



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Gerson Santana Cintra

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5654142-19.2021.8.09.0174

COMARCA DE SENADOR CANEDO

3ª CÂMARA CÍVEL

APELANTE : FGR INCORPORAÇÕES S/A

APELADOS : WILSON DOS SANTOS SILVA E ROSILENE NUNES DA SILVA

RECURSO ADESIVO – EVENTO 42

RECORRENTES : WILSON DOS SANTOS SILVA E ROSILENE NUNES DA SILVA

RECORRIDO : FGR INCORPORAÇÕES S/A

RELATOR : Desembargador GERSON SANTANA CINTRA

VOTO

Como relatado, cuida-se de apelação cível interposta por FGR INCORPORAÇÕES S/A (evento 37), regularmente qualificado e representado, contra a sentença proferida pela Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Família, Sucessões, Infância e Juventude da comarca de Senador Canedo, Drª Patrícia Dias Bretas, nos autos de ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos c/c pedido liminar ajuizada por WILSON DOS SANTOS SILVA E ROSILENE NUNES DA SILVA, ora apelados.

Na peça vestibular, os autores/recorridos narraram que firmaram um instrumento particular de contrato de compra e venda com a empresa ré/recorrente, para aquisição do lote 22, quadra 26, no loteamento Jardins Parma e, realizaram o pagamento do sinal e mais 30 (trinta) parcelas, totalizando a quantia de R\$ 66.520,98 (sessenta e seis mil, quinhentos e vinte reais e noventa e oito centavos).

Argumentam que da análise do quadro resumo constante do pacto, várias informações não foram

Valor: R\$ 207.966,09
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
3ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA - Data: 07/11/2022 13:52:20

devidamente apresentadas, contrariando o disposto na Lei federal nº 13.786/2018, motivo pelo qual pugnam pela rescisão do contrato por culpa da parte ré/apelante, e consequentemente a restituição da integralidade dos valores pagos (inclusive comissão de corretagem), bem como que haja incidência de multa de 10% (dez por cento) do valor do contato.

Após o trâmite regular do processo, foi proferida sentença, sendo julgado parcialmente procedentes os pedidos exordial, consoante os excertos a seguir transcritos, *verbis*:

(...) Ante o exposto, nos moldes do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo parcialmente procedentes os pedidos formulados na petição inicial, para:

a) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenar a parte ré a restituir ao autor, em parcela única, de forma imediata, as parcelas comprovadamente quitadas, com abatimento de 10% (dez por cento), do total pago a título de despesas tributárias, administrativas, multa penal e outros encargos contratuais por causa da rescisão provocada pelo autor. O valor a ser restituído deverá ser corrigido pelo INPC a partir de cada desembolso, acrescido de juros de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado da sentença (Tema 1002, STJ).

b) julgar IMPROCEDENTE o pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Ante a sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento custas processuais e honorários advocatícios (50% para cada) os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do § 2º do artigo 85 do Código de Processo Civil, ficando suspensa a cobrança em relação à parte autora, eis que beneficiária da justiça gratuita. (...).

Transitada em julgado arquivem-se os autos com as cautelas de estilo. (...).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se. (evento 32)

Inconformada, a empresa ré FGR INCORPORAÇÕES S/A apresenta recurso apelatório e, em sede de preliminar, impugna a concessão dos benefícios da justiça gratuita aos apelados, porquanto ausente comprovação da hipossuficiência financeira.

Defende a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, porquanto à luz do princípio da

especialidade, contido no artigo 2º, § 1º, da LINDB, incabível o arrependimento ou a desistência imotivada por parte do comprador nos contratos de compra e venda de bem imóvel com garantia de alienação fiduciária nos termos da Lei federal nº 9.514/97.

Afirma que, “na esteira da pacífica jurisprudência deste STJ, que verificado o inadimplemento de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária pela parte adquirente (devedor fiduciante), é imperativa a incidência dos preceitos lançados na legislação especial que regulamenta a alienação fiduciária”.

Frisa, ainda que, resolvido o contrato, a devolução dos valores adimplidos pelo adquirente deverá observar o disposto no artigo 26, § 4º e no artigo 27 da Lei federal nº 9.514/97, rebatendo a devolução de 90% (noventa por cento) do valor pago.

