



**PODER JUDICIÁRIO**  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
**COMARCA DE SENADOR CANEDO**  
1ª Vara Cível

Protocolo nº 5329761-15.2024.8.09.0174

**SENTENÇA**

**DANIELLY FERREIRA BENÍCIO**, já devidamente qualificada, por meio de advogado regularmente constituído e legalmente habilitado, ajuizou **ação de restituição de quantias pagas** em face de **SPE CANEDO LTDA** e **SOUSA ANDRADE URBANISMO LTDA**, pessoas jurídicas de direito privado igualmente individualizadas no feito, pelos fatos e fundamentos jurídicos declinados na peça matriz.

Relata a autora, em síntese, que em 06/03/2020 firmou com as requeridas um instrumento de compromisso particular de compra e venda do lote de terras urbano nº 22, situado na quadra 38 do Loteamento Top do Parque, em Senador Canedo-GO, com a promessa de que a infraestrutura do imóvel seria entregue até 2021.

Assevera, no entanto, que a obra de infraestrutura não foi concluída no prazo acordado sendo postergada para julho de 2022, o que a levou a perder o interesse na continuidade do contrato.

Alega que tentou rescindir o contrato amigavelmente, mas a proposta das requeridas era manifestamente abusiva.

Ao final pleiteia a antecipação dos efeitos da tutela para que as requeridas não incluam seu nome em cadastros de inadimplentes nem efetuem cobranças.

No mérito requer a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel com a devolução imediata dos valores pagos, acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato em virtude do descumprimento e, subsidiariamente, a redução da multa contratual, além da restituição dos valores pagos a título de ITU/IPTU.

A inicial seguiu instruída com documentos digitalizados, dentre eles o Instrumento de Compromisso Particular de Contrato de Compra e Venda firmado entre as partes e o demonstrativo de pagamentos.

Decisão proferida no evento nº 6 recebendo a inicial, deferindo os

Valor: R\$ 192.527,98  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
SENADOR CANEDO - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: PITA60RAS LACERDA DOS REIS - Data: 18/07/2024 14:35:31



auspícios da justiça gratuita à autora, deferindo a tutela de urgência, decretando a inversão do ônus da prova e determinando ainda a citação da parte *ex adversa*.

As requeridas contestaram a ação no evento nº 12 arguindo as preliminares de incompetência do órgão judiciário estatal devido a existência de cláusula compromissória, inépcia da inicial, ilegitimidade passiva quanto a corretagem, indevida concessão da gratuidade da justiça à autora e ilegitimidade passiva da requerida Sousa Andrade Urbanismo Ltda.

No mérito destacam o direito de qualquer das partes em pleitear a rescisão contratual, mas discordam da suposta causa rescisória argumentando que os prazos legais para implantação da infraestrutura não foram violados, eis que de acordo com o item 6 do contrato o prazo final seria 22 de dezembro de 2021, além de ser necessário considerar os impactos que a pandemia do coronavírus exerceu sobre o setor imobiliário, de modo que ausente qualquer ato ilícito capaz de ensejar culpa ou mora.

Esclarecem que o loteamento foi entregue parcialmente em 27/09/2022, e em sua totalidade em novembro de 2023, acrescentando que os atrasos se deram em razão do caso fortuito e força maior diante da pandemia causada pela COVID-19.

Destacaram a inexistência de cláusulas abusivas no contrato e a validade das retenções contratuais, e a impossibilidade de concessão do benefício de gratuidade da justiça. Por fim pleitearam a improcedência dos pedidos de devolução integral dos valores pagos e da aplicação de multa, defendendo a legalidade da taxa de fruição prevista no contrato, e a utilização do INPC para correção monetária de eventuais valores a serem restituídos.

Impugnação à contestação apresentada no evento nº 22.

Instadas as partes a especificar provas, ambas pugnaram pelo julgamento antecipado da lide nos eventos nºs 20, 21 e 23.

Finalmente retornaram os autos conclusos para sentença.

