractus*).

Por fim, malgrado as recorrentes asseverem que houve a entrega do imóvel no prazo convencionado contratualmente – dizem que “a quadra 09, lote 20 onde se localiza o imóvel discutido nesses autos, já foi entregue há muito tempo, em junho de 2020” –, deve-se lembrar que o terreno adquirido pelo autor recorrido situa-se no Lote 6, Quadra 14. Ademais, mensagens enviadas ao adquirente (mov. 1, arquivo 9) e a própria contestação (mov. 15) dão conta de que havia, de fato, atraso na entrega do empreendimento, porém, as insurgentes se escusavam do

atraso sob a justificativa de que a pandemia de COVID-19 não permitiria o cumprimento dos prazos contratuais.

Nada obstante, não se justifica o atraso em razão da pandemia de COVID-19, porquanto, a despeito da notória crise causada pelo vírus, a construção civil não sofreu paralisação, sendo uma das poucas atividades autorizadas a continuar a ser realizada. Durante a quarentena decretada pelo Estado de Goiás, a construção civil foi considerada serviço essencial pelo art. 2º, § 1º, XXIII, do Decreto Estadual n. 9.653, de 19/04/2020, de modo que não sofreu paralisação ou limitação, razão pela qual não pode ser usada de justificativa para o atraso na entrega do imóvel.

Aquele Decreto Estadual, quando muito, estabeleceu um sistema de monitoração dos trabalhadores das atividades da construção civil quanto aos sintomas gripais, determinando, ainda, que o início e o fim de jornada deveriam ocorrer mediante horários escalonados, o que, a toda evidência, não se confunde com restrições quanto ao número de trabalhadores ou limitação ao bom andamento das construções em curso, tendo em vista que era considerado serviço essencial.

Não bastasse, quando a pandemia se iniciou, em março de 2020, o prazo de tolerância já havia praticamente transcorrido, em sua integralidade.

Além disso, entraves administrativos, chuvas excessivas ou escassez de materiais e mão de obra são fatos previsíveis, que não autorizam a prorrogação do prazo de tolerância previsto no contrato. Trata-se de risco inerente ao negócio desenvolvido pela parte requerida/apelada.

Em hipóteses semelhantes, esta Corte de Justiça e demais tribunais pátrios assim decidiram:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO C/C INDENIZATÓRIA. CÔNJUGE VIRAGO ANUENTE. LITISCONSÓRCIO. AUSÊNCIA. GRUPO ECONÔMICO. LEGITIMIDADE PASSIVA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO. CULPA DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. DEVER DE REPARAÇÃO. OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. AUSÊNCIA. [...]. **3. Não há fortuito externo ou força maior decorrente do implemento das políticas de controle da pandemia provocada pela COVID 19, se a construção civil não sofreu paralisação, não havendo provas nos autos dos prejuízos à atividade e, sobretudo, se o início da crise de saúde praticamente coincidiu com o prazo original de conclusão da obra, arrastando-se até além da propositura da demanda, anos após.** [...]. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO



CONHECIDOS E REJEITADOS. DECISÃO MANTIDA.” (TJGO, Apelação Cível 0119734-64.2017.8.09.0149, Rel. Des. DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 4ª Câmara Cível, julgado em 04/09/2023, DJe de 04/09/2023)

“AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INOVAÇÃO RECURSAL. CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADO. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO AO CONSUMIDOR. ATRASO NA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. INADIMPLEMENTO. PANDEMIA DA COVID-19. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. [...]. **6. No caso dos autos, a ré/apelante não demonstrou que os decretos expedidos durante a pandemia da Covid-19 foram fatores determinantes de paralisação de suas atividades. Ao contrário, a construção civil foi considerada serviço essencial pelo artigo 2º, § 1º, inciso XXIII, do Decreto estadual nº 9.653, de 19/04/2020, de forma que, por não sofrer paralisação ou limitação, não pode ser usada de justificativa para o inadimplemento contratual.** [...]. 9. APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E, NESTA PARTE, PARCIALMENTE PROVIDA.” (TJGO, Apelação Cível 5386339-81.2021.8.09.0051, Rel. DESEMBARGADORA ELIZABETH MARIA DA SILVA, 4ª Câmara Cível, julgado em 28/07/2023, DJe de 28/07/2023)

