



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
6ª Câmara Cível



APELAÇÃO CÍVEL Nº 5656530-10.2019.8.09.0029

COMARCA DE CATALÃO

APELANTE: S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.

APELADO: GUSTAVO JOSÉ CANEDO

RELATOR: DR. PÉRICLES DI MONTEZUMA

(Juiz Substituto em Segundo Grau)

VOTO

Adoto o relatório inserto no movimento nº 65.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de recurso de **apelação cível** interposto por **S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.** contra a sentença proferida pelo juiz de direito da 2ª Vara Cível (NAJ – Dec. Jud. nº 2.273/2022) da Comarca de Catalão, Dr. Leonys Lopes Campos da Silva, nos **autos da ação de rescisão contratual c/c com restituição de quantia paga e indenização por dano moral** proposta em seu desfavor por **GUSTAVO JOSÉ CANEDO**.

Ressai da petição inicial que a parte autora, em agosto de 2014, realizou a compra de um lote na quadra nº 26, lote nº 15, localizado no Residencial Conquista, município de Catalão-GO, por intermédio do corretor André Barbosa e de propriedade da empresa S & J consultoria e Incorporação LTDA., no valor de R\$ 78.840,00 (setenta e oito mil oitocentos e quarenta reais), cujo pagamento seria feito em 180 parcelas.

Em razão de dificuldade financeiras, propôs a empresa vendedora o distrato, bem como



requereu a devolução parcial dos valores pagos. Contudo houve discordância acerca do valor a ser retido sobre a parte adimplida do contrato.

Diante da ausência de consenso entre as partes, foi proposta a presente demanda, da qual sobreveio a sentença recorrida, cuja parte dispositiva transcrevo a seguir:

Forte nesses fundamentos, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, o que faço com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar rescindido o instrumento particular de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes, bem como condenar a ré a restituir ao autor todos os valores recebidos na vigência do contrato, em uma única parcela, corrigidos monetariamente pelo INPC desde cada desembolso (Enunciado de Súmula nº 43 do STJ) e acrescidos de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação (artigo 405 do Código Civil), autorizada a retenção do percentual de 10% (dez por cento) previsto contratualmente a título de multa penal.

Tendo em vista a sucumbência recíproca (artigo 86, caput, do Código de Processo Civil), **CONDENO** a ré ao pagamento de 80% (oitenta por cento) e o autor aos 20% (quarenta por cento) restantes das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico a ser apurado, o que faço com esteio no artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Fica suspensa a exigibilidade dos ônus sucumbenciais, para o autor, nos termos do artigo 98, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil, em razão da gratuidade concedida.

Os embargos de declaração opostos pelo réu foram rejeitados (movimentação 49).

S&J CONSULTORIA E INCORPORADORA LTDA. interpõe recurso de apelação cível (movimentação 54).

Em suas razões, inicialmente, defendeu não ser aplicável ao caso em exame as normas consumeristas; afirmou ter sido a sentença omissa quanto à impossibilidade de restituição da comissão de corretagem paga pelo apelado; aduziu ser inaplicável a Lei 13.786/2018 ao contrato objeto do litígio, visto que o pacto foi celebrado no ano de 2014; pugnou pela majoração do valor estabelecido na sentença, para que seja fixado em 25%, e esse percentual cumulado com o da cláusula penal inserta no contrato que previu multa de 10% sobre o valor da venda do imóvel; e reclamou a necessidade de se reconhecer a validade da taxa de fruição do imóvel.



Por fim, pugnou pela alteração do momento de incidência dos consectários legais sobre os valores a serem restituídos e pela integral atribuição dos ônus sucumbenciais em desfavor do apelado.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a relação travada entre as partes não pode ser outra senão de consumo, a teor do disposto nos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/90, que define a figura do consumidor e do fornecedor, mormente porque no contrato em litígio são impostas obrigações e deveres ao contratante que o adere, sem oportunidade de discussão, devendo ser reconhecida a existência do contrato de adesão e aplicada a legislação consumerista calcada nos fundamentos da equidade e equilíbrio entre os contratantes.

Ainda, não assiste razão ao apelante utilizar o objeto do negócio firmado (um lote urbano) para descaracterizar a relação de consumo, porquanto esta decorre das características do comprador e do vendedor, e não do objeto negociado. A propósito, na hipótese, em que o comprador, profissional electricista, pretendeu a rescisão contratual com a devolução do imóvel e perda de parte dos valores despendidos, não há margem para afastar a presunção de que se trata do consumidor final.

