



<CABBCAADDAABCCBACDABCCBABCDBABAADAADAADDADAAAD
>

EMENTA: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IMOBILIÁRIA

EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. RESCISÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DA ADQUIRENTE. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. AUSÊNCIA DE VÍCIO DE CONSENTIMENTO. RETENÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. INAPLICABILIDADE DA MULTA DE 50% APÓS A EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RESTITUIÇÃO PARCIAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedentes os pedidos formulados em ação de rescisão contratual, ajuizada por adquirente de cotas imobiliárias em regime de multipropriedade. A autora pretende a rescisão dos contratos, a restituição integral dos valores pagos, o reconhecimento de vício de consentimento decorrente de suposta venda emocional e falha no dever de informação, a declaração de abusividade da retenção de 50% das parcelas pagas e a suspensão da exigibilidade das prestações vincendas.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) definir se houve vício de consentimento ou violação ao dever de informação aptos a justificar a anulação ou a resolução do contrato por culpa das vendedoras; (ii) estabelecer o percentual de retenção aplicável às quantias pagas pela adquirente em razão da resolução contratual por sua iniciativa.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O Código de Defesa do Consumidor incide sobre contratos de compra e venda de frações imobiliárias em regime de multipropriedade, diante da configuração da relação de consumo entre adquirente e incorporadoras.

A alegação genérica de venda emocional e de *marketing* abusivo, desacompanhada de prova de informação falsa, omissão



relevante, coação, dolo ou outro vício de consentimento, não demonstra invalidade do negócio jurídico.

A documentação contratual comprova que a adquirente recebeu informações claras acerca da natureza da multipropriedade, das condições da contratação, do preço, da comissão de corretagem e das cláusulas contratuais, além de ter declarado ciência dos documentos essenciais do empreendimento.

A manutenção do contrato por quase dois anos, com pagamentos regulares de expressivo valor, enfraquece a alegação de comprometimento da manifestação de vontade.

A existência de cláusula assegurando o exercício do direito de arrependimento no prazo de sete dias, nos termos do art. 49 do CDC, evidencia que a consumidora dispunha de período de reflexão para desistir da contratação sem ônus.

A resolução contratual decorre de desistência da adquirente, inexistindo fundamento para atribuir às vendedoras a responsabilidade pelo desfazimento do negócio ou para determinar a restituição integral das parcelas pagas. A extinção do regime de patrimônio de afetação com a averbação da construção e a entrega do empreendimento afasta a incidência da retenção de até 50% prevista no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964, devendo prevalecer o limite geral previsto na legislação.

A retenção de 25% das quantias pagas mostra-se suficiente para compensar despesas administrativas, comerciais e operacionais suportadas pelas vendedoras, preservando o equilíbrio contratual e evitando enriquecimento sem causa.

É indevida a cobrança de taxa de fruição quando não demonstrada a efetiva utilização da unidade imobiliária pela adquirente.

Os valores de corretagem permanecem excluídos da restituição diante do reconhecimento expresso da adquirente quanto à legitimidade de sua retenção.

A restituição deve ocorrer em parcela única, com correção monetária desde cada desembolso pelo índice contratual e juros de mora de 1% ao mês apenas a partir do trânsito em julgado, conforme o Tema Repetitivo 1.002 do Superior Tribunal de Justiça.

**IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso
parcialmente provido.**



Apelação Cível Nº 1.0000.26.434392-2/001

Tese de julgamento:

O Código de Defesa do Consumidor aplica-se aos contratos de aquisição de frações imobiliárias em regime de multipropriedade quando caracterizada relação de consumo.

A alegação de venda emocional não invalida o contrato sem prova concreta de vício de consentimento ou de descumprimento do dever de informação.

A desistência imotivada do comprador autoriza a resolução contratual com restituição parcial das quantias pagas. A extinção do patrimônio de afetação impede a aplicação da retenção de até 50% prevista no art. 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/1964.

A retenção de 25% das parcelas pagas revela-se adequada para compensar os prejuízos decorrentes da resolução contratual por iniciativa do adquirente.

A taxa de fruição é indevida quando não comprovada a efetiva utilização do imóvel pelo comprador.