Os autores apresentam recurso adesivo (evento 42), onde se extrai que após o pagamento do sinal e mais 30 (trinta) parcelas, ou seja, o valor de R\$ 66.520,98 (sessenta e seis mil, quinhentos e vinte reais e noventa e oito centavos) foi postulada a rescisão do contrato *sub judice*, ao argumento de que várias informações não foram apresentadas aos consumidores e não constavam do quadro resumo, em desacordo com a previsão da Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato).

Registram que, mesmo após ser notificada, a empresa recorrida não sanou as omissões apontadas. Afirmam possuir direito a restituição total dos valores pagos, dentre elas a comissão de corretagem, motivo pelo qual propugnam pela condenação da ré/recorrida ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do contrato, alternativamente, a declaração de resilição unilateral do contrato, sem aplicação da cláusula penal em desfavor dos autores/recorrentes ou caso aplicada no percentual entre 10% a 25% do total pago.

Pontuam que o objeto da demanda é um imóvel nu, isto é, um terreno/lote urbano, cuja regulamentação é feita pela Lei federal nº 6.766/1979, posteriormente alterada pela Lei nº 13.786/2018, em detrimento das diretrizes da Lei federal nº 9.514/97.

Analiso, primeiramente, a preliminar levantada pelos recorridos, em sede de contrarrazões, consistente na ausência de interesse recursal, ante a falta de impugnação específica aos fundamentos da sentença.

Com efeito, em obediência ao princípio da dialeticidade, deve a parte recorrente demonstrar o desacerto da sentença atacada, mediante impugnação específica das razões de decidir.

No caso, observa-se que a magistrada singular julgou parcialmente procedente o pedido exordial, tendo o apelante defendido o desacerto dos fundamentos utilizados pela dirigente do feito, trazendo em sua peça recursal todo o cotejo que entende pertinente ao tema debatido, revelando-se irrazoável considerar inepta

as assertivas recursais.

Ainda, o fato de reportar às alegações suscitadas no caderno processual, apenas consubstancia um reforço de argumentação, não importando em ausência de impugnação dos fundamentos da sentença.

Com efeito, o recurso se revela apto a cumprir os requisitos previstos no artigo 1.010 do Código de Processo Civil, pois contém teses jurídicas que se contrapõem aos fundamentos alinhavados no ato decisório objurgado.

Destarte, rejeito a preambular arguida.

O recorrente, aventa como preliminar de seu recurso, a revogação da assistência judiciária gratuita concedida aos autores/recorridos, tendo em vista que não há obstáculo financeiro de modo a impossibilitar o acesso dos apelados à justiça. Entretanto, razão não lhe assiste.

Isso porque, a revogação da gratuidade de justiça anteriormente deferida à parte, somente é cabível, quando restar demonstrada alteração de sua situação financeira.

Nessa senda, cabe ao apelante o ônus de produzir prova de que os autores/apelados não são merecedores dos benefícios da gratuidade de justiça.

No caso, a apelante não comprovou a real situação financeira dos recorridos, apta a afastar a conclusão externada pela condutora do feito, concernente na necessidade da concessão da benesse, motivo pelo qual deve ser mantida a gratuidade da justiça aos autores/apelados.

Assim, afasto a preliminar arguida e, passo a análise do apelo e do recurso adesivo, por encontrarem presentes os requisitos de admissibilidade destes.

O primeiro inconformismo recursal, interposto pela construtora ré/apelante, visa a improcedência dos pedidos iniciais, diante do descabimento de resilição unilateral pelo consumidor do contrato firmado pelos litigantes, requerendo a aplicação da Lei federal nº 9.514/1997, que tratar da alienação fiduciária sobre imóveis, bem como o afastamento das regras consumeristas, com a consequente inversão dos ônus sucumbenciais.

Já no apelo adesivo, os recorrentes pretendem a modificação do julgado quanto ao percentual da cláusula penal, majorando-se de 10% para 25% do valor pago.

Pois bem, em exame acurado da controvérsia, verifico que a sentença fustigada não merece reforma, pelo que passo a expor.

A priori, saliento que o pedido de rescisão contratual foi motivado no desinteresse dos compradores. Outrossim, em apreciação das razões recursais contidas no apelo, a vindicar a aplicabilidade da Lei federal nº 9.514/1997, em detrimento do Código de Defesa do Consumidor, conveniente transcrever o que disciplina o artigo 23 da referida lei, *in verbis*:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

Nos termos do dispositivo legal supra, o registro do contrato com alienação fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis competente tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia decorrente não se perfazem.

Nesse sentido, eis o entendimento firmado pelo colendo Superior Tribunal de Justiça, *litteris*:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. VENDA EXTRAJUDICIAL DO BEM. DESNECESSIDADE. 1. Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel ajuizada em 28/06/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 04/11/2020 e concluso ao gabinete em 09/02/2022. 2. O propósito recursal é definir se a rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária enseja, quanto ao pleito de restituição de valores pagos, a necessidade de observância do procedimento previsto na Lei nº 9.514/97, ainda que ausente o registro do contrato. 3. No ordenamento jurídico brasileiro, coexiste um duplo regime jurídico da propriedade fiduciária: a) o regime jurídico geral do Código Civil, que disciplina a propriedade fiduciária sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica; b) o regime jurídico especial, formado por um conjunto de normas extravagantes, dentre as quais a Lei 9.514/97, que trata da propriedade fiduciária sobre bens imóveis. 4. No regime especial da Lei 9.514/97, o registro do contrato tem natureza constitutiva, sem o qual a propriedade fiduciária e a garantia dela decorrente não se perfazem. 5. Na ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis, como



determina o art. 23 da Lei 9.514/97, não é exigível do adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor. 6. Recurso especial conhecido e não provido, com majoração de honorários. (STJ, REsp nº 1.982.631/SP, Relª Ministra NANCY ANDRIGHI, 3ª Turma, DJe de 22/6/2022, g.)

No mesmo linear, confira-se os julgados deste egrégio Sodalício, *ad litteram*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO EM CARTÓRIO. GARANTIA NÃO CONSTITUÍDA. APLICAÇÃO CDC. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. DIREITO A RETENÇÃO DA CLÁUSULA PENAL CONTRATUALMENTE PACTUADA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS. SENTENÇA CONFIRMADA. I - O Superior Tribunal de Justiça assentou o entendimento de que o registro do contrato tem natureza constitutiva da propriedade fiduciária e, ausente tal formalidade, a alienação fiduciária não produzirá seus efeitos no mundo jurídico. Logo, não registrado no cartório competente o contrato que serve de título à propriedade fiduciária, não se aplicam as disposições previstas na citada lei às causas que discutem a resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária. Assim, deve prevalecer as disposições do Código de Defesa do Consumidor a propiciar a rescisão unilateral do contrato por iniciativa dos promitentes compradores. (...). (TJGO, AC nº 5101458-58.2021.8.09.0051, Rel. Des. LUIZ EDUARDO DE SOUSA, 1ª Câmara Cível, DJe de 11/05/2022, g.)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RETENÇÃO, PELO VENDEDOR, DE PERCENTUAL DA QUANTIA INVESTIDA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 543, DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RECONVENÇÃO. 1. O contrato de compromisso de compra e venda de imóvel caracteriza relação de consumo, razão pela qual aplicável é o Código de Defesa do Consumidor. 2. É lícita a retenção de 10% (vinte e cinco por cento) até 25% (vinte e cinco) sobre os valores efetivamente pagos pelo promitente comprador ante o desfazimento do negócio. 3. Nos moldes da Súmula 543, do Superior Tribunal de Justiça, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, revela-se abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores pagos pelo promitente pagador de forma parcelada, devendo ocorrer imediatamente. 4. Quanto à reconvenção, correta é a decisão magistral, eis que a possibilidade de resilição unilateral do contrato torna por completo prejudicado o pedido que foi contraposto, no sentido de obrigar a parte autora a registrar o pacto adjecto de alienação fiduciária. 5. Em que pese o contrato firmado entre as partes ter sido de compra e venda, mediante financiamento e alienação fiduciária em garantia, e não simples promessa de compra e venda, referido contrato não foi regularmente registrado no competente Registro de Imóveis. 6. Sendo assim, a rescisão do contrato deverá observar o regramento do Direito do Consumidor, não da Lei n. 9.514/97, o que motiva a improcedência do pedido reconvenicional. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, PORÉM DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, AC nº 5144793-67.2018.8.09.0105,

Rel. Des. JEOVÁ SARDINHA DE MORAES, 6ª Câmara Cível, DJe de 10/05/2022, g)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CDC. (...) 1. O contrato celebrado entre as partes dispôs sobre a faculdade de eventual alienação fiduciária, desde que houvesse a outorga antecipada da escritura definitiva ou do contrato particular de compra e venda com força de escritura pública, o que não ocorreu. (...). (TJGO, AC nº 5634338-32.2020.8.09.0164, Rel. Des. FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 1ª Câmara Cível, DJe de 06/04/2022)

Na hipótese vertente, os documentos colacionados aos autos, não demonstram que o instrumento contratual tenha sido registrado no cartório competente, não produzindo a avença, por si só, a eficácia da alienação fiduciária.

Desta forma, não há como prosperar o intento recursal da empresa ré/apelante ao pugnar pela aplicação das diretrizes da Lei federal nº 9.514/97, devendo ser mantida a sentença vituperada quanto a determinação de obediência à norma consumerista, propiciando-se aos recorridos, na qualidade de promitentes compradores, a rescisão unilateral do contrato.

Noutro tanto, no que pertinente as assertivas dispostas no recurso adesivo, no qual os recorrentes postulam a majoração do percentual de retenção dos valores pagos, de 10% para 25%, saliente-se que quanto a cláusula rescisória em questão, a jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça firmou-se pela admissão de retenção das quantias pagas entre os percentuais acima mencionados, conforme as circunstâncias de cada caso. Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO PARCIAL. CABIMENTO. PERCENTUAL RETIDO. ALTERAÇÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. 'A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em resolução 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' (AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017). 2. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem análise de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 3. O Tribunal de origem analisou o contrato e as demais provas contidas no processo para concluir que o percentual aplicado pela agravante, para a retenção parcial da quantia paga pelo consumidor, era abusivo. Alterar esse entendimento demandaria reexame do conjunto probatório do feito, vedado em recurso especial. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ, AgInt no REsp nº 1692346/DF, Rel. Ministro ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, 4ª Turma, DJe de 26/04/2018)

Sobre o tema, veja-se o posicionamento desta Casa de Justiça, *verbo ad verbum*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C RESCISÃO E RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. I. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. No caso vertente, a avença celebrada entre as partes litigantes deve ser analisada sob o prisma do Código de Defesa do Consumidor, porquanto é típica de consumo, preenchidos, pois, os requisitos dos artigos 2º e 3º da Lei Federal 8.078/90. II. Rescisão contratual. Culpa exclusiva do comprador. Restituição parcial das prestações pagas. A resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por culpa do consumidor, conforme se verifica *in casu*, gera o direito de retenção pelo fornecedor de parte do valor recebido, a fim de recompor eventuais perdas e custos inerentes ao negócio jurídico, devendo ser restituído apenas parte das prestações pagas pela autora/apelada, de imediato e em parcela única. Súmula nº 543 do STJ. III - RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE OS VALORES PAGOS. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. A jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça, bem como deste egrégio Tribunal de Justiça, alinha-se no sentido de permitir a retenção entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelo promitente comprador. Desse modo, acertou o ato sentencial ao consignar que a ré/apelante deve restituir imediatamente à autora/apelada, em parcela única, o valor que ela desembolsou, limitando o seu direito de retenção em 10% (dez por cento) sobre o montante a ser restituído. (...). (TJGO, AC nº 5005988-42.2018.8.09.0168, Rel. Des. CARLOS ALBERTO FRANÇA, 2ª Câmara Cível, DJe de 02/02/2021)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C REPETIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS. DESISTÊNCIA PELO PROMITENTE COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REFORMA. 1. Considera-se razoável a retenção, pela promitente vendedora, de 10% (dez por cento) sobre o valor das parcelas quitadas, exigindo redução a cláusula penal estipulada em patamar superior e excessivamente oneroso ao consumidor. (...). (TJGO, AC nº 5299774-60.2018.8.09.0006, Rel. Des. OLAVO JUNQUEIRA DE ANDRADE, 5ª Câmara Cível, DJe de 01/12/2020)

