



Comarca de Pirenópolis/GO
Gabinete da 1ª Vara (Família e Sucessões, Infância e Juventude, Cível e Juizado Especial Cível)
Rua Direita, n.º 28, Fórum José Joaquim de Sá, Centro, Pirenópolis/GO

Processo n.º: 5965672-52.2025.8.09.0126

Requerente: -----

Requerido: -----

SENTENÇA

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual cumulada com Restituição de Valores e Indenização por Danos Morais, com pedido de tutela de urgência, ajuizada por ----- em desfavor de -----, ambos devidamente qualificados nos autos.

Na exordial, a parte requerente narra que, em 05 de setembro de 2022, firmou contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade, referente ao empreendimento Bloco A, Apartamento 0024, da Quadra 01, Lote 01B.

Relata que, por razões de foro íntimo e financeiro, além de supostos vícios na oferta e alegação de marketing agressivo e emocional, solicitou administrativamente o distrato, sem obter êxito.

Informa ter adimplido o montante total de R\$ 17.127,87. Diante disso, requereu, liminarmente, a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e o impedimento de negativação de seu nome. No mérito, pugnou pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC), declaração de rescisão do contrato, restituição de 90%

dos valores pagos e condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais no importe de R\$ 5.000,00.

No curso processual, houve decisão indeferindo o benefício da assistência judiciária gratuita, retificando-se, de ofício, o valor da causa para R\$ 46.729,52 (valor do contrato somado ao pedido de danos morais) e facultando o parcelamento das custas processuais, o que foi prontamente atendido pela autora.

Posteriormente, este Juízo deferiu o pedido de tutela provisória de urgência, determinando a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais vincendas e ordenando que a requerida se abstinhasse de incluir o nome da requerente nos cadastros restritivos de proteção ao crédito.

Realizada audiência de conciliação, as tratativas restaram infrutíferas ante a ausência de composição amigável entre os litigantes.

Devidamente citada, a parte requerida apresentou contestação. Preliminarmente, defendeu a inaplicabilidade do CDC, pugnando pela regência da Lei do Distrato. No mérito, refutou a alegação de marketing agressivo e de vícios de consentimento. Afirmou que a rescisão se dá por culpa exclusiva da compradora e pugnou pela validade da cláusula que prevê a retenção de 50% dos valores pagos (em virtude do regime de patrimônio de afetação) ou, subsidiariamente, a retenção de 25%. Defendeu, ainda, a retenção integral da comissão de corretagem, das arras confirmatórias/penitenciais, além da dedução de taxas de condomínio e taxa de fruição do imóvel (0,5% ao mês). Por fim, rechaçou o pleito de indenização por danos morais, requerendo a total improcedência dos pedidos.

Em sede de réplica, a requerente reiterou os termos da inicial e rechaçou as teses defensivas. Argumentou que a previsão de retenção de 50% ou 25% configura cláusula abusiva, pleiteando a limitação a 10%. Impugnou a retenção da comissão de corretagem, a natureza penitencial das arras e a exigibilidade das taxas condominiais e de fruição, ressaltando que jamais deteve a posse efetiva do imóvel.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório. Decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso II, do Código de Processo Civil.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, sendo aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor (CDC). O desfazimento do vínculo contratual é direito potestativo do promitente comprador, cabendo a análise das retenções devidas em razão da rescisão.

É incontroverso que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de fração imobiliária em regime de multipropriedade e que a parte autora pretende a resolução do negócio por impossibilidade de prosseguir com o vínculo contratual.

O Superior Tribunal de Justiça possui entendimento consolidado no sentido de que o compromissário comprador tem direito à resolução do contrato por sua iniciativa, com restituição das parcelas pagas, admitida retenção razoável destinada a compensar despesas administrativas e comerciais suportadas pela incorporadora, vedado o enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

A rescisão do contrato decorre de ato unilateral e imotivado do comprador.

Diante da rescisão, as partes devem retornar ao estado anterior, com aplicação das penalidades à parte que deu causa ao desfazimento.

O contrato prevê, na Cláusula G, alínea "i.1", a retenção integral da comissão de corretagem, do valor do sinal (5%) e de cláusula penal equivalente a 50% dos valores pagos, em caso de inadimplemento do comprador.

No tocante à comissão de corretagem, aplica-se o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no Tema 938, que admite a transferência do ônus ao promitente comprador, desde que previamente informado.

No presente caso, o valor (R\$4,471.02) foi devidamente discriminado no contrato, inclusive na Cláusula E.2, motivo pelo qual não há fundamento para restituição.

Quanto ao sinal e à cláusula penal de 50%, a retenção mostra-se desproporcional e abusiva, sobretudo diante da ausência de comprovação de prejuízo pela requerida.

Neste sentido, é a jurisprudência: "(...) Deve ser mantida multa penal fixada em 10% sobre o valor efetivamente pago pelo consumidor, percentual que permite a indenização devida à vendedora pelas despesas gerais do rompimento unilateral do contrato sem lhe ocasionar o enriquecimento sem causa." (TJGO, Apelação Cível 5460310-49.2022.8.09.0024, Rel. Des. Rodrigo de Silveira, j. 07/05/2024).