Na resolução contratual por iniciativa do adquirente sob a vigência da Lei nº 13.786/2018, os juros de mora sobre a restituição incidem apenas a partir do trânsito em julgado.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.26.434392-2/001 - COMARCA DE CABO VERDE - APELANTE(S): ----
----- - APELADO(A)(S): -----
LTDA, ----- LTDA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.**

**DES. GILSON SOARES LEMES
RELATOR**

DES. GILSON SOARES LEMES (RELATOR)



V O T O

Trata-se de Apelação Cível interposta por -----
contra sentença (doc. ordem 69) proferida pelo Juízo da Vara Única
da Comarca de Cabo Verde que, nos autos da “**ação de rescisão
contratual**”, ajuizada em face de -----
LTDA. e ----- **LTDA.**, julgou improcedentes
os pedidos iniciais, condenando a parte autora ao pagamento das
custas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor
atualizado da causa.

Em suas razões recursais (doc. ordem 71), a apelante sustenta
que deve ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor ao contrato,
impondo-se a inversão do ônus da prova e o reconhecimento da
vulnerabilidade da consumidora. Defende que não há decadência a
ser reconhecida, posto que pretensão deduzida é a de resolver e resilir
contrato de promessa de compra e venda de longa duração.

Aponta que a assinatura do Termo de Verificação de Contrato
não possibilita a presunção do cumprimento do dever de informação
sobre o conteúdo do ajuste. Ainda sustenta que há abusividade na
retenção de 50% das quantias pagas a favor das apeladas.

Pontua que a invocação do patrimônio de afetação para
legitimar retenção de 50%, em empreendimento já entregue e
lucrativo, revela abuso patente e não pode subsistir. Argumenta pela
impossibilidade de cumulação da pena de 50% com corretagem e
fruição.

Requer o reconhecimento do direito à restituição, com o
montante atualizado desde cada desembolso e juros desde a citação.
Por fim, pugna pelo deferimento da tutela de urgência para que seja
suspensa a exigibilidade das parcelas vincendas do contrato



Apelação Cível Nº 1.0000.26.434392-2/001

celebrado entre as partes, bem como a abstenção pelas rés da negativação do nome da autora.

Preparo colacionado (docs. ordens 72/73).

Contrarrazões à ordem 75.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Quanto ao pedido de concessão de efeito suspensivo, no caso, a sentença proferida pelo juízo de 1º grau julgou integralmente improcedentes os pedidos formulados na ação de rescisão contratual (doc. ordem 69), ou seja, trata-se de provimento declaratórioconstitutivo negativo que não se enquadra em nenhuma das hipóteses excepcionais descritas no parágrafo primeiro do artigo 1.012 do Código de Processo Civil.

Assim, o recurso de apelação interposto pela autora já é dotado de efeito suspensivo por força de lei, o que impede a execução provisória da sentença ou a produção de qualquer efeito prático imediato decorrente da improcedência dos pedidos, inclusive no que tange à cobrança das verbas de sucumbência fixadas na origem.

Nesse contexto, revela-se inócua a postulação de concessão de efeito suspensivo por ato judicial, uma vez que a própria lei processual civil já atribui tal eficácia ao recurso de forma automática.

Portanto, diante da eficácia suspensiva automática decorrente diretamente do texto legal, o exame do pedido de concessão de efeito suspensivo resta prejudicado por falta de interesse recursal, devendo o recurso seguir o seu regular processamento.



Passo à análise do mérito.

Segundo consta da inicial, em 11/11/2023, durante momento de lazer, a parte apelante/autora foi abordada por captadores e conduzida até um estande de vendas, ocasião em que teria sido submetida a uma venda emocional, estruturada para provocar urgência e desejo de compra.

Alega que, após insistentes abordagens, aderiu a um Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Cota de Unidade Imobiliária em Regime de Multipropriedade de nº 144852 e 144854, referente ao empreendimento “----- Resort”, mediante assinatura digital, pelo valor total de R\$ 206.822,60, com pagamento de entrada parcelada e saldo remanescente de 95 parcelas (cada proposta de compra e venda), destacando que já desembolsou o montante de R\$ 37.260,74.

Sustenta que, ao analisar posteriormente o contrato, percebeu cláusulas abusivas e que as condições reais eram completamente diferentes do que fora prometido, motivo pelo qual buscou tentativas de formalizar o distrato com a parte ré, sem obter êxito.

Diante disso, ajuizou a presente ação, requerendo a rescisão do contrato, com a restituição dos valores pagos, bem como que a parte ré se abstenha de promover a inscrição do débito nos órgãos de proteção de crédito.

Na sentença, o Juízo *a quo* julgou improcedentes os pedidos iniciais. Inconformada, a parte autora/apelante recorre, tal como relatado.

