



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA
5ª Vara Cível e de Arbitragem

Processo nº: 5031018-37.2021.8.09.0051

Autor(a): -----

Ré(u): -----

SENTENÇA

RELATÓRIO

-----, qualificada nos autos, ajuizou a presente ação de rescisão de contrato cumulada com restituição de valores em face de ----- e -----, também qualificados, objetivando, em suma, a declaração da rescisão do contrato de compromisso de compra e venda firmado com as rés, com a restituição dos valores pagos, devidamente corrigidos.

Requeru a concessão antecipada dos efeitos da tutela pretendida na petição inicial, a fim de proibir as rés de efetuarem qualquer tipo de cobrança em nome da autora, obter a abstenção de inclusão dos dados da parte autora nos cadastros de inadimplentes até o julgamento da lide.

Pugnou, por fim, a procedência do pedido inicial e a condenação das requeridas nos consectários da sucumbência.

A petição inicial foi instruída com os documentos constantes no evento 01.

Requerido os benefícios da assistência judiciária, os mesmos foram indeferidos, conforme evento 09.

Opostos Embargos de declaração, sob alegação de contradição na decisão de evento 09, a autora colacionou aos autos documento que demonstra participar do programa assistencial do governo - Bolsa Família (evento 11).

Após foi proferida decisão que indeferiu a tutela de urgência e deferiu os benefícios da justiça gratuita (evento 14).

Audiência realizada sem acordo (evento 31).

Em seguida, as rés, devidamente citadas, apresentaram defesa (evento 32), alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da imobiliária -----.

Valor: R\$ 75.454,55 | Classificador: CIS - SENTENÇA - RESCISÃO CONTRATUAL
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª VARA CÍVEL E ARBITRAGEM
Usuário: - Data: 21/02/2022 15:08:03



No mérito, sustentaram que a autora deu causa a rescisão do contrato e que as cláusulas contratuais foram devidamente ajustadas e não possuem qualquer abusividade.

Pontuaram que o art. 32-A, da Lei 6.766/79, estabelece a multa a ser aplicada seja de 10% sobre o valor do contrato atualizado, e não sobre o valor pago.

Requereram a improcedência dos pedidos iniciais e a condenação da autora nos consectários de sucumbência.

Intimada, a requerente apresentou petição no evento 36, impugnando as teses de defesa e ratificando os termos alegados na inicial.

No evento 39, determinou-se a intimação das partes para especificarem provas.

As partes pugnaram pelo julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Vieram-me conclusos, para a prolação da sentença.

FUNDAMENTAÇÃO

Sobre a tese de cláusula prévia de convenção de arbitragem, afere-se dos autos que ao aderir ao contrato de compra e venda de imóvel a autora concordou expressamente com a sua instituição, apondo sua assinatura em documento anexo ao contrato, em que escolhe a 10ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia como órgão conciliatório ou arbitral.

No caso, o contrato previu a cláusula compromissória arbitral, porém, considerando que a mera propositura da ação pelo consumidor é apta a demonstrar o seu desinteresse na adoção da arbitragem, impõe-se reconhecer a renúncia da estipulação. Sobre o tema, a Súmula 45 editada por esta egrégia Corte de Justiça:

“Em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória da arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa da arbitragem é do próprio consumidor.”

Destarte, só existirá eficácia da cláusula compromissória prevista em contrato de adesão se o consumidor vier a tomar a iniciativa do procedimento arbitral no momento de propor a demanda, anuindo a intenção da eleição outrora firmada, o que não foi visto no caso em exame.

No que tange à alegada ilegitimidade passiva, o vínculo inarredável entre as partes pode ser comprovado mediante a simples leitura dos documentos juntados com a exordial, que demonstram a intermediação do negócio, com elaboração de manipulação de documentos, cobrando, inclusive, pelo serviço prestado, havendo controle do pagamento das parcelas pela requerida, entre outros.

