



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Comarca de Goiânia

5ª UPJ das Varas Cíveis

20ª Vara Cível

Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 - Fórum Cível, Park Lozandes, Sala 420, 4º Andar, Goiânia/GO,
CEP: 74.884-120

Protocolo nº 5419382-09.2021.8.09.0051

Promovente: Cesar Djalma Pereira Da Silva

Promovido: Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda

SENTENÇA

Trata-se de **Ação de Rescisão de Contrato c/c Restituição de Importâncias Pagas e Indenização por Danos Morais e Materiais** proposta por **Cesar Djalma Pereira da Silva e Tani Lopes Azevedo Pereira** em desfavor de **Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias LTDA**, partes devidamente qualificadas.

Os promoventes alegaram que adquiriram da promovida, em 07/01/2014, o lote nº 20 da quadra 05, situado no Setor Vale das Brisas, nesta Capital, mediante contrato de compromisso de compra e venda no valor de R\$ 221.120,16 (duzentos e vinte e um mil, cento e vinte reais e dezesseis centavos).

Informaram ter pago à promovida o valor de R\$ 12.726,52 (doze mil, setecentos e vinte e seis reais e cinquenta e dois centavos), além da comissão de corretagem de R\$ 10.094,62 (dez mil, noventa e quatro reais e sessenta e dois centavos), quitada separadamente.

Relataram que, pouco após a aquisição, foram surpreendidos com a existência de demanda judicial movida por adquirente anterior, o qual alegava ser legítimo proprietário do referido bem, tendo inclusive obtido medida liminar impedindo nova alienação, em razão da ausência de distrato regular.

Alegaram que, em decorrência da duplicidade de venda perpetrada pela promovida, não conseguiram transferir o IPTU para seus nomes e foram constantemente molestados pelo antigo comprador.

Narraram que arcaram com despesas relacionadas ao imóvel, como pagamento de IPTU no total de R\$ 7.148,42 (sete mil, cento e quarenta e oito reais e quarenta e dois centavos) e serviço de topografia no valor de R\$ 160,00 (cento e sessenta reais). Aduziram também que edificaram construção no local, tipo barracão, cuja indenização igualmente requerem.

Alegaram que a conduta da promovida, ao vender o imóvel sem a devida rescisão do

Valor: R\$ 261.089,72
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 06/08/2025 08:30:03



contrato anterior, gerou-lhes abalo emocional, razão pela qual pleitearam, ainda, indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Ao final, formularam os seguintes pedidos: concessão de tutela de urgência para impedir cobranças ou negativação dos promoventes; citação da promovida; decretação da rescisão contratual por culpa exclusiva da promovida; restituição integral dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem e despesas com IPTU e topografia; indenização pelas acessões realizadas; indenização por danos morais; concessão da gratuidade de justiça; inversão do ônus da prova; e condenação da promovida nas custas e honorários sucumbenciais.

No evento 11, deferida parcialmente a tutela de urgência antecipada, determinando que a parte requerida suspendesse a cobrança das parcelas vincendas do contrato discutido nos autos, bem como se abstinhasse de promover a negativação do nome dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa diária fixada em R\$ 300,00 (trezentos reais), limitada ao período de 30 (trinta) dias.

A parte requerida apresentou contestação no evento 32, arguindo, em preliminar, sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que teria atuado unicamente como intermediadora do negócio, sem deter a propriedade do imóvel e sem participar da execução contratual ou receber valores dos adquirentes. Pleiteou, com base nesse fundamento, a extinção do feito sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil. Em seguida, invocou a existência de cláusula compromissória de arbitragem, alegando que o juízo estatal seria incompetente para apreciação da demanda, e postulou igualmente a extinção do feito com fundamento no artigo 485, inciso VII, do mesmo diploma legal. Impugnou, ainda, o deferimento da gratuidade de justiça, alegando ausência de comprovação suficiente da hipossuficiência econômica dos promoventes.

No mérito, e de forma subsidiária, reconheceu a possibilidade de rescisão contratual, mas atribuiu sua causa à suposta desistência dos promoventes, defendendo a aplicação das penalidades convencionadas, com retenção de 23% (vinte e três por cento) dos valores pagos e restituição parcelada em 12 (doze) vezes, com carência de 12 (doze) meses. Requereu, também, a incidência de taxa de fruição no percentual de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do imóvel, alegando que este permaneceu à disposição dos autores. Defendeu a validade da cobrança do IPTU, a cargo dos adquirentes, e da comissão de corretagem, pactuada como parte do pagamento inicial e destinada à remuneração pelos serviços de intermediação prestados. No tocante ao pedido de indenização por danos morais, sustentou a inexistência de ato ilícito e ausência de abalo a justificar a reparação pleiteada, arguindo a ocorrência de mero dissabor e postulando, em eventual condenação, a limitação do valor a 10% (dez por cento) do montante requerido.

Os promoventes apresentaram réplica no evento 36.

No evento 41, os promoventes requereram a produção de prova pericial para avaliar as acessões edificadas no imóvel.

A requerida, por sua vez, manifestou-se no evento 42, alegando desnecessidade da prova e requerendo o julgamento antecipado da lide.

Certidão lavrada no evento 47 reconhecendo a tempestividade da contestação.

No evento 56, deferida a produção da prova pericial solicitada pelos promoventes.

Laudo pericial juntado no evento 112.



A parte requerida apresentou impugnação ao laudo no evento 116.

Homologação do laudo pericial no evento 124.

No evento 131, reconheceu-se a conexão entre os presentes autos e o processo nº 0026640-70.2014.8.09.0051.

Assim vieram-me os autos conclusos.

Breve relato. Decido.

Os requisitos processuais foram devidamente atendidos.

Antes de adentrar ao mérito, passo à análise das preliminares.

DA CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL

Nada obstante as partes tenham pactuado cláusula compromissória no instrumento contratual firmado, trata-se de relação jurídica submetida ao Código de Defesa do Consumidor, nos termos dos artigos 2º e 3º da referida norma, em razão da evidente hipossuficiência técnica e econômica da parte adquirente, bem como da natureza do contrato de adesão celebrado.

Impõe-se a aplicação do disposto no artigo 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor, que considera nula de pleno direito a cláusula contratual que estabeleça a utilização compulsória da arbitragem, em prejuízo da jurisdição estatal.

A jurisprudência já se encontra pacificada no sentido de que, em relações de consumo, a cláusula compromissória apenas é válida quando o consumidor, de forma livre, consciente e autônoma, manifesta sua opção pela via arbitral, não podendo ser-lhe imposta de modo unilateral e vinculante pela fornecedora do serviço ou produto.

É o que dispõe a Súmula 45, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

"ENUNCIADO: 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 de 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."

Como consectário lógico, a súmula deriva de entendimento consolidado pelo sodalício goiano, que inclusive vem sendo aplicado em decisões recentes de casos análogos:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. NULIDADE DA CLÁUSULA ARBITRAL. INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS. RESOLUÇÃO POR CULPