



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário
2ª Vara Cível da Comarca de Ipojuca

Av. Francisco Alves de Souza, S/N, Centro, IPOJUCA - PE - CEP: 55590-000 - F:(81) 31819428

Processo nº **0003560-83.2025.8.17.2730**

SENTENÇA COM FORÇA DE MANDADO

1 - RELATÓRIO.

Vistos, etc.

-----, devidamente qualificado nos autos, ajuizou a presente AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA em face de - -----, também qualificadas.

Em sua petição inicial (ID 219884592), a parte autora alega, em síntese, que firmou contrato particular de promessa de venda e compra de fração de tempo de unidade autônoma fracionada, referente ao empreendimento imobiliário das rés nesta Comarca de Ipojuca/PE, aduzindo que, por razões de ordem financeira e perda do interesse na manutenção do liame, buscou a rescisão amigável, não logrando êxito em razão das penalidades impostas pelas requeridas. Aduz que o contrato foi celebrado em 06/01/2021, sob o nº 45723, com valor total de R\$ 39.946,10, tendo promovido pagamentos vinculados ao ajuste, conforme demonstrativo acostado aos autos. Pugna pela declaração de rescisão do contrato e pela restituição da maior parte dos valores adimplidos.

Consta, ainda, decisão concessiva de tutela de urgência (ID 224607660), por meio da qual foi decretada a rescisão do contrato, determinada a suspensão das cobranças vincendas e vedada a negativação da parte autora em razão do negócio jurídico discutido.

Devidamente citadas, as partes rés apresentaram contestação (ID 229849946), arguindo, preliminarmente, a prescrição da pretensão de devolução da comissão de corretagem e impugnando a justiça gratuita.

No mérito, defenderam a validade das cláusulas contratuais, a retenção das arras, o abatimento dos valores pagos a título de corretagem, bem como a incidência das regras previstas na Lei nº 13.786/2018, requerendo a improcedência dos pedidos ou, subsidiariamente, a observância das retenções contratuais e legais.

Houve manifestação posterior da parte autora (ID 235251633).
É o relatório.



2 - FUNDAMENTAÇÃO.

Inicialmente, observo que o feito prescinde de dilação, o que comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, porquanto a matéria de mérito é unicamente de direito e os fatos relevantes para o seu deslinde estão suficientemente comprovados pelos documentos que instruem o processo.

No que toca à impugnação à gratuidade da justiça, verifico que a questão resta superada, uma vez que a parte autora promoveu o recolhimento das custas iniciais, conforme se extrai dos documentos de IDs 222271812, 222271815 e 222271816, razão pela qual inexistente utilidade no exame da insurgência para fins de julgamento do mérito.

Quanto à preliminar de prescrição da pretensão de devolução da comissão de corretagem, não assiste razão à parte ré, pois o prazo para a pretensão de restituição não é o trienal previsto no Código Civil, e sim quinquenal estipulado no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor. Não se configurou, portanto, a prescrição.

As partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de fração de multipropriedade, pelo qual o autor adquiriu o direito de locação e/ou fruição de apartamento localizado no empreendimento Porto Alto Resort, por um período determinado durante o ano, consoante se verifica do instrumento contratual acostado sob os IDs 219884608, 219884609, 219884610 e 219884611, qual seja:

1. Cota n.º 09, Bloco 03, Apartamento 123.

Competia à requerida, por sua vez, a entrega das unidades já mobiliadas e decoradas, com utensílios para sua utilização; bem como a intermediação de locações a terceiros das semanas integrantes do período de utilização, caso as unidades tenham sido disponibilizadas pelo proprietário para tal fim.

O preço total da aquisição objeto da ação restou incontroverso nos autos, perfazendo a quantia histórica de R\$ 39.946,10 (trinta e nove mil, novecentos e quarenta e seis reais e dez centavos), montante que engloba o sinal e as parcelas ordinárias, além dos valores destacados a título de comissão de corretagem, no importe de R\$ 3.990,00 (três mil, novecentos e noventa reais).