Assim, não há que se falar em ilegitimidade passiva. Por ser oportuno, trago a lume o entendimento do egrégio Tribunal de Justiça:

“Apelação Cível. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de importâncias pagas. Incompetência da justiça comum. Afastada. Ilegitimidade passiva ad causam da corretora. Superada. Rescisão contratual. Culpa do comprador. Devolução imediata e em parcela única. Retenção. Possibilidade. Exclusão do valor da

entrada e da comissão de corretagem do cálculo do reembolso. Ausência de sucumbência. Não conhecimento do recurso neste ponto. Comissão de corretagem. Devolução. Impossibilidade. Abusividade não verificada. Sucumbência recíproca. Verba honorária. Não redução. Fixação no mínimo legal. (...) III. No caso em comento, a -----, como intermediária do negócio jurídico, verdadeira administradora da transação, e por ser quem recebeu a quantia a título de comissão de corretagem que o autor/apelado pretende ver devolvida, em dobro, deve responder perante o consumidor, sendo parte legítima para figurar no polo passivo da demanda. Por certo, há uma controvérsia entre as partes que legitima a ré/apelante ----- a figurar no polo passivo da ação em espeque. (...). (2ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 518264360.2017.8.09.0051, Rel. Des. Carlos Alberto França, publicado no DJe de 08/04/2019).

Cumprе registrar, ainda, a aplicabilidade na espécie das normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, pois, é evidente que a empresa demandada se qualifica como fornecedora de um produto, qual seja, o imóvel prometido à venda e, de outro lado, o adquirente deste se caracteriza como destinatário final, ou seja, consumidor, nos moldes do artigo 2º do referido diploma legal.

Esse é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. NULIDADE. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. 1. A jurisprudência deste Tribunal de Justiça é tranquila quanto à aplicabilidade do CDC quando evidenciado que a transação do imóvel foi firmada por pessoa física (destinatário final do produto) e empreendimento imobiliário. 2. É nula a cláusula que, nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, determine a utilização compulsória da arbitragem, ainda que satisfeitos os requisitos da Lei nº 9.307/96. 3. A propositura da ação pelo consumidor demonstra seu desinteresse na instauração da arbitragem, inicialmente eleita como via alternativa de resolução do conflito. Apelação cível conhecida e provida. Sentença cassada. (TJGO, APELAÇÃO 0384630-78.2016.8.09.0049, Rel. ITAMAR DE LIMA, 3ª Câmara Cível, julgado em 20/03/2018, DJe de 20/03/2018).”

Feitas essas considerações iniciais, passo ao exame do *meritum causae*.

Denota-se da análise do feito que a autora, promitente compradora, firmou com as rés, promitentes vendedoras, compromisso particular de compra e venda do imóvel:

“Lote 08, Quadra 14, do loteamento -----, devidamente matriculado sob o nº R-1.45941, no Cartório do 1º Ofício Tabelionato e Registro de Imóveis de Trindade-GO, em 17/08/2009;”

O contrato foi assinado em 05/10/2015, tendo a requerente se comprometido a pagar o preço de R\$75.454,55 (setenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos), em 180 (cento e oitenta) parcelas, mensais e consecutivas, de R\$419,20 (quatrocentos e dezenove reais e vinte centavos), com os reajustes conforme contrato.

Verifica-se que a presente questão cinge-se em apurar o percentual de retenção, conforme estipulado no contrato, porquanto a requerente confessou na petição inicial que deu causa a rescisão do contrato.

Por conseguinte, deve-se atribuir a consumidora a responsabilidade exclusiva pelo desfazimento do negócio jurídico, razão pela qual não possui o direito à restituição integral das parcelas pagas, mas apenas parcialmente, conforme o enunciado da Súmula nº 543 do colendo Superior Tribunal de Justiça, verbis:

“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.”

Do cotejo do caderno processual, verifico que constou do instrumento particular de promessa de compra e venda firmado entre as partes a estipulação da seguinte cláusula, verbatim:

6 – DA RESCISÃO CONTRATUAL

(...)

6.6. Em havendo rescisão do contrato, os valores pagos serão devolvidos da seguinte forma:

6.6.1. Haverá perda do sinal (arras), utilizados para pagamento dos honorários de corretagem, na forma do artigo 725 do Código Civil;

6.6.2. Serão ainda excluídos dos valores a serem devolvidos, os juros de mora e multa;

6.6.3. Do saldo restante, serão deduzidos 10% (dez por cento) de taxa de administração, mais 10% (dez por cento) de impostos não recuperáveis, despesas de correio (AR), despesas de cartório (averbação, registro, notificação extrajudicial, etc), despesas processuais (caso tenha ação em trâmite) e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito (em caso de cobrança extrajudicial) e até 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito (em caso de ação judicial).

6.6.4. Após efetivadas todas as devoluções, os valores serão corrigidos pelo mesmo índice eleito no contrato e o saldo restante será devolvido em parcelas mensais conforme acordo entre as partes. (evento 01).