“DIREITO CIVIL, IMOBILIÁRIO E DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, CUMULADA COM INDENIZAÇÃO DE LUCROS CESSANTES. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PRAZO DE ENTREGA. PREVISÃO DE DILATAÇÃO SEM NECESSIDADE DE JUSTIFICAÇÃO. LEGITIMIDADE. TERMO FINAL. INOBSERVÂNCIA. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. PANDEMIA DA COVID-19. CARACTERIZAÇÃO. INOCORRÊNCIA. [...]. **4. A despeito da situação de pandemia instaurada no país, a construção civil fora das poucas atividades que não foram direta e substancialmente afetadas pelas medidas implantadas pelas autoridades sanitárias visando dificultar a propagação do novo coronavírus e à preservação da saúde da população, tornando inviável que seja invocada como fortuito externo passível de legitimar o inadimplemento em que incidira a construtora quanto ao prazo de conclusão e entrega da unidade que prometera à venda.** [...]. 9. Apelação conhecida e desprovida. Sentença mantida. Honorários majorados. Unânime.” (TJ-DF 07229698920208070003 DF 0722969-89.2020.8.07.0003, Relator: TEÓFILO CAETANO, Data de Julgamento: 06/10/2021, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 28/10/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)



“CONTRATO. Ação de rescisão contratual. Sentença de procedência. Interposição de apelação pela ré. [...]. **Alegação de que o atraso na entrega da unidade imobiliária teria sido ocasionado pelos impactos da pandemia de Covid-19 não se mostra verossímil, uma vez que a aludida pandemia não impediu o prosseguimento das atividades de construção civil no âmbito do Estado de São Paulo, pois estas não foram suspensas ou limitadas, tendo apenas que observar as exigências sanitárias de prevenção previstas no artigo 2º, § 2º, do Decreto Estadual nº 64.881/2020, e no artigo 3º do Decreto Estadual nº 64.864/20, bem como na Deliberação nº 2 do Comitê Administrativo Extraordinário Covid-19, criado pelo Governo do Estado de São Paulo.** [...]. Apelação não provida.” (TJSP, AC 10059890520218260302 SP 1005989-05.2021.8.26.0302, Relator: Carlos Dias Motta, Data de Julgamento: 05/05/2022, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 05/05/2022)

Por conseguinte, tratando-se de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, deve ocorrer a imediata restituição da integralidade das parcelas pagas pelo promitente comprador, de acordo com o que preceitua o enunciado da Súmula n.º 543 do STJ, assim vazado:

“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.”

Assim, uma vez aferida a culpa exclusiva da promitente vendedora pela resolução do pacto, não há falar na retenção, em seu favor, do percentual previsto a título de cláusula penal – que somente incidiria em caso de desfazimento do contrato por conduta do promissário comprador.

Nesse sentido, colacionam-se os seguintes arestos deste Tribunal:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RETENÇÃO DE 30% (TRINTA POR CENTO) A TÍTULO DE MULTA CONTRATUAL. NÃO CABIMENTO. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. JUROS DE MORA A PARTIR DA CITAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. HIPOTECA JUDICIAL. DANO MORAL. CONFIGURADO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS

MAJORADOS. 1. No que diz respeito à devolução dos valores pagos, o colendo Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento, inclusive em sede de recurso repetitivo, de que, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, como ocorre no caso dos autos, a restituição dos valores devidos deve ser imediata e integral. [...]. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.” (TJGO, Apelação Cível 5325113-17.2017.8.09.0051, Rel. Des. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 07/07/2022, DJe de 07/07/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA DE QUANTIAS PAGAS. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA CONFIGURADO. CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA. DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. MULTA CONTRATUAL MANTIDA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. LUCROS CESSANTES AFASTADOS. PEDIDO DE CONDENAÇÃO FORMULADO NAS CONTRARRAZÕES. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. 1. Nos negócios de compra e venda em que de um lado figura a empresa vendedora de imóvel, com responsabilidade de construção das infraestruturas, e do outro figura o adquirente do bem, configurado está o contrato de consumo, incidindo o Código de Defesa do Consumidor. 2. **Se a empresa construtora/incorporadora deixou de cumprir o contrato, não observando o prazo estabelecido para entrega do imóvel vendido, deve arcar com as consequências advindas de seu ato, como a rescisão do instrumento contratual e a restituição imediata e integral das parcelas pagas pelo consumidor, sem direito a retenção (Súmula n. 543/STJ).** [...]. Apelação cível conhecida e parcialmente provida. Sentença reformada em parte.” (TJGO, Apelação Cível 5362580-72.2021.8.09.0024, Rel. Des. ITAMAR DE LIMA, 3ª Câmara Cível, julgado em 29/06/2022, DJe de 29/06/2022)

Ainda, de acordo com o que restou decidido no Recurso Especial Repetitivo n.º 1614721/DF (Tema 971), as apelantes deverão indenizar o autor recorrido pelo seu inadimplemento contratual, tomando-se como parâmetro a cláusula estabelecida apenas em seu benefício.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS, COM PLEITO INDENIZATÓRIO. ATRASO NA OBRA E NA ENTREGA DE APARTAMENTO. CULPA EXCLUSIVA DA