Inicialmente, cumpre destacar que o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento no sentido de que, nas hipóteses de



Apelação Cível Nº 1.0000.26.434392-2/001

rescisão de contrato de compra de imóvel com pedido de restituição de valores pagos, é válida a aplicação do CDC:

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS.

AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO ESPECIAL E DETERMINAR A APLICAÇÃO DA TAXA SELIC. (...)

7. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de incorporação imobiliária é válida, considerando a vulnerabilidade técnica do promissário comprador e a atuação da incorporadora como fornecedora de serviços. (...)

(AREsp n. 2.785.968/PR, relator Ministro Raul Araújo,

Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.) (destaquei)

Além disso, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou a orientação de que as normas do Código de Defesa do Consumidor (CDC) incidem sobre os contratos de compra e venda de frações imobiliárias em regime de multipropriedade. No caso, a relação de consumo é inequívoca, uma vez que as partes preenchem perfeitamente os requisitos de consumidor e fornecedor previstos nos artigos 2º e 3º do diploma consumerista. Vide:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IMOBILIÁRIA. UNIDADE EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (TIMESHARING). CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE.

COMPETÊNCIA. FORO DO DOMICÍLIO DO CONSUMIDOR. SERVIÇO DE INTERCÂMBIO. CONTRATOS COLIGADOS.

SOLIDARIEDADE ENTRE FORNECEDORES. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (...)

III. Razões de decidir



4. O condomínio em multipropriedade (Time-Sharing) estabelece, no ordenamento jurídico nacional, um direito real sui generis, o qual confere ao titular as faculdades de usar, fruir e dispor do imóvel.

5. **A aplicação do CDC ao regime de multipropriedade depende da verificação da relação de consumo na hipótese concreta, com a existência simultânea de fornecedores e consumidores - o que restou demonstrado no processo sob exame.**

6. A incidência do art. 101, I, do CDC para as ações individuais é faculdade processual conferida ao consumidor a fim de facilitar a defesa de seus direitos em Juízo. Precedentes. (...)

(REsp n. 2.223.246/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 3/3/2026, DJEN de 11/3/2026.) (destaquei)

Sob essa ótica, o dever de informação clara e precisa constitui direito fundamental do consumidor (CDC, art. 6º, III). Cabe ao fornecedor, portanto, discriminar com exatidão todas as especificidades do serviço, incluindo preço, qualidade, características essenciais e eventuais riscos que possam afetar o contratante.

Isso visa assegurar ao consumidor uma "escolha consciente", denominada "consentimento informado" ou "vontade qualificada", acerca da contratação do serviço por ele buscado, permitindo que suas expectativas em relação ao produto ou serviço sejam de fato atingidas.

Nesse contexto, a omissão informativa por parte do fornecedor induz o consumidor a um erro substancial, configurando nítido vício de consentimento que macula a validade do negócio jurídico.

Ocorre que, na hipótese dos autos, não se vislumbra qualquer elemento suficiente para reconhecimento de vício de consentimento ou falha no dever de informação apto a ensejar a invalidação do ajuste ou a sua rescisão por culpa exclusiva da vendedora.



Na inicial, a autora limitou-se a alegar genericamente ter sido submetida a uma “venda emocional” e “*marketing* coercitivo, abusivo e cansativo”, sem, contudo, apontar objetivamente qual informação falsa, omissa ou efetivamente enganosa teria sido determinante para a celebração do negócio jurídico.

Com efeito, não há nos autos qualquer elemento concreto capaz de demonstrar coação, induzimento ilícito, fraude ou ocultação dolosa de informações relevantes pelas empresas rés/apeladas.

Ao revés, a documentação contratual evidencia que todas as premissas fundamentais da avença foram expostas para a compradora de maneira clara, inteligível e destacada, inclusive quanto ao objeto do negócio, regime de multipropriedade, valor total da aquisição, número de parcelas, comissão de corretagem e regras gerais da contratação (docs. ordens 4 e 5).

Aliás, a própria “Proposta De Compra E Venda De Cota/Fração De Unidade Residencial Em Regime De Multipropriedade” firmada pelas partes contém declaração expressa da compradora no sentido de que recebeu previamente as informações relativas ao empreendimento, com Memorial Descritivo, Convenção de Condomínio, Contrato de Compra e Venda e Cronograma de Uso (docs. ordens 4 e 5 – pág. 39), bem como ciência acerca da natureza do negócio (docs. ordens 4 e 5 – pág. 38).

Vale pontuar também que a autora/apelante permaneceu adimplindo regularmente o contrato por quase dois anos, efetuando pagamentos que totalizaram mais de R\$ 37.000,00 (docs. ordens 6/7).