**Eis o relatório do essencial.**

**Fundamento e DECIDO.**

Aplico à espécie o disposto no artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, não me afigurando processualmente adequado prosseguir com atividade instrutória já que despicienda se mostra a produção de outras provas.

Havendo preliminares suscitadas na peça de resistência, passo a examiná-las.

No que pertine à alegada incompetência do juízo o STJ firmou entendimento no sentido de que a regra da Kompetenz-kompetenz (artigo 8º da Lei nº 9.307/96) não pode ser aplicada aos casos sujeitos à legislação consumerista, se a inserção da cláusula compromissória foi imposta pelo fornecedor.

Portanto, em se tratando de fornecimento de produto pela empresa requerida não se pode impor aos consumidores arbitragem compulsória (artigo 51,



inc. VII do CDC), o que dispensa maiores digressões.

Nesse mesmo sentido transcrevo o seguinte entendimento jurisprudencial:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA ARBITRAL. SÚMULA 45 DO TJGO. JUSTIÇA ESTADUAL COMPETENTE. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO IMEDIATA DOS VALORES PAGOS. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. MODIFICAÇÃO PELO JULGADOR. POSSIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. 1. Deve ser afastada a competência da Justiça Arbitral, na hipótese em que o aderente contratual não tomou a iniciativa da arbitragem, nem anuiu expressamente com a respectiva cláusula, no caso de inexistir assinatura ou visto especialmente para essa finalidade. Ademais, se o consumidor optou pela propositura de ação judicial, presume-se sua recusa à arbitragem como forma de resolução de eventuais conflitos inerentes à contratação, fazendo incidir na espécie a Súmula 45 desta Corte. 2. Tratando-se de relação jurídica submetida ao Código de Defesa do Consumidor, aplica-se a Súmula nº 543 do STJ, segundo a qual o promitente vendedor deve restituir as parcelas pagas, imediatamente, nos casos em que o promitente comprador der causa à rescisão, como ocorre nos autos. 3. Nas hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, o Superior Tribunal de Justiça e esta Corte de Justiça têm admitido a retenção, pelo vendedor, de percentual que varia entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), a depender das circunstâncias do caso em concreto. 4. Na presente causa, a sentença não destoia do que vem decidindo a jurisprudência, ao admitir a retenção, em favor da vendedora, do equivalente a 15% (quinze por cento) do valor pago pelo comprador. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, Apelação Cível n.º 5081815-60.2018.8.09.0006, Rel. Dra. Stefane Fiuza Cançado Machado, 5ª Câmara Cível, julgado em 25/10/2023, DJe de 25/10/2023) – **negritei****

Sendo assim, **rejeito** a preliminar de incompetência arguida na peça de resistência.

Quanto a preliminar de inépcia da inicial suscitada na peça de resistência, também não merece prosperar. Explico.

A petição inicial é inepta quando faltar-lhe pedido ou causa de pedir; o pedido for indeterminado, ressalvadas as hipóteses legais em que se permite o pedido genérico; da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão; e contiver pedido incompatíveis entre si (CPC, art. 330, §1º).

No presente caso a petição inicial informa claramente a causa de



pedir e os pedidos formulados pela autora. Assim, não há incoerência entre a conclusão e a narrativa apresentada, e tampouco incompatibilidade entre os pedidos formulados.

Ademais a peça de ingresso não apresenta vícios capazes de impossibilitar a defesa da parte requerida, ou mesmo a entrega da prestação jurisdicional, daí porque apta a delimitar a pretensão nela deduzida.

Logo, **rechaço** a preliminar de inépcia da inicial.

Igualmente não merece prosperar a indigitada ilegitimidade passiva em relação a corretagem, eis que por força da teoria da asserção a legitimidade passiva deve ser apreciada à luz das alegações deduzidas pela autora na inicial, ou seja, em *status assertionis*.

Além disso o contrato de corretagem foi contemplado nos valores pagos inicialmente quando da aquisição do imóvel, sendo a cobrança intermediada pela ré. Assim, integrando parte do pedido de restituição patente a legitimidade passiva *ad causam*.