VENDEDORA. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. DANO MORAL EVIDENCIADO. 1) - **Consoante o entendimento firmado pelo STJ no julgamento do REsp n. 1.631.485/DF (Tema 971), é possível a inversão, em desfavor da construtora/incorporadora, da cláusula penal estipulada exclusivamente para o comprador, a fim de garantir reciprocidade entre as penalidades impostas ao adquirente e ao fornecedor.** [...]. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.” (TJGO, Apelação Cível 5177046-13.2017.8.09.0051, Rel. Des(a). Fabiano Abel de Aragão Fernandes, 5ª Câmara Cível, julgado em 23/05/2022, DJe de 23/05/2022)

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. MULTA PENAL COMPENSATÓRIA. INADIMPLEMENTO DA PROMITENTE VENDEDORA. INVERSÃO. POSSIBILIDADE. TEMA 971 DO STJ. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR PAGO PELO CONSUMIDOR. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DANOS MORAIS EVIDENCIADOS. QUANTUM MANTIDO. 1. **Consoante o entendimento firmado pelo STJ no julgamento do REsp n. 1.631.485/DF (Tema 971), é possível a inversão, em desfavor da vendedora, da cláusula penal estipulada exclusivamente para o comprador, a fim de garantir reciprocidade entre as penalidades impostas ao adquirente e ao fornecedor.** 2. O percentual da multa pelo atraso fixado pelo julgador singular, com a inversão da cláusula penal, deve incidir sobre o valor pago pelo autor/consumidor, com o fito de equilibrar a relação contratual. 3. Tratando-se de inadimplemento contratual por parte da vendedora, os juros de mora incidirão a partir da citação, conforme art. 405 do CC. 4. O dano acarretado pela quebra da expectativa e atraso na entrega de imóvel ultrapassa o mero aborrecimento ou dissabor, altera o aspecto psicológico-emocional da vítima e causa-lhe inoportunas sensações negativas, gerando o dever de indenizar moralmente. 5. Para a fixação do valor do dano moral há de se considerar as peculiaridades de cada caso, a proporcionalidade, razoabilidade e moderação, evitando-se o enriquecimento ilícito da parte moralmente lesada e reprimenda inócua para o causador do dano, motivo pelo que afigura-se razoável à fixação em R\$ 5.000,00, no caso, cujos juros de mora devem incidir a partir da citação, em atenção ao disposto no art. 405 do CC. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.” (TJGO, Apelação Cível 5297094-02.2020.8.09.0049, Rel. Des. WILSON SAFATLE FAIAD, 3ª Câmara Cível, julgado em 10/02/2022, DJe de 10/02/2022)

Assim, por força do que dispõe a Cláusula Décima Sexta do contrato, a promitente vendedora deverá arcar com a multa de 25% (vinte e cinco por cento) do valor efetivamente pago e corrigido, ante a sua inadimplência.

Não prospera, tampouco, o pedido recursal de aplicação do Tema 1.002 do STJ, o qual



dispõe que “Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão”.

Isso porque o entendimento fixado no REsp n. 1.740.911/DF (Tema 1002) se aplica somente ao caso em que a iniciativa da rescisão parte do consumidor, sem culpa do fornecedor e de forma imotivada, o que não é o caso dos autos.

Nesse diapasão:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES COM PEDIDO DE LUCROS CESSANTES E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESPONSABILIDADE NA RESCISÃO DO AJUSTE AQUISIÇÃO DO BEM. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL E EM PARCELA ÚNICA DA QUANTIA PAGA. MULTA COMPENSATÓRIA E LUCROS CESSANTES. SANÇÕES INACUMULÁVEIS. PRECEDENTES DO STJ. [...]. 5. **Em virtude da responsabilidade pela rescisão do contrato ser da construtora apelante, os juros moratórios são devidos a partir da citação, já que o entendimento fixado no REsp nº 1.740.911/DF (Tema 1002) se aplica somente ao caso em que a iniciativa da rescisão do contrato parte do consumidor, sem culpa do fornecedor - o que não é a hipótese dos autos.** [...]. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.” (TJGO, Apelação Cível 5208597-69.2021.8.09.0051, Rel. Des. ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, julgado em 05/12/2022, DJe de 05/12/2022)

Nesse contexto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é sólida no sentido de que, no caso de ilícito contratual, o termo inicial para a contagem dos juros de mora é a citação. Confira-se:

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE C/C RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECEU DO AGRAVO PARA, DE PLANO, NÃO CONHECER DO APELO NOBRE. INSURGÊNCIA RECURSAL DA PARTE DEMANDADA. [...]. 3. **De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nos casos de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, por culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, é devida a imediata e integral**



restituição das parcelas pagas pelo comprador, bem como a incidência de juros de mora sobre o valor a ser restituído a partir da citação. Incidência da Súmula 83 desta E. Corte. 4. Agravo interno desprovido.” (STJ, AgInt no AREsp n. 2.248.235/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 26/6/2023, DJe de 30/6/2023)