A jurisprudência é firme nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C NULIDADE DE CLÁUSULAS. (...). I – É aplicável a Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor) na relação consumerista estabelecida entre incorporador e adquirente da unidade imobiliária, nos termos de seu art. 3º, § 1º. II – Em havendo cláusula contratual que suscite dúvida quanto à sua interpretação, deve-se optar por aquela que venha a favorecer aos interesses do consumidor, parte hipossuficiente por presunção legal (art. 47, do CDC). (...). APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, 2ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 0429756-88.2015.8.09.0146, Relator: Desembargador Ney Teles de Paula, DJe de 13/02/2019).

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPROVAÇÃO DO CONSUMO EXORBITANTE ANTES DOS REPAROS NA PARTE HIDRÁULICA DO CONDOMÍNIO. DANO E NEXO CAUSAL. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA DO EMPREENDIMENTO. RELAÇÃO DE CONSUMO. JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. RESPONSABILIDADE EXTRA CONTRATUAL. REDEFINIÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS E RECURSAIS. LIQUIDAÇÃO DO JULGADO. 1. A responsabilidade civil pelos danos ocasionados por defeito na infraestrutura de obra é da empresa construtora do empreendimento, na forma objetiva, aplicando-se ao caso as regras do



CDC, dado que o condomínio, nessas circunstâncias, funciona como destinatário final do produto oferecido. 2. É permitida a inversão do ônus da prova, a teor do art. 6º, VIII, do CDC e do art. 373, II, do CPC, na medida em que, alegada a ocorrência de falha, incumbe à parte ré comprovar a correta prestação do serviço para o qual foi contratada. 3. A inversão do ônus da prova não implica em isentar a parte hipossuficiente de qualquer faculdade probatória, cabendo-lhe o encargo de atestar, no mínimo, o dano e o nexo causal do que alega. **(TJGO, 4ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 0048003-45.2016.8.09.0051, Relator: Desembargador Carlos Escher, DJe de 18/03/2019).**

Nesse contexto, na hipótese de rescisão de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa/iniciativa de qualquer dos contratantes, deve ocorrer o retorno à situação anterior, mediante a devolução das parcelas pagas pelo consumidor, tudo devidamente corrigido e com incidência de juros de mora.

Outrossim, deve-se observar o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça por meio da Súmula 543, que dispõe:

Súmula 543. 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.** (Grifei)

No caso em comento, restou incontroverso que a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel se deu por iniciativa do consumidor, o que gera, por consequência, o direito de retenção pelo fornecedor de parte do valor pago, a fim de recompor as perdas e custos inerentes ao próprio empreendimento.

Para fins de apuração do valor a ser retido pela ré, ora apelante, desde já, registro ser incabível a aplicação das disposições constantes da Lei 13.786/2018 ao caso sob exame, porquanto referido normativo entrou em vigor a partir de 27.12.2018, com incidência somente aos contratos celebrados após sua vigência, não sendo este o caso, porquanto o pacto objeto da lide foi firmado em 2014.

A propósito, precedentes deste Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL



C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES CONTRATUAIS ABUSIVOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. RESTITUIÇÃO DE FORMA PARCELADA. IMPOSSIBILIDADE. LEI DO DISTRATO. NÃO APLICAÇÃO. VERBA RECURSAL MAJORADA. SENTENÇA MANTIDA. (...) 4. Não prospera o pedido do recorrente de aplicação da Lei do Distrato (Lei 13.786/18), que deve ser observada apenas nos contratos firmados após sua vigência (28/12/18), em atenção ao princípio da irretroatividade da lei nova. 5. Majora-se a verba honorária recursal nos termos do artigo 85, § 11 do CPC.6.APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5224318-80.2021.8.09.0174, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 19/09/2022, DJe de 19/09/2022)

Nessa senda, no caso em exame, inaplicável qualquer dispositivo legal oriundo da Lei 13.786/2018. Portanto, agiu com acerto o magistrado sentenciante ao não aplicar a referida norma ao resolver o litígio.

No que concerne ao percentual de retenção, a título de multa penal compensatória, o Superior Tribunal de Justiça firmou jurisprudência no sentido de que, em casos como o presente, devem ser fixados entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos quando houver resolução do compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador. Vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL AJUIZADA PELOS PROMITENTES COMPRADORES. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Verifica-se que o Tribunal estadual entendeu que o desfazimento do contrato decorreu de culpa exclusiva dos promitentes compradores, sendo devida a retenção, pela promitente vendedora, de parte dos valores adimplidos. Na ocasião, concluiu ser adequada ao caso a retenção do percentual de 10% (dez por cento) do montante já pago. Essa premissa foi fundada em matéria fático-probatória, o que atrai a aplicação da Súmula 7/STJ. 2. 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. Precedentes. Aplicação, no ponto, da Súmula 83/STJ. 3. Agravo interno improvido.” (STJ - AgInt no AREsp: 1788690 PR 2020/0296844-6, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 10/05/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/05/2021) (Grifei)

Nesse contexto, o percentual de retenção pode ser reduzido equitativamente pelo juízo



, o qual observará o eventual prejuízo causado ao promitente vendedor, de modo a restaurar o equilíbrio contratual e evitar o enriquecimento sem causa.