Embora seja legítima a retenção de parcela dos valores pagos para compensação dos custos inerentes à contratação, a retenção cumulativa prevista contratualmente resulta, na prática, em perda desproporcional das quantias desembolsadas pela consumidora, em afronta aos princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Merece acolhimento a alegação de abusividade da cláusula que prevê retenção de 50% dos valores pagos em razão do distrato.

Ainda que o contrato tenha sido celebrado sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, verifica-se que o empreendimento já se encontrava concluído e em funcionamento quando do ajuizamento da demanda, circunstância que afasta a justificativa econômica para aplicação da retenção majorada prevista para empreendimentos submetidos ao regime do patrimônio de afetação.

Com efeito, a finalidade da norma é assegurar recursos para a conclusão do empreendimento, o que não se compatibiliza com hipótese em que a obra já foi entregue e se encontra em operação.

Além disso, inexistente demonstração de prejuízos extraordinários suportados pela requerida que justifiquem retenção em patamar tão elevado.

Nesse contexto, considerando as peculiaridades do caso concreto, a natureza do contrato, a possibilidade de futura comercialização da fração imobiliária e a orientação jurisprudencial predominante, reputo razoável a retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente pagos pela autora.

Com relação à forma de restituição, aplica-se a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a restituição, nos casos regidos pelo Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer de forma imediata e em parcela única.

Por fim, em relação a taxa de fruição somente é devida quando demonstrada a

posse direta, indireta ou econômica do imóvel pelo promitente comprador, inadimplente, durante o período sem pagamento das prestações.

Nos contratos submetidos ao regime de multipropriedade, a fruição depende de efetiva disponibilização do imóvel nos períodos contratados, devendo a parte interessada comprovar o cronograma de uso.

No caso concreto, o único documento apresentado pela requerida com o propósito de comprovar a entrega do empreendimento consiste em Termo de Habite-se Nº: 2025000024, expedido pela Prefeitura de Pirenópolis.

Ausente demonstração de fruição ou inadimplemento, deve-se excluir a taxa de fruição da base de cálculo da restituição de valores.

Nesse sentido:

CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL SOB REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. CULPA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO. PERCENTUAL. RAZOABILIDADE. TAXAS DE FRUIÇÃO E CONDOMINIAIS. ENTREGA DO BEM. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. INDEVIDAS. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. 1. Apesar de ser lícita a estipulação da cláusula penal, sua incidência não pode, em contratos de consumo, acarretar desvantagem exagerada ao consumidor, pois tal prática é vedada pelo artigo 51, inciso IV, do Código Consumerista. 2. Mostrase razoável a retenção pela promitente vendedora do percentual de 10% (dez por cento) do valor efetivamente pago pelo promitente comprador. 3. No contrato de compra e venda sob o regime de multipropriedade, comprador somente poderá usufruir do bem por período determinado durante o ano-calendário, conforme as regras de utilização estabelecidas pelo vendedor. Logo, reputa-se indevida a cobrança de taxa de fruição e condominiais na hipótese de ausência de comprovação efetiva da entrega do imóvel aos adquirentes ou que houve a disponibilização da unidade aos promitentes compradores no período correspondente a cota parte estabelecida do pacto. 4. Nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencional, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Tema Repetitivo 1002 do STJ 5. Recurso da ré parcialmente provido e apelo do autor não provido. (TJ-DF 07450215120218070001 1673072, Relator.: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 02/03/2023, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: 17/03/2023)

No caso, embora a autora possa ter sofrido certo transtorno ao tentar realizar o

distrato, não há qualquer indício de violação de direitos inerentes às suas personalidades. Ainda, não vislumbro, no comportamento da parte requerida, intenção de ofender a honra e a imagem dos autores.

A ausência de ofensa à honra e à imagem dos promitentes compradores afasta a caracterização do dano moral, razão pela qual a improcedência do pleito indenizatório é medida que se impõe.

Neste sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. CULPA EXCLUSIVA DOS COMPRADORES. RETENÇÃO DE VALORES. LEGITIMIDADE. EXCESSO. REDUÇÃO. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. [...] 5. No caso dos autos, além de ter sido as autoras quem deram causa à rescisão contratual, não se vislumbra a ocorrência de abalo psíquico capaz de ensejar indenização a título de dano moral pretendida, haja vista que não configura situação humilhante ou vexatória, mas mero aborrecimento e dissabor. [...]. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E DESPROVIDO." (TJGO, Apelação (CPC) 5283970-48.2017.8.09.0051, Rel. MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 26/02/2019, DJe de 26/02/2019).

Pelo exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais para:

- a) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes;
- b) reconhecer a nulidade parcial da cláusula que impõe retenção de 50% dos valores pagos, limitando-a em 10%;
- c) condenar a parte requerida a restituir à parte requerente os valores pagos, com retenção de 10% e a comissão de corretagem, corrigidos monetariamente pelo IPCA e acrescidos de juros legais de 1% ao mês desde o desembolso; após 30/08/2024, aplicar-se-á a regra do artigo 406 do Código Civil, com redação da Lei 14.905/2024;
- d) afastar a cobrança de taxa de fruição.

Considerando que a parte requerente decaiu de parte mínima do pedido,

condeno a parte requerida ao pagamento integral das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, parágrafo 2º e artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Sentença publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se.

Não havendo novos requerimentos, após o trânsito em julgado, arquivem-se.

Pirenópolis/GO, assinado e datado digitalmente.

EDUARDO CARDOSO GERHARDT

Juiz de Direito