Dessarte, **rechaço** a preliminar erigida.

No que pertine à irresignação da requerida acerca da concessão dos benefícios da justiça gratuita à autora, constato que não foram apresentadas provas que demonstrassem a capacidade financeira dela.

Nessa linha de entendimento colaciono o seguinte julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE FRANQUIA. RECONHECIMENTO DA HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA DOS FRANQUEADOS. INVALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL DE ELEIÇÃO DE FORO. DECISÃO CASSADA.** 1. Tendo sido concedida a gratuidade da justiça aos agravantes e não havendo, até o momento, a comprovação da modificação de sua condição financeira, impossível para este grau de jurisdição afastar-lhe o benefício. A contratação de advogado particular para representar a parte em juízo não impede a concessão da assistência judiciária gratuita. 2. (...). 3. (...). 4. **RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.** (TJGO, Agravo de Instrumento n.º 5655311-49.2019.8.09.0000, Rel. Des. Gerson Santana Cintra, 3ª Câmara Cível, julgado em 09/03/2020, DJe de 09/03/2020)

Dessa forma, **rejeito** a preliminar de revogação dos benefícios da justiça gratuita conferidos à autora.

Melhor sorte não se destina à ilegitimidade passiva da requerida Sousa Andrade Urbanismo Ltda.

Isso porque incontroverso que a empresa Sousa Andrade Urbanismo Ltda participou diretamente da celebração do contrato de compra e venda do imóvel em questão, inclusive consta seu nome no *folder* de vendas do loteamento.



Ademais as requeridas integram o mesmo grupo empresarial consoante se infere do contrato social anexado à contestação, circunstância que autoriza a aplicação da teoria da aparência.

Portanto, **afasto** referida proemial.

Transpostas as preliminares erigidas, e presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, ingresso no exame do cerne do litígio.

A autora alega que adquiriu um lote de terras da requerida por meio de instrumento particular de compra e venda, contudo em virtude da inobservância dos prazos para execução das obras de infraestrutura e regularização do loteamento optou por solicitar a rescisão judicial do contrato e a devolução imediata das importâncias pagas, inclusive com aplicação da multa penal compensatória em seu favor.

As requeridas não se opuseram à rescisão, mas discordam da suposta causa argumentando que o atraso na entrega das obras se deu em razão da pandemia do coronavírus, enfatizando ainda que as obras foram entregues e que a rescisão deve ocorrer mediante retenção de multa, taxa de fruição, comissão de corretagem e despesas do imóvel.

Diante de tais ponderações, verifico que a controvérsia instaurada cinge-se em apurar se realmente houve atraso na conclusão das obras de infraestrutura e regularização do loteamento e, de conseguinte, se a causa do pleito de rescisão contratual decorre de conduta das requeridas.

Importante lembrar, em breve adendo, que o presente caso retrata nítida relação de consumo por ser a autora hipossuficiente em matéria probatória, o que impõe a inversão desse ônus nos termos do artigo 6º, inciso VIII da Lei nº 8.078/90.

Pois bem. *In casu* as partes formalizaram um Instrumento de Compromisso Particular de Contrato de Compra e Venda de uma unidade imobiliária no valor de R\$ 154.103,70 (cento e cinquenta e quatro mil, cento e três reais e setenta centavos), e até o momento a autora pagou R\$ 24.424,28 (vinte e quatro mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e vinte e oito centavos) referente a parcelas e encargos, conforme demonstrativo de pagamentos jungido no evento nº 1, além de R\$ 7.705,17 (sete mil, setecentos e cinco reais e dezessete centavos) da taxa de corretagem.