Tais circunstâncias enfraquecem substancialmente a alegação de que teria sido levada de maneira irrefletida ou inconsciente à celebração do negócio jurídico.



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Apelação Cível Nº 1.0000.26.434392-2/001

Com efeito, a tese de vício de consentimento esbarra no próprio comportamento da compradora. Posto que se houvesse real comprometimento ou mácula na manifestação de vontade da adquirente, o idôneo seria esperar uma oposição imediata por parte desta.

Ademais, o próprio instrumento contratual resguardou o prazo de 7 (sete) dias para a consolidação definitiva do negócio. Trata-se de lapso temporal expressamente conferido para que a adquirente pudesse sopesar a contratação, examinar minuciosamente as cláusulas avençadas e, caso assim entendesse, exercer o direito de arrependimento sem qualquer ônus. Veja-se:

I.6) Poderá o COMPRADOR, em até 07 (sete) dias, improrrogáveis, a contar da assinatura deste Contrato, exercer direito de arrependimento, conforme previsão



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Apelação Cível Nº 1.0000.26.434392-2/001

do artigo 49, da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), quando o Contrato for firmado em estandes de vendas e fora da sede da VENDEDORA ou do estabelecimento comercial.

A referida cláusula atende perfeitamente ao disposto no artigo 49 do CDC, cujo propósito é resguardar o consumidor nas situações de

“venda emocional”. Para tanto, a legislação confere, de modo objetivo, o direito de desistência imotivada dentro do prazo legal de reflexão.

Verifica-se, portanto, uma situação típica de arrependimento posterior à assinatura de um contrato perfeitamente válido. Embora o desfazimento do vínculo seja um direito do comprador, ele não autoriza o repasse de todos os prejuízos econômicos da resilição ao vendedor, que em nada contribuiu para o distrato.

A propósito, cito jurisprudência deste Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO DE TEMPO EM IMÓVEL INTEGRANTE DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO, SOB REGIME DE MULTIPROPRIEDADE - CULPA DA PARTE VENDEDORA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DA PARTE COMPRADORA - PREVISÃO DE MULTA DE 50% SOBRE O VALORES PAGOS - ABUSIVIDADE - LIMITAÇÃO A 20% - POSSIBILIDADE - DESPESA DE CORRETAGEM - RETENÇÃO - POSSIBILIDADE - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - DANO MORAL - AUSÊNCIA

- **Se não há prova nos autos acerca da culpa da parte requerida pela rescisão do contrato, outro caminho não resta a não ser o reconhecimento da desistência da parte autora na manutenção do negócio.**

- Em casos de rescisão de contrato de compra e venda, por desistência do promissário comprador, mostra-se abusiva a cláusula que determina o



pagamento de multa rescisória de 50% sobre os valores pagos.

- Em caso de rompimento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do promissário comprador, cabe ao promitente vendedor reter o valor equivalente a 20% dos valores pagos, que se tem por suficiente para compensar os gastos efetuados com o empreendimento e as despesas do contrato.

- Se a parte desistiu do negócio depois de efetivado, sem motivação justa, não pode pretender receber de volta o que foi pago ao corretor que aproximou as partes e propiciou a celebração do contrato de compromisso de compra e venda.

- Os juros de mora devem incidir sobre a data da citação, no caso da devolução dos valores pagos pelos adquirentes do imóvel.

- Se foi o próprio comprador que deu causa à rescisão do contrato de compra e venda, em razão de sua desistência não se há de falar em direito a indenização por dano moral.

(TJMG. Apelação Cível n. 1.0000.25.459039-1/001.

Rel.: Des. Evandro Lopes da Costa Teixeira. 17ª
Câmara Cível. Julgado: 29/04/2026. Publicação da
Súmula: 30/04/2026) (destaquei)

Embora possível a resolução contratual por iniciativa da adquirente, inexistente amparo legal para imputar a culpa pelo desfazimento do negócio às rés/apeladas, razão pela qual se mostra incabível a determinação de restituição integral das quantias pagas.

Nessa linha, a Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça estabelece 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, quando a culpa pelo desfazimento do negócio for do vendedor, ou parcialmente, quando o comprador tiver dado causa à resolução contratual.



A matéria encontra amparo no artigo 67-A da Lei nº 4.591/64 (com redação dada pela Lei nº 13.786/2018), que disciplina os percentuais de retenção para essa modalidade contratual. O texto legal prevê que o desfazimento do pacto por iniciativa ou inadimplência do adquirente gera o direito à restituição das parcelas corrigidas, mas com as devidas deduções.