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. (...) DESFAZIMENTO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR INICIATIVA DOS COMPRADORES. RESTITUIÇÃO PARCIAL DA RETENÇÃO, FIXADA NO PERCENTUAL DE 10% (DEZ POR CENTO). ÔNUS SUCUMBENCIAIS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. VERBA SUCUMBENCIAL RECURSAL. (...) 2. Na linha da jurisprudência dominante deste Sodalício, considera-se razoável a retenção, pelas empresas promitentes vendedoras, do montante de 10% (dez por cento) sobre o valor das parcelas quitadas pelos promitentes compradores, quando foram eles quem deram causa à rescisão contratual, tal como ocorre na hipótese em análise, sendo cabível a redução da cláusula penal estipulada em patamar superior e excessivamente onerosa

aos consumidores, com base no art. 413, do Código Civil. (...). (TJGO, AC nº 5298078-82.2017.8.09.0051, Rel. Dr. FÁBIO CRISTÓVÃO DE CAMPOS FARIA, 3ª Câmara Cível, DJe de 27/05/2020)

No presente litígio, considerando-se as peculiaridades e a conjuntura da relação jurídica que envolve as partes, caso haja a rescisão do contrato, por culpa exclusiva dos promitentes compradores, afigura-se razoável a retenção do percentual de 10% (dez por cento), porquanto a empresa ré/recorrida além de deter a propriedade do bem, poderá renegociá-lo, razão pela qual entendo que o percentual fixado na sentença revela-se escorreito.

Em relação ao pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, não há como ser autorizado o pleito, pois a validade da cobrança de comissão de corretagem foi apreciada pela Corte Superior, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.599.511/SP, sob o rito das demandas repetitivas, cuja ementa transcreve-se, *ipsis litteris*:

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 TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (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-compradora 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, como 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 tese1.2. III. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (STJ, REsp nº 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, 2ª Seção, DJe de 06/09/2016)

Volvendo-me à espécie, infere-se dos autos que as partes celebraram contrato autônomo de comissão de corretagem, constando de forma clara o valor a ser adimplido.

Cumprando-me destacar, ainda, o que está disposto no artigo 725 do Código Civil: “A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.”

Sobre o tema, veja-se o entendimento deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. CULPA EXCLUSIVA DO CONSUMIDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM DEVIDA. (...). 1. 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. 2. Segundo entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de repetitivos, é válida a cláusula contratual que transfere ao comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, desde que previamente informado o preço total com o destaque do valor da comissão. 3. A cumulação da cláusula penal com a comissão de corretagem não configura *bis in idem*, diante de clara, válida e expressa previsão contratual que direcione ao comprador o pagamento desta taxa. (...). APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA (TJGO, AC nº 5483647-48.2018.8.09.0011, Rel. Des. MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, DJe de 02/05/2022)

DUPLO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COMINADA COM RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. (...). RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL E IMEDIATA DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO (...). COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA EXPRESSA NO CONTRATO. (...) 1.7. De acordo com o entendimento do STJ esboçado no julgamento do REsp 1.599.511/SP, 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 de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque do valor da comissão de corretagem, situação verificada nos presentes autos, especialmente na cláusula segunda da avença, o que demonstra a legalidade na cobrança de tal verba. (...). PRIMEIRO RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SEGUNDO RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. (TJGO, AC nº 5446586-96.2019.8.09.0051, Rel. Des. ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, DJe de 06/04/2022)

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PRIMEIRO APELO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA DOS FUNDAMENTOS DA DECISÃO RECORRIDA. NÃO CONHECIMENTO. ARREPENDIMENTO POSTERIOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVIDA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. 1. Em obediência ao princípio da dialeticidade, deve a parte recorrente demonstrar o desacerto da sentença atacada, mediante impugnação específica das razões de decidir, o que não ocorreu no primeiro apelo, notadamente porque o recorrente limitou-se a transcrever a petição inicial, sem sequer refutar ou mencionar os fundamentos utilizados pelo dirigente do processo. 2. Segundo o art. 725 do CC/2002, é devida a remuneração ao corretor na

hipótese em que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, mesmo que este não se concretize em virtude de arrependimento das partes. 3. Configurada, na situação vertente, a sucumbência recíproca, os encargos sucumbenciais devem ser distribuídos à proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma das partes, conforme dispõe o artigo 86 do Código de Processo Civil. PRIMEIRO APELO NÃO CONHECIDO. SEGUNDO APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, AC nº 0307146-76.2015.8.09.0160, Relª Desª NELMA BRANCO FERREIRA PERILO, 4ª Câmara Cível, DJe de 23/03/2020)