No tocante ao prazo de entrega do empreendimento a cláusula décima segunda do contrato prevê o seguinte:

*“As partes estabelecem que as obras de infraestrutura e implantação do Loteamento Top do Parque são de responsabilidade da SPE CANEDO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 19.581.648/0001-27 com sede na Av. Tropical, modulo 2, sala 5, s/n, Distrito Industrial Brasil Central – Senador Canedo (GO), 75.250-000, e serão executadas no prazo de dois anos conforme Decreto-Lei nº 3.731/2017, que aprovou o loteamento, podendo ser prorrogado por mais dois anos, nos termos da Lei 6.766/79”.*

Ainda, muito embora as requeridas justifiquem que a pandemia



causada pela COVID19 dificultou a execução das obras, o decreto que aprovou o Loteamento Top do Parque foi editado ainda no ano de 2017 de modo que, como consectário lógico, quando do início do aludido caso fortuito que se deu em março de 2020 o empreendimento já deveria estar em fase final de implantação, senão já entregue, o que não é o caso.

Por certo não se pode olvidar a ocorrência de imprevistos que atrasassem a entrega do empreendimento e obstassem a implantação da infraestrutura no prazo anunciado, todavia não é admissível que os consumidores aguardem extenso lapso temporal para usufruírem legitimamente dos benefícios proporcionados pelo bem adquirido, nem mesmo em decorrência de caso fortuito ou força maior.

Consequentemente, estando as requeridas inadimplentes quanto a implementação da infraestrutura prometida, concluo que a causa do pleito de rescisão contratual deve ser atribuída exclusivamente às empresas requeridas.

Sobre o tema colaciono o seguinte julgado do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE TERRENO. LOTEAMENTO FONTE DAS ÁGUAS II. PRELIMINARES DE CERCEAMENTO DE DEFESA E DE FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO REJEITADAS. JUROS REMUNERATÓRIOS. INOVAÇÃO RÉCURSAL DA CAUSA DE PEDIR. RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO. PERCENTUAL RAZOÁVEL. ATRASO NA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. ÁGUA TRATADA E REDE DE ESGOTO. RESPONSABILIDADE DE TERCEIRO NÃO CONFIGURADA. DANO MORAL CARACTERIZADO. ÔNUS SUCUMBENCIAL. SENTENÇA REFORMADA, EM PARTE.** 1. Não ocorre nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em decorrência do julgamento antecipado do mérito, quando, diante da natureza da matéria controvertida, mostrar-se desnecessária a produção de outras provas para a correta e adequada resolução da lide. 2. A sentença expôs suficientemente as razões pelas quais julgou improcedente alguns dos pedidos dos Autores. Não se pode confundir concisão e brevidade com ausência de motivação, motivo pelo qual deve ser rejeitada a preliminar de ausência de fundamentação. 3. Considerado de maneira abstrata, o percentual de retenção previsto no contrato, 23% (vinte e três por cento) dos valores pagos, condiz com os limites estabelecidos pela jurisprudência, de forma que não se mostra desarrazoado. 4. No presente caso, houve o descumprimento contratual por parte da vendedora, que não obedeceu o prazo estipulado para entrega das obras de infraestrutura. Ademais, não há falar-se em culpa de terceiro (SANEAGO), pois eventual convênio celebrado entre ambas não tem o condão de afastar sua responsabilidade perante o consumidor. 5. A frustração da expectativa quanto à conclusão das obras do loteamento no termo ajustado constitui fator suficiente a causar abalo psíquico superior a meros dissabores, configurando o dano moral. 6. Consoante o art. 86 do CPC/15, se cada litigante for,



em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas, razão pela qual deve ser modificada a sentença. 7. A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC a depender da presença da Fazenda Pública na lide, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo (Tema Repetitivo 1.076 do STJ). APELOS CONHECIDOS. DESPROVIDO O PRIMEIRO E PARCIALMENTE PROVIDO O SEGUNDO. (TJGO, Apelação Cível n.º 5139623-43.2018.8.09.0064, Rel. Dr. Rodrigo Da Silveira, 5ª Câmara Cível, julgado em 24/07/2022, DJe de 24/07/2022)

A propósito da questão a Súmula 543 do STJ 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, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Desse modo não há que se falar na aplicação do artigo 32-A, §1º, inciso I, da Lei nº 6.766/79, que prevê o prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a decretação da rescisão para devolução dos valores ao comprador.