Especificamente para incorporações submetidas ao patrimônio de afetação, a restituição deve ocorrer em até 30 dias contados da concessão do habite-se, admitindo-se a retenção de até 50% do montante pago. Cito:

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

- I - a integralidade da comissão de corretagem;
- II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. § 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindose, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

Comprovou-se, nos autos, que o empreendimento já foi entregue, com o “Habite-se” expedido (doc. ordem 56) e a averbação



Apelação Cível Nº 1.0000.26.434392-2/001

da construção na matrícula do imóvel (doc. ordem 51). Conforme o art. 31-E, inciso I, da Lei 4.591/64, a averbação da construção e a entrega das unidades extinguem o regime de patrimônio de afetação.

Extinto o regime, a multa de 50% (cinquenta por cento) torna-se inaplicável e manifestamente abusiva, retornando a penalidade ao teto geral de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos, previsto no art. 67-A, inciso II, da mesma lei.

No caso concreto, considerando os custos administrativos e a possibilidade de revenda da unidade pela incorporadora, fixo a retenção em 25% (vinte por cento) do montante pago, valor suficiente para indenizar as perdas administrativas das rés, em consonância com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sem desconsiderar que a retomada do imóvel permitirá nova comercialização.

A propósito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que, nos casos de resolução contratual por culpa do comprador, a retenção pode variar entre 10% e 25% dos valores efetivamente pagos, a depender das peculiaridades do caso concreto:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ACORDO

COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE SUPERIOR. LEILÃO EXTRAJUDICIAL DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. REVISÃO. SÚMULA 7 DO STJ.

1. 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% a 25% do total da quantia paga.

(...)



3. AGRAVO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (AgInt no AREsp 2051509/RJ - Terceira Turma - Ministro Paulo de Tarso Sanseverino - Dje.: 23/03/2023). (destaquei).

Nesse cenário, necessária a adequação da sentença para que a retenção se limite a 25% das quantias pagas pela autora, para que compense os gastos ordinários suportados pelas vendedoras com a estrutura do empreendimento, encargos administrativos, tributos, publicidade e comercialização do lote, preservando o necessário equilíbrio entre os interesses das partes e evitando enriquecimento indevido de qualquer delas.

Em relação à taxa de fruição, tratando-se de unidade de multipropriedade e não havendo nos autos prova mínima de que a apelantes usufruiu efetivamente do imóvel (entrega das chaves ou ocupação de períodos), a cobrança é indevida.

A mera disponibilidade teórica não autoriza a retenção de valores a este título, sob pena de enriquecimento sem causa da vendedora. Assim, resta cabível sua restituição.

Sobre a corretagem, considerando que a apelante declarou expressamente não pretender a restituição dos valores pagos a este título, reconhecendo a validade da retenção deste montante, nada há a prover quanto a este ponto.

No que tange aos consectários legais, por meio do julgamento do Tema Repetitivo 1.002 (REsp 1.740.911/DF), ficou estabelecido que, nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por iniciativa do comprador anterior à Lei 13.786/2018, ou naqueles em que a rescisão se dá por desistência imotivada do adquirente sob a égide da nova lei (como no caso em tela), os juros de mora incidem apenas a partir do trânsito em julgado.



Isto ocorre porque, não havendo mora anterior da vendedora, o dever de restituir com juros só nasce quando a decisão se torna definitiva e o montante da restituição é fixado. Portanto, a condenação deve observar:

- i) Correção Monetária: Incidência desde cada desembolso, pelos índices previstos no contrato, visando a mera recomposição do valor nominal da moeda; e
- ii) Juros de Mora: Incidência de 1% (um por cento) ao mês, de forma simples, exclusivamente a partir do trânsito em julgado desta decisão.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO** para reformar a sentença e julgar procedente, em parte, o pedido de rescisão contratual dos negócios jurídicos de nº 144852 e 144854, por desistência da parte compradora, condenando as rés à restituição parcial dos valores pagos pela autora (excluída a comissão de corretagem), autorizando a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) a título de cláusula penal. A restituição será feita em parcela única, com correção monetária pelo índice contratual desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.

Em razão da sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios de 12% sobre o valor da condenação, na proporção de 20% (vinte por cento) pela parte apelante e 80% (pela parte apelada).



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Tribunal de Justiça



Apelação Cível Nº 1.0000.26.434392-2/001

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCOS HENRIQUE CALDEIRA BRANT - De acordo com o(a)
Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO
RECURSO."