Pela análise do contrato e da situação fática, não ocorreu abusividade das cláusulas de retenção, isso porque, a jurisprudência consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo egrégio Sodalício Goiano, entende como lícita a cláusula contratual que autoriza a retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga pelo adquirente, não havendo se falar em afastar os valores adimplidos a título de entrada, comissão de corretagem, juros moratórios e multa moratória, consoante se verifica dos seguintes excertos:

(...) 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 pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados. Precedentes. (...) (STJ, 4ª Turma, AgInt no AREsp nº 1062082/AM, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 23/05/2017)

(...) 2. Nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel em que ausente a responsabilidade do promitente vendedor, este egrégio Tribunal de Justiça Goiano, alinhado com o posicionamento pacificado da colenda Corte da Cidadania, tem admitido a retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga pelo consumidor a título de indenização pelos prejuízos suportados pelo inadimplemento, de acordo com as especificidades do caso concreto. (...) (TJGO, Apelação (CPC) 5046915-32.2018.8.09.0174, Rel. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 15/06/2020, DJe de 15/06/2020)

(...) Conforme jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de rescisão contratual de promessa de compra e venda motivada pelo comprador, a retenção das quantias pagas tem sido admitida entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso. Diante da inexistência de responsabilidade da vendedora para a resolução do contrato, afigura-se razoável e proporcional a retenção do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago. (...) (TJGO, Apelação (CPC) 5165015-58.2017.8.09.0051, Rel. BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO, 4ª Câmara Cível, julgado em 27/04/2020, DJe de 27/04/2020)

Desse modo, o percentual previsto a título de retenção está em consonância com a atual jurisprudência sobre a matéria.

De outra plana, efetivamente, a rescisão contratual tem como escopo a restituição das partes ao status quo ante. Dessa forma, declarada a rescisão contratual, cumpre ao julgador fazer com que o bem, objeto da compra e venda retorne ao patrimônio do vendedor, e o valor desembolsado pela adquirente, por sua vez, seja restituído.

Por oportuno, no âmbito da forma de restituição das parcelas pagas, vejo que o pacto sub judice, de



fato, estipula o direito a essa restituição ao comprador, entretanto, determina que tal devolução se faça em tantas parcelas quantas forem pagas à vendedora. Porém, a restituição das importâncias pagas deverá ser feita em parcela única, constituindo cláusula abusiva a que prevê a devolução parcelada, conforme o julgamento proferido pelo Superior Tribunal de Justiça em apreciação ao Recurso Especial Representativo de Controvérsia REsp 1300418/SC, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão, in verbis:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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. 2. Recurso especial não provido.” (STJ, 2ª Seção, REsp 1300418/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 10/12/2013, g.)

Nesse sentido, entendimento consolidado no e. TJGO:

(...). 3. Não obstante a culpa exclusiva do promitente comprador pela rescisão do pacto, faz ele jus à restituição dos valores pagos, devidamente atualizado segundo o item VI do quadro resumo, de forma imediata e em parcela única (recurso repetitivo, Resp 1300418/SC, Tema 577/STJ), deduzido 15% a título de despesas, conforme definido na avença. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA. (TJGO, Apelação (CPC) 5281215-85.2016.8.09.0051, Rel. SIVAL GUERRA PIRES, 3ª Câmara Cível, julgado em 23/01/2020, DJe de 23/01/2020)

Com isso em vista, na hipótese de rescisão contratual, a restituição das parcelas pagas (deduzido o percentual previsto na avença, que não se revela abusivo) deverá ocorrer de forma imediata, e não parceladamente.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo, parcialmente, procedentes os pedidos, para declarar a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes e revisar apenas o item 6.6.4. da cláusula 6, da avença, devendo a restituição das parcelas pagas ocorrer de forma imediata ao comprador, e não parceladamente. E, determinar a devolução do valor pagos pela autora, considerando para fins de apuração do montante devido a retenção o patamar de 20% (vinte por cento) dos valores pagos a título de penalidade pela rescisão de forma imediata e que as parcelas sejam corrigidas monetariamente pelo índice estipulado no contrato a partir de cada desembolso e com incidência de juros de 1% ao mês, a partir da data da citação.

Em razão da sucumbência majoritária, com fundamento no artigo 85, § 2º do CPC, condeno as rés ao pagamento de honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor do proveito econômico (no caso do valor atualizado da restituição), bem como nas despesas processuais.

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

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Paulo César Alves das Neves
Juiz de Direito

Valor: R\$ 75.454,55 | Classificador: CIS - SENTENÇA - RESCISÃO CONTRATUAL
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª VARA CÍVEL E ARBITRAGEM
Usuário: - Data: 21/02/2022 15:08:03