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIO. RESCISÃO. AUSÊNCIA DE INDICAÇÃO DOS DISPOSITIVOS VIOLADOS. SÚMULA N. 284/STF. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF e 211 DO STJ. ACÓRDÃO RECORRIDO. FUNDAMENTO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. SÚMULA N. 283/STF. MORA CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO. [...]. **9. Conforme o entendimento desta Corte Superior, ‘os juros moratórios incidem desde a citação no caso de resolução de compra e venda causada pela vendedora, em decorrência da responsabilidade contratual pelas perdas e danos. Inaplicabilidade de cláusula penal em desfavor do comprador inocente ou do Tema 1.002 dos Recursos Repetitivos’ (AgInt no AREsp n. 1.699.501/SP, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe de 7/12/2020), o que foi seguido na origem.** Aplicação da Súmula n. 83/STJ. 10. Divergência jurisprudencial não comprovada, ante a incidência das Súmulas n. 282, 283, 284 e 356 do STF e 5, 7, 13, 83 e 211 do STJ. 11. Agravo interno a que se nega provimento.” (STJ, AgInt no AREsp n. 2.129.734/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 2/6/2023.)

Por fim, o pedido das apelantes de retenção do sinal ou arras confirmatórias não merece amparo, haja vista que não se trata de aplicação de cláusula de arrependimento, mas, sim, de rescisão contratual por requerimento do consumidor, em razão do descumprimento contratual das vendedoras. Portanto, nesses casos, o *quantum* pago, possuindo característica de início de pagamento, isto é, de adiantamento de parte do preço convencionado, deve ser devolvido, sob pena de enriquecimento sem causa.

A propósito:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. INSTITUTO DE MULTIPROPRIEDADE. ATRASO NA OBRA. INAPLICABILIDADE DOS PARÂMETROS CONSUBSTANCIADOS NA LEI Nº 13.786/2018. RELAÇÃO DE CONSUMO. RESCISÃO POR CULPA DO PROMITENTE VENDEDOR. SÚMULA 543 STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. SENTENÇA ULTRA PETITA NÃO EVIDENCIADA. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. TERMO INICIAL DOS



JUROS DE MORA. [...]. **6. As arras confirmatórias referem-se à entrada, possuindo natureza de princípio de pagamento e garantia da execução do contrato, cujo valor integra o total a ser adimplido.** [...]. APELO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA, DESPROVIDO.” (TJGO, Apelação Cível 5392964-18.2021.8.09.0024, Rel. Des. José Ricardo Marcos Machado, 1ª Câmara Cível, julgado em 01/08/2023, DJe de 01/08/2023)

“AGRAVO INTERNO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E COBRANÇAS DE TAXAS CONDOMINIAIS. [...]. **4 - Retenção de arras. Impossibilidade. Indevida a retenção do valor pago a título de arras cumulado com o percentual de cláusula penal, porquanto no caso trata-se de arras confirmatória, que possui natureza de início de pagamento, não se confundindo com as arras penitenciais.** [...]. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJGO, Apelação Cível 5703685-40.2019.8.09.0051, Rel. Des. JERONYMO PEDRO VILLAS BOAS, 6ª Câmara Cível, julgado em 12/12/2022, DJe de 12/12/2022)

Por fim, não há como conferir trânsito ao pleito do apelado pela condenação das recorrentes nas penalidades decorrentes da litigância de má-fé, formulado em sede de contraminuta, consoante dispõe a Súmula 27 deste egrégio Tribunal de Justiça:

“[...] 7. Nos termos da Súmula nº 27, deste egrégio Sodalício, não merece ser conhecido o pedido de condenação da parte contrária por litigância de má-fé, quando formulado em sede de contrarrazões ao recurso.” (TJGO, Agravo de Instrumento 5231049-39.2022.8.09.0051, Rel. DESEMBARGADORA ELIZABETH MARIA DA SILVA, 4ª Câmara Cível, julgado em 01/08/2022, DJe de 01/08/2022)

NA CONFLUÊNCIA DO EXPOSTO, conheço da Apelação interposta por SPE – PARQUE DOS VENTOS LTDA. e BRDU URBANISMO S/A, mas para **NEGAR-LHE PROVIMENTO**. Por conseguinte, com fulcro no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios fixados na origem para 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

É o voto.



Desembargador **WILSON SAFATLE FAIAD**

Relator

(Datado e assinado digitalmente, conforme os artigos 10 e 24 da Resolução n. 59/2016 do TJGO).

Av. Assis Chateaubriand, 195 - St. Oeste, Goiânia - GO, 74130-012 – Telefone (62) (62) 3216-2000 – www.tjgo.jus.br

gab.wsfaiad@tjgo.jus.br



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 25/09/2023 14:18:50

Assinado por DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD

Localizar pelo código: 109487635432563873814754829, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>