



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Gabinete do Desembargador Gilberto Marques Filho



150 ANOS  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DE GOIÁS  
#EmConstanteEvolução

## AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL – AUTOS Nº 5459371.22.2021.8.09.0051

Comarca : CALDAS NOVAS

Agravante : LAGO SUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE-LTDA.

Agravado : FERNANDO GARCIAS DA SILVA

Relator : Des. Gilberto Marques Filho

### VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Pretende o agravante a reconsideração da decisão agravada ou que seja o recurso submetido ao Colegiado, com a reforma da decisão agravada e o provimento do recurso de apelação.

Não merece acolhimento a insurgência.

Como tese primeira, sustenta o agravante que em virtude da posse do imóvel pelo agravado, faz jus à retenção de percentual correspondente ao período de inadimplência até a data de rescisão do contrato.

Entretanto, cumpre ressaltar que, quando do ajuizamento da presente ação, inexistia inadimplência por parte do autor, uma vez que, em 20/08/2021, efetuou o pagamento da parcela nº 63, tendo manejado a demanda em 02/09/2021, sendo certo que na data de 29/09/2021 foi deferida a tutela de urgência que suspendeu o pagamento e cobrança das parcelas a vencer.

Ademais, como bem ressaltou o magistrado singular *“Incabível se falar em retenção a título de fruição nos meses de adimplemento contratual, posto que o pagamento das parcelas possui o condão de legitimar a posse, o uso e o gozo do imóvel, não podendo se falar em ilegalidade na ocupação durante referido prazo. Estabelecida a possibilidade de retenção da fruição durante o período do inadimplemento, há de ser analisado a quem compete a sua demonstração e os seus valores. Indubitável que a demonstração do não uso do imóvel no período do inadimplemento compete a promitente vendedora, posto que além de se tratar de relação de consumo, incabível ao promitente comprador comprovar o não uso (prova impossível). (...) Entretanto, não restou demonstrada a utilização do imóvel após o período de inadimplência, motivo pelo qual fica o promitente vendedor*

***impossibilitado de promover qualquer retenção a referido título.”***

Além disso, não há se falar em direito de fruição por se tratar de terreno não edificado, inexistindo, portanto, proveito econômico proporcionado pelo lote em virtude da ausência de utilização do imóvel, na esteira do que vem decidindo esta Corte de Justiça:

***“(...) Em caso de rescisão de venda e compra de lote vago, sem construção, mostra-se descabida a pretensão quanto à taxa de fruição. (...). APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.”*** (AC nº 5039703.96.2022.8.09.0051, Rel. Des. Marcus da Costa Ferreira, DJ 04/09/2023)

Em relação à retenção de percentual sobre as parcelas pagas, afirma o agravante que a Súmula nº 543, do STJ incide apenas na hipótese de resolução do instrumento contratual e não em caso de rescisão do pacto.

Melhor sorte não lhe socorre.

Consoante enunciado da referida súmula ***“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, independente do motivo, é possível a rescisão contratual por qualquer dos contratantes, já que o ordenamento jurídico permite a rescisão unilateral dos contratos, *ex-vi* do art. 437, do Código Civil, devendo ser observada a referida súmula, de forma que o apelado faz jus à restituição parcial das quantias adimplidas.

Vejamos:

***“(...) Independente do motivo, é possível a rescisão contratual por qualquer um dos contratantes, porque o ordenamento jurídico permite a rescisão unilateral dos contratos (art. 473 do Código Civil), para tanto, deve-se observar a orientação disposta no enunciado da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, de maneira que a adquirente/apelada fará jus à restituição parcial dos valores pagos. (...)”***. (AC nº 5267328.63.2018.8.09.0051, Rel. Dr. Stefane Fiuza Cançado Machado, DJ 05/09/2023)

Quanto à alegação de que não se revela justa a restituição das quantias pagas em parcela única, insta salientar que, consoante o enunciado da referida súmula acima transcrito, a restituição das parcelas adimplidas pelo promitente comprador deve ocorrer de forma imediata.

Em relação aos juros de mora, a jurisprudência é uníssona ao determinar que, em se tratando de resolução contratual por culpa do promitente comprador, deverão incidir juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, nos exatos termos da sentença e do *decisum* atacado.

Por fim, contrariando os argumentos do agravante, o instrumento contratual prevê o IGP-M como índice de correção monetária incidente sobre a quantia a ser restituída ao apelado.

No entanto, considerando que o índice estabelecido na sentença, qual seja, o INPC, se revela mais favorável do que o previsto no contrato, assim o IGP-M, o mesmo deve ser mantido sob pena de afronta ao princípio da *non reformatio in pejus*.

Desse modo, não merece reparos a decisão atacada, devendo, pois, ser mantida,



sobretudo em face da ausência de fatos novos relevantes capazes de alterar o entendimento esposado no ato judicial agravado.

Destarte, o desprovimento do recurso é medida que se impõe,

**Ante o exposto**, conhecido do recurso, nego-lhe provimento, para manter inalterada a decisão agravada e submetê-la à apreciação do órgão colegiado, pelo fatos e fundamentos acima expostos.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

**GILBERTO MARQUES FILHO**

Relator

**AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL – AUTOS Nº 5459371.22.2021.8.09.0051**

**Comarca : CALDAS NOVAS**

**Agravante : LAGO SUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE-LTDA.**

**Agravado : FERNANDO GARCIAS DA SILVA**

**Relator : Des. Gilberto Marques Filho**

**EMENTA: AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. TAXA DE FRUIÇÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 543, DO STJ. RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS ADIMPLIDAS PELO PROMITENTE COMPRADOR. JUROS DE MORA. CORREÇÃO MONETÁRIA. AUSÊNCIA DE FATOS NOVOS. DECISÃO MANTIDA.** 1 – Na hipótese de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de lote vago, sem construção, revela-se descabida a pretensão de taxa de fruição, sobretudo porque inexistia inadimplência ao tempo do ajuizamento da ação. 2 - Independente do motivo, é possível a rescisão contratual por qualquer dos contratantes, considerando que o ordenamento jurídico permite a resilição unilateral dos



contratos, nos termos do art. 437, do Código Civil, devendo ser observada a Súmula nº 541, do STJ, cujo enunciado dispõe que “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”. 3 - Em se tratando de resolução contratual por culpa do promitente comprador, deverão incidir juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. 4 -Uma vez que o índice de correção monetária estabelecido na sentença (INPC) se revela mais favorável do que o previsto no contrato (IGP-M), o mesmo deverá ser mantido sob pena de afronta ao princípio da *non reformatio in pejus*. 5 – Ausente fato novo relevante capaz de alterar o entendimento esposado na decisão agravada, impõe-se o desprovemento do agravo interno e a manutenção do *decisum*. **Recurso conhecido e desprovido. Decisão mantida.**

## ACÓRDÃO

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos de Agravo Interno na Apelação Cível nº 5459371.22, da Comarca de Caldas Novas.

**ACORDA** o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em sessão pelos integrantes da Primeira Turma Julgadora da 3ª Câmara Cível, à unanimidade de votos, em conhecer e desprover o recurso, decisão mantida, nos termos do voto do relator.

**VOTARAM** com o relator o Desembargador Gerson Santana Cintra e a Dra. Maria Antônia de Faria (substituta do Desembargador Itamar de Lima).

Presidiu a sessão o Desembargador Gerson Santana Cintra.

Presente o Dr. Abraão Júnior Miranda Coelho, Procurador de Justiça.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

**GILBERTO MARQUES FILHO**

Relator