Considerando que o patamar de retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor pago pela compradora foi observado pelo juízo de primeiro grau, não foram apresentadas razões suficientes para modificação da sentença.

O entendimento desta Corte Estadual de Justiça não diverge:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIA PAGA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA E ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA RECORRENTE. PRECLUSÃO. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. CULPA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE OS VALORES PAGOS. PARCELA ÚNICA. INDENIZAÇÃO POR FRUIÇÃO DO IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. DATA DE CADA DESEMBOLSO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO EM GRAU RECURSAL. 1. (...) 2. Na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador, entende a jurisprudência pela razoabilidade da retenção de dez por cento (10%) das prestações pagas a título de multa penal compensatória pelas despesas inerentes à negociação realizada. Inteligência da Súmula n.º 41 do TJGO. 3. (...) 5. O montante que será restituído ao promitente comprador, em parcela única e de forma imediata, deve ser corrigido pelo INPC, a partir do desembolso de cada parcela, e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir do trânsito em julgado da sentença. 6. Vencido o apelante, os honorários advocatícios devem ser majorados, em observância ao art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/2015. **APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E, NESTA PARTE, DESPROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 5030057-38.2017.8.09.0051, Relator: Desembargador NORIVAL DE CASTRO SANTOMÉ, 6ª Câmara Cível, DJe de 01/03/2019).**

AGRAVOS INTERNOS NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. VALIDADE DA CLÁUSULA DE EXTENSÃO DE PRAZO. CULPA DA COMPRADORA. REDUÇÃO DA MULTA. AUSÊNCIA DE FATOS NOVOS. (...). Conforme jurisprudência do egrégio Superior Tribunal de Justiça, quanto ao percentual da multa nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, tem sido admitida a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. Na espécie, diante das peculiaridades do caso, a multa rescisória deve ser fixada em 10% (dez por cento)4. Em razão da



rescisão contratual decorrer da culpa exclusiva da promitente compradora, os juros de mora sobre o valor da restituição devem incidir tão somente a partir do trânsito em julgado, conforme precedentes do STJ e TJGO.5. É medida imperativa o desprovemento do Agravo Interno quando não se fazem presentes, em suas razões, qualquer novo argumento que justifique a modificação da decisão agravada. **AGRAVOS INTERNOS CONHECIDOS, MAS DESPROVIDOS. (TJGO, Apelação (CPC) 0031984-61.2016.8.09.0051, Relatora: Desembargadora SANDRA REGINA TEODORO REIS, 6ª Câmara Cível, DJe de 11/10/2019).**

O apelante afirmou em seu arrazoado que, “além da retenção de 25%, deve ser aplicada, em igual sentido, a cláusula penal prevista em contrato, nos exatos moldes como estipulada, isto é, no valor de 10% do valor de venda do imóvel.”

Essa pretensão mostra-se descabida, porquanto busca-se a cumulação injustificada de percentuais de retenção de mesma finalidade, qual seja, penalidade aplicada em caso de distrato, e que resultaria em uma retenção desproporcional de 35%.

Acerca da comissão de corretagem, conforme acertadamente fundamento pelo magistrado de primeiro grau na decisão proferida nos embargos de declaração opostos contra a sentença, essa matéria não foi objeto da demanda proposta pelo autor.

Do exame da petição inicial (movimentação 1 e 6), não há nenhum pedido de restituição da quantia paga a título de comissão de corretagem, portanto, em observância aos princípios da congruência e da adstrição, o magistrado sentenciou o feito nos limites do pedido da inicial, de modo que não houve omissão sobre esse ponto.

Demais disso, os valores indicados pelo autor foram baseados em demonstrativo de pagamentos emitidos pela apelante (movimentação 1 – doc. 14demonstrativodepagamentos), onde não se verifica nenhuma informação sobre comissão de corretagem.

Dessarte, não prospera a pretensão recursal de se discutir matéria que não foi trazida ao litígio pelo autor da demanda.