É de rigor o reconhecimento do fato de que a relação de direito material entre as partes insere-se na esfera do direito do consumidor, uma vez que a parte autora enquadra-se no conceito pontificado pelo art. 2º da Lei 8.078/1990, qual seja:

"Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final."

De outra parte, a ré enquadra-se na categoria de fornecedor, senão vejamos:

"Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços." (grifei).

No caso dos autos, a parte autora, pessoa maior e capaz, firmou voluntariamente o instrumento contratual. Observo, a esse respeito, que não há prova concreta de propaganda enganosa ou abusiva apta a descaracterizar a higidez do negócio ou a imputar às rés vício de consentimento juridicamente relevante.

A mera alegação de abordagem comercial insistente, desacompanhada de elementos probatórios robustos, não basta, por si só, para deslocar a causa do desfazimento para culpa exclusiva da vendedora. Também não se verifica, nos autos, demonstração de mora incontroversa



das fornecedoras, como atraso na entrega do empreendimento ou inadimplemento contratual apto a justificar restituição integral.

Há que se concluir, portanto, que a rescisão do contrato se deu por iniciativa e conveniência da parte autora (resilição unilateral), devendo as consequências do desfazimento do negócio serem regidas pelas cláusulas contratuais e pela legislação aplicável à hipótese de resolução por iniciativa do comprador.

De outra face, o contrato estipula uma pena convencional de 50% da quantia paga, com base no art. 67-A, § 5º, da Lei n 4.591/64, por se tratar de incorporação com patrimônio de afetação. Contudo, tal disposição, ainda que prevista em lei, deve ser interpretada à luz dos princípios da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa.

A jurisprudência dos tribunais, inclusive do Colendo Superior Tribunal de Justiça, é pacífica quanto à possibilidade do contrato de promessa de compra e venda prever a perda de parte das prestações pagas e não da totalidade, a título de indenização do promitente vendedor, pelas despesas decorrentes do próprio negócio, estipulando, para maioria dos casos, um percentual entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento), do valor a ser restituído, na hipótese de sua extinção, ainda que por inadimplência do devedor. Nesse sentido, confira-se a ementa do seguinte julgado:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. INICIATIVA DA COMPRADORA. 10% O PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS 7 E 83 DO STJ. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SÚMULA 284 DO STJ. REDUÇÃO DO QUANTUM. VALOR RAZOÁVEL. SÚMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A revisão do percentual de retenção dos valores pela rescisão do compromisso de compra e venda constitui questão eminentemente fática. O acolhimento da pretensão recursal, nesse ponto, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório. Incidências das Súmulas 5 e 7 do STJ. 2. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. Precedentes. (...) (STJ - AgInterno no Ag em Resp 1.062.082 AM - Rel Min LUIS FELIPE SALOMÃO - j. 18.05.2017)

O entendimento do Superior Tribunal de Justiça está em conformidade com o artigo 51, IV, do CDC, segundo o qual são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

Ademais, trata-se de cláusula puramente potestativa, assim entendida como aquela que sujeita a pactuação ao puro arbítrio de uma das partes. É vedada, portanto, pelo artigo 122 do Código Civil.

Sendo assim, no caso em apreço, entendo ilegal a previsão de retenção 50% da quantia já paga, e devida a retenção pela requerida apenas de percentual razoável, o qual fixo em 20% (trinta por cento) do valor pago.

A razoabilidade do percentual fica evidenciada porque, não obstante a possibilidade de retenção de determinada quantia para custear os custos operacionais para a realização do negócio, foi este rescindido por iniciativa do requerente, mas por entender que o negócio lhe geraria prejuízos financeiros. Por outro lado, o imóvel pode ser repassado a terceiros, gerando lucro à requerida.