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA E RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. EXCLUSÃO DE CONDENAÇÃO DA AUTORA AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS AO PATRONO DE PARTE ESTRANHA À LIDE. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CREDOR HIPOTECÁRIO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. RESCISÃO POR INICIATIVA DA PROMITENTE COMPRADORA. AFASTAMENTO DA DEVOLUÇÃO DA TAXA DE CORRETAGEM. REDUÇÃO DA RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. PATAMAR RAZOÁVEL. TERMO INICIAL JUROS DE MORA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Imprópria a condenação da parte autora ao pagamento de verba honorária sucumbencial à pessoa que não compõe o polo passivo da demanda, equívoco dirimido desde a primeira oportunidade de manifestação da demandante. 2. Apenas os sujeitos que avençaram o pacto são legitimados a figurarem como partes na ação que visa a rescisão do instrumento contratual de compromisso de compra e venda de imóvel. Assim, a instituição financeira, na condição de credora hipotecária do empreendimento, que não firmou o contrato não se mostra legítima para ser ré na lide rescisória. 3. Afastadas por descabidas as teses autorais a imputarem à incorporadora a culpa pelo desfazimento do negócio jurídico, já que inaplicável a Súmula nº 308 do STJ, *in casu*, e não demonstradas, também, a ocorrência de venda casada ou a cobrança de encargos ilegais ou abusivos no pacto, tampouco a alegada violação ao direito à informação. 4. Havendo nos autos documentos aptos a demonstrarem inequívoca ciência da consumidora na pactuação da comissão de corretagem, sua retenção se mostra válida consoante a legislação e o entendimento jurisprudencial firmado em sede de tema repetitivo na colenda Corte Cidadã. 5. Conforme posicionamento jurisprudencial deste Sodalício, afigura-se razoável a redução do percentual da retenção pela empresa promitente vendedora, das parcelas quitadas pela promitente compradora que deu causa à rescisão contratual. O montante de dez por cento dos valores pagos é razoável e coerente a recompor os gastos administrativos até nova alienação a terceiro, garantindo-se, portanto, a viabilidade do empreendimento. 6. O termo *a quo* dos juros de mora da restituição da quantia à promitente compradora deve se dar a partir do trânsito em julgado da sentença que rescinde o negócio jurídico, dada a inexistência de mora anterior. 7. Quanto à verba honorária sucumbencial devida pela autora ao banco reconhecidamente ilegítimo como réu, impróprio o pedido de sua fixação por equidade, já que atendidos os critérios legais na regra geral do § 2º do artigo 85 do Digesto Processual. 8. APELO E RECURSO ADESIVO CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS. (TJGO, AC nº 0413806-90.2014.8.09.0011, minha relatoria, 3ª Câmara Cível, DJe de 11/11/2021)

Portanto, indene de dúvidas haver previsão contratual da devida dedução do encargo em referência, impondo-se a manutenção da sentença, neste ponto.

Igualmente, não merece acolhimento o pleito de rescisão contratual por justa causa e aplicabilidade da Lei nº 13.786/18, porquanto o pacto foi celebrado com fulcro na Lei nº 9.514/97, a qual não prevê a exigência de quadro resumo no instrumento pactuado, de modo que a sentença não merece reparo nesse sentido.

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO do apelo e do recurso adesivo, porém NEGOLHES PROVIMENTO, mantendo inalterada a sentença vergastada.

É o voto.

Goiânia, 31 de outubro de 2022.

Desembargador **GERSON SANTANA CINTRA**

1 **Relator**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível e Recurso Adesivo nº **5654142-19.2021.8.09.0174**, Comarca de Senador Canedo.

ACORDAM os integrantes da 3ª Câmara Cível da segunda turma julgadora do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, **em conhecer os recurso apelatório e adesivo**, porém negar provimento, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, o Des. Itamar de Lima e o Des. Anderson Máximo de Holanda.

Presidiu a sessão o Des. Itamar de Lima.

Presente o ilustre Procurador de Justiça, Dr. Abraão Júnior Miranda Coelho.

Goiânia, 31 de outubro de 2022.

Desembargador **GERSON SANTANA CINTRA**

Relator

Valor: R\$ 207.966,09
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
3ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA - Data: 07/11/2022 13:52:20