No que concerne a incidência de multa pelo descumprimento contratual observo que o ajuste firmado entre as partes não previu penalidade alguma às vendedoras, mas apenas à compradora no equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato, conforme consta na cláusula oitava.

Sobre a temática o Superior Tribunal de Justiça, quando da fixação da tese no Tema Repetitivo nº 971, sedimentou o entendimento de que “no contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigação de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro por arbitramento”.

Nesse mesmo sentido colaciono a seguinte jurisprudência do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA REALIZAÇÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA. LOTEAMENTO. MULTA CONTRATUAL. DANO MORAL. 1. Rejeita-se a alegação de ilegitimidade passiva quando evidenciado que no contrato a recorrente se identificou como titular do empreendimento, e não atuou simplesmente como intermediadora**



do negócio. 2. A propaganda veiculada pelo loteador, desde que capaz de induzir o consumidor a erro, violando a legislação consumerista, pode ensejar a obrigação de entrega da infraestrutura prometida, em razão do princípio da boa-fé objetiva (IRDR 09, TJGO). 3. **No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. (Tema nº 971, STJ).** 4. A parte autora comprovou, suficientemente, que as obras de infraestrutura não foram realizadas, demonstrando ainda que passou a viver em ambiente totalmente diverso daquele esperado quando do fechamento do negócio, isto é, ambiente sem infraestrutura apta a assegurar a dignidade humana e, por isso, resta comprovado o dano sofrido pela autora em decorrência da falha na prestação dos serviços. **APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.** (TJGO, Apelação Cível n.º 5540811-48.2019.8.09.0071, Rel. Des. Altair Guerra da Costa, 3ª Câmara Cível, publicado em 17/05/2023) - **negritei**

Dessarte, a multa contratual será revertida em favor da consumidora no patamar de 10% (dez por cento), todavia calculada somente sobre as prestações já pagas sob pena de enriquecimento ilícito.

Noutro vértice, a comissão de corretagem, cuja contagem do prazo de prescrição é decenal e a partir da rescisão, deverá ser incluída nos valores a serem restituídos pelas requeridas à autora em consonância com o entendimento pacífico do STJ, senão vejamos:

**AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DO VENDEADOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 938 DO STJ. PRESCRIÇÃO DECENAL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMPATIBILIDADE DE PEDIDOS. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO.** 1. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Incidência da Súmula 83 do STJ. (...). 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, 4ª T., AgInt no REsp n. 2.047.767/SP, relator Ministro Raul Araújo, DJe de 13/6/2023)

Além disso, não se admite a cobrança da taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda refere-se a lote de terreno não edificado, notadamente diante da inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelo possuidor.

No que pertine ao pagamento do IPTU é de responsabilidade do promitente comprador desde a sua imissão na posse até a data da resolução do contrato, de modo que inexistindo comprovação da imissão da consumidora na



posse do bem, indevida sua dedução do montante a ser restituído pelas vendedoras.

Na mesma linha de entendimento e arregimentando o excerto transcrevo o seguinte entendimento do Tribunal de Justiça de Goiás:

**DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C DECLARATÓRIA DOS VALORES PAGOS E PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA. 1. LEI N. 13.786/2018. INAPLICABILIDADE.** O STJ, em Recurso Representativo da Controvérsia, firmou o entendimento de que a Lei n. 13.786/18 (Lei do Distrato) não deve ser aplicada aos contratos firmados anteriores a sua vigência, como no caso. **2. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO UNILATERAL. RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR.** A rescisão do pacto deu-se a pedido do apelado/promitente comprador e, desta forma, afigura-se correta a restituição parcial da quantia paga, com retenção de uma porcentagem da quantia paga pelo consumidor a título de indenização pelos prejuízos suportados pelo inadimplemento. **3. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) DO VALOR EFETIVAMENTE PAGO.** A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que quando a resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, ocorrer por culpa exclusiva do promitente comprador será admitida a retenção da multa penal compensatória, de 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos. A aplicação da mencionada cláusula não revela-se abusiva quanto à porcentagem de retenção (10%), mas apenas quando a base de cálculo utilizada é o valor do débito, o qual não está dentro dos parâmetros da normalidade e da jurisprudência dominante, já que deve ser calculada sobre o valor pago. **4. RETENÇÃO TAXA DE FRUIÇÃO. INEXIGIBILIDADE. LOTE VAGO.** Inoportável a retenção de valor a título de fruição se o objeto do contrato rescindido consiste em lotes de terreno vago e não construído. **5. ARRAS.** Não há que se falar em perda do sinal ou arras, haja vista que não se trata de aplicação da cláusula de arrependimento, mas sim de rescisão contratual por inadimplemento. Nesses casos, o quantum eventualmente entregue como sinal terá sido imputado no preço convencionado, pois foi considerado como adiantamento e deve ser devolvido, já que o contrato foi desfeito. **6. DESPESAS TRIBUTÁRIAS. NÃO COMPROVAÇÃO.** O pagamento de IPTU constitui obrigação propter rem e é responsabilidade do comprador durante o período em que exerceu a posse, podendo a vendedora ser ressarcida caso demonstre que arcou com as referidas despesas, o que não foi comprovado nos autos. **7. DEVOLUÇÃO EM PARCELA ÚNICA. SÚMULA 543/STJ.** Consoante a Súmula 543/STJ, a restituição por culpa do comprador deve ser feita de uma só vez, porém, parcialmente. **8. HONORÁRIOS RECURSAIS.** Ante o desprovimento do apelo, majoro os honorários advocatícios para 12% sobre o valor líquido da condenação, nos termos do artigo 85, § 11º, do CPC. **1a APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E**

Valor: R\$ 192.527,98  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
SENADOR CAMEDO - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: PITÁGORAS LACERDA DOS REIS - Data: 18/07/2024 14:35:31



*DESPROVIDA. 2a APELAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA.* (TJGO, Apelação Cível n.º 5423974-65.2021.8.09.0029, Rel. Des. Alexandre De Moraes Kafuri, 8ª Câmara Cível, julgado em 29/09/2023, DJe de 29/09/2023)

Lado outro, a autora não comprovou ter arcado com tal despesa tributária e, portanto, não há que se falar na condenação das requeridas à restituição do que supostamente teria pago a título de IPTU.

Forte em tais razões, é o quanto basta ao deslinde da *vexata quaestio*.

### DISPOSITIVO.

Decorrência lógica da fundamentação expendida, resolvo o mérito da lide nos termos do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, e **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos reparatórios formulados na peça matriz para:

1. **DECLARAR** rescindido o contrato firmado entre as partes por culpa exclusiva das empresas demandadas, todavia reconhecendo a abusividade da cláusula oitava do contrato a qual prevê dedução das arras e cobrança de multa compensatória de 10% (dez por cento) para o caso de rescisão pela contratante;

2. **CONDENAR** as requeridas a restituir à autora as importâncias pagas em parcela única sem qualquer retenção, corrigida monetariamente pelo INPC desde os desembolsos, e com incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a contar da citação; e

3. **CONDENAR** as empresas requeridas ao pagamento de 10% (dez por cento) sobre o valor pago (corretagem, entrada e prestações) a título de multa penal, em razão do descumprimento do contrato objeto da lide, mediante correção monetária pelo INPC e juros de mora contados da data do inadimplemento.

Por força da sucumbência majoritária, **CONDENO** as requeridas finalmente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que ora arbitro em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido, ou seja, o valor a ser restituído devidamente atualizado nos termos do artigo 85, §2º do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intimem.

Senador Canedo-GO, 17 de julho de 2024.

**Dr. Andrey Máximo Formiga**  
Juiz de Direito