Por outro prisma, é de se considerar abusiva eventual restituição de forma parcelada, devendo a referida restituição ser integral.



Ainda, no julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos 1551956 e 1360969, restou assinalada a validade da 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 o destaque do valor da comissão de corretagem, consoante se infere da seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR.

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICOIMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da 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 o destaque do valor da comissão de corretagem.

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.

Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

(REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

No que toca à comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento, julgado à luz do procedimento dos recursos repetitivos, de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que o valor desta esteja em destaque e seja previamente informado ao consumidor:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. DEVER DE INFORMAÇÃO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 1. Para os fins do art. 1.040 do CPC/2015, fixa-se a seguinte tese: Ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, 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 do Programa Minha Casa, Minha Vida, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 2. Solução do caso concreto: Considerando que as partes convencionaram que o valor correspondente à comissão de corretagem seria pago diretamente pelo proponente ao corretor, impõe-se julgar improcedente o pedido de repetição dos valores pagos a esse título. 3. Recurso especial provido. (REsp 1601149/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Rel. p/ Acórdão Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/06/2018, DJe 15/08/2018)



Os requisitos acima descritos foram preenchidos pelos contratos de compra e venda, que estipularam de forma expressa o valor da comissão de corretagem, não condicionando seu pagamento ao valor do financiamento. É indevida, portanto, a restituição do valor pago a tal título.

Com efeito, houve destaque do valor devido a tal título, o que se verifica nos Quadros Resumo, o total de R\$ 3.990,00.

Quanto ao valor pago a título de Sinal/Arras, este possui natureza confirmatória, servindo como início de pagamento, devendo integrar a base de cálculo sobre a qual incidirá a retenção, não sendo cabível sua retenção autônoma cumulada com a cláusula penal.

3 - DISPOSITIVO:

Ante o exposto, rejeito as preliminares arguidas pela parte ré na peça de defesa, e, no mérito, **JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos formulados pela parte autora na peça exordial, apenas para: **A) DECLARAR** a rescisão dos contratos objeto da lide firmados entre as partes, referentes às frações de multipropriedade (**Cota n.º 09, Bloco 03, Apartamento 123**) do empreendimento "PORTO ALTO RESORT", liberando-os para imediata comercialização pela ré; **B) CONFIRMAR** os efeitos da decisão que concedeu a tutela de urgência, nos mesmos moldes em que foi proferida; **C) CONDENAR** a parte demandada a restituir à parte autora, em parcela única, o equivalente a 80% (oitenta por cento) dos valores adimplidos estritamente a título de parcelas contratuais do imóvel, excluindo-se integralmente deste montante a restituição da comissão de corretagem (R\$ 3.990,00), cuja retenção declaro autorizada e lícita.

Sobre o montante a ser restituído incidirá a taxa IPCA, a fluir desde a data de cada respectivo desembolso até a data do trânsito em julgado desta sentença. A partir do trânsito em julgado (termo inicial dos juros moratórios), no período de incidência dos juros de mora, incidirá o fator de acumulação da taxa SELIC, isoladamente, conforme Tema 1368 do STJ.

Tendo o autor sucumbido de parte mínima do pedido, condeno a requerida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 15% sobre o valor da condenação (valor a ser restituído), nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Em caso de eventual interposição de recurso de apelação, intime-se a parte adversa para oferecimento de contrarrazões recursais no prazo legal e, em seguida, remetam-se os autos ao egrégio TJPE, com as homenagens de estilo.

Após o trânsito em julgado, proceda a escritania ao cumprimento das providências determinadas no Provimento - CM nº 03/2022 (DJe de 16/3/2022), e após, archive-se.

Cópia do presente, autenticada por servidor em exercício nesta unidade, servirá como Mandado.

Cumpra-se.

Ipojuca(PE), 22 de abril de 2026.



ISIS MIRANDA DE SOUZA MACHADO

Juíza de Direito