Quanto à cobrança da taxa de fruição do imóvel, segundo a jurisprudência do STJ, nas hipóteses de rescisão de contrato de compra e venda com a determinação de devolução dos valores pagos pelo comprador, é cabível a fixação de indenização relativa ao período da ocupação do imóvel, desde a data em que a posse foi transferida até a efetiva devolução do bem.



Contudo, por se tratar de um lote sem construção, a cobrança da taxa de fruição somente seria cabível se houvesse nos autos comprovação da efetiva ocupação e usufruto do bem.

O exercício da posse de um terreno, ou de um lote de terra nua, para ser passível de indenização por taxa de fruição depende de prova de existência de construção sobre o terreno, o que viabilizaria a aferição de eventual enriquecimento sem causa por parte do comprador. A inexistência de construção afasta a possibilidade concluir que o vendedor auferiria proveito com a cessão de uso e posse do terreno a terceiros, se não o tivesse concedido ao comprador. Do outro lado da moeda, a inexistência de construção retira do comprador a possibilidade de auferir vantagem ou proveito da sua posse, o que afasta o requisito do enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, eis o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DA FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DOS ADQUIRENTES. COMPROVAÇÃO DOS PAGAMENTOS. SÚMULA N. 7/STJ. ARRAS. RENTENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS. SÚMULA N. 5/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. SUMCUMBÊNCIA MÍNIMA. SÚMULA N. 7/STJ. (...) **8. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou fruição após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor.** (...) (AgInt no REsp n. 1.987.038/RS, relator Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022). Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.055.437/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023.)

Portanto, por não ter o apelado usufruído materialmente do lote, não há que se falar em enriquecimento sem causa à custa de outrem, condição exigida para cobrança da taxa de ocupação/fruição.

A respeito dos consectários legais a incidirem sobre a verba a ser restituída, esclareço que a correção monetária é simplesmente uma forma de manter atualizado o valor da moeda, como reflexo imediato da proteção da propriedade. Por não configurar acréscimo pecuniário à



dívida, apenas recompõe o valor devido, fazendo frente aos efeitos erosivos da passagem do tempo. Por esse motivo, deve incidir desde o desembolso de cada parcela pelo comprador do imóvel, conforme estabelecido na sentença.

Enquanto os juros de mora, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa do promitente comprador, devem incidir a partir do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor. Assim, nesse ponto, merece acolhimento os argumentos da apelante.

Nesse sentido, destaco os seguintes julgados da Corte Cidadã:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. ARTS. 11, 489 E 1.022 DO CPC. ALEGAÇÕES GENÉRICAS. SÚMULA N. 284/STF. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. PRESUNÇÃO RELATIVA. REEXAME DA FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DOS ADQUIRENTES. COMPROVAÇÃO DOS PAGAMENTOS. SÚMULA N. 7/STJ. ARRAS. RENTENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. IPTU E TAXAS ASSOCIATIVAS. SÚMULA N. 5/STJ. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO. SUMCUMBÊNCIA MÍNIMA. SÚMULA N. 7/STJ. (...) 10. **Na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores, nos termos da jurisprudência do STJ, os juros de mora devem incidir a partir da data do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente vendedor. Já a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.**(...) Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 2.055.437/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 18/9/2023, DJe de 20/9/2023, g.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE-COMPRADOR. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. O dissídio jurisprudencial foi devidamente comprovado, razão pela qual é mister reconsiderar a decisão da em. Presidência desta Corte Superior. 2. **Na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa do promitente-comprador, em razão de impossibilidade econômica do adquirente em adimplir o contrato, os juros de mora relativos à restituição das parcelas pagas devem**



incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão, porquanto inexistente mora anterior do promitente-vendedor. Precedentes. 3. Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar provimento ao recurso especial, a fim de determinar que os juros de mora incidentes sobre os valores a serem restituídos sejam computados a partir do trânsito em julgado da decisão que determinou a restituição. (Aglnt no AREsp n. 2.280.818/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 25/5/2023.)

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO FIRMADO COM ENCOL S/A E TRANSFERIDO À AGRAVANTE. RESPONSABILIDADE DA AGRAVANTE NA DEVOLUÇÃO DOS VALORES REFERENTES À FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO. APLICAÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. (...) 4. **Esta Corte tem entendimento de que, “em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso”** (REsp 1305780/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 4/4/2013, DJe 17/4/2013). 6. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AgRg no REsp n. 913.224/RJ, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 18/8/2015, DJe de 26/8/2015, g.)

Por fim, quanto aos ônus sucumbenciais, a obrigação de pagar as despesas processuais e os honorários decorre do princípio da sucumbência, ou seja, quem sucumbe na demanda paga as despesas e honorários da outra parte.

De modo a melhor permitir a exata compreensão da questão, convém transcrever o artigo do CPC que tratam do assunto:

Art. 82. (...)

§ 2º A sentença condenará o vencido a pagar ao vencedor as despesas que antecipou.

Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

Ademais, segundo o princípio da causalidade, aquele que der causa ao ajuizamento da demanda é responsável pelas despesas e ônus da sucumbência.



Na hipótese, a ação foi proposta em razão da discordância das partes acerca do percentual de retenção a incidir sobre as parcelas pagas, em razão da excessividade dos valores cobrados pela parte ré. Portanto, a propositura da ação não decorreu da simples intenção do comprador de rescindir o contrato, mas, sim, em razão valores cobrados pela ré para efetivar essa rescisão.

Dessa forma, não é possível considerar que o autor deu causa à propositura da ação.

Decaído o autor em parte de seus pedidos (danos morais), está configurada a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC), assim, as custas e o valor total dos honorários advocatícios deverão ser suportados na proporção do decaimento das partes, como bem determinou o magistrado de primeiro grau, de forma que não há reparos a incidir quanto a essa distribuição.

AO TEOR DO EXPOSTO, **conheço** do recurso de apelação **e dou-lhe parcial provimento** para, em reforma à sentença recorrida, apenas determinar que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado.

No mais, mantenho a sentença recorrida por estes e por seus próprios fundamentos.

Por fim, na forma do RESP 1573573/RJ, o qual orienta que para fins de arbitramento de honorários recursais, previsto no § 11 do art. 85 do CPC, necessário o preenchimento de requisitos, entre os quais, o não conhecimento integral ou o desprovimento do recurso, deixo de majorar os honorários advocatícios.

É como voto.

Goiânia, 27 de novembro de 2023.

PÉRICLES DI MONTEZUMA

(Juiz Substituto em Segundo Grau)

(362/N)



APELAÇÃO CÍVEL Nº 5656530-10.2019.8.09.0029

COMARCA DE CATALÃO

APELANTE: S&J CONSULTORIA E INCORPORAÇÃO LTDA.

APELADO: GUSTAVO JOSÉ CANEDO

RELATOR: DR. PÉRICLES DI MONTEZUMA

(Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. LEI DO DISTRATO. RESCISÃO A PEDIDO DO COMPRADOR. MULTA CONTRATUAL. ABUSIVIDADE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO REDUZIDO. TAXA DE FRUIÇÃO. INDEVIDA. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. 1. É aplicável a Lei n. 8.078/90 à relação consumerista estabelecida entre a pessoa jurídica vendedora e o adquirente da unidade imobiliária, nos termos de seu art. 3º, § 1º. 2. A Lei n. 13.786, de 27.12.2018, tem incidência nos contratos celebrados após sua vigência. 3. Incide ao caso o enunciado da Súmula 543 do STJ, devendo ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, parcialmente, ante o reconhecimento de que o comprador deu causa ao desfazimento. 4. Na hipótese, entende a jurisprudência pela razoabilidade da retenção de dez por cento (10%) das prestações pagas, a título de multa penal compensatória pelas despesas inerentes à negociação realizada. 5. Em observância aos princípios da congruência e da adstrição, o magistrado sentenciou nos limites dos pedidos da inicial, e não houve omissão acerca da comissão de corretagem. 7. Nos termos da jurisprudência pacífica do STJ, é indevida a taxa de ocupação ou fruição, após o desfazimento de promessa de compra e venda de lote não edificado, porquanto a rescisão não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. 8. Na espécie, em razão de impossibilidade econômica do adquirente em adimpli-lo, os juros de mora relativos à restituição das parcelas pagas devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão, inexistindo mora anterior do promitente-vendedor; e a correção monetária, para efeitos de restituição, a partir de cada desembolso. 9. A obrigação de pagar as despesas processuais e os honorários decorre do princípio da sucumbência: paga-os à parte vencedora quem sucumbe na demanda. Decaído o autor em parte de seus pedidos, configura-se a sucumbência recíproca (art. 86 do CPC). **APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 5656530-**



10.2019.8.09.0029, acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Sexta Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, **em conhecer da Apelação Cível e dar-lhe parcial provimento** nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator a Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis e a Dra. Stefane Fiúza Cançado Machado, substituta do Desembargador Jairo Ferreira Júnior.

Presidiu a sessão a Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.

Fez-se presente como representante da Procuradoria Geral de Justiça a Dra. Regina Helena Viana.

Goiânia, 27 de novembro de 2023.

PÉRICLES DI MONTEZUMA

(Juiz Substituto em Segundo Grau)

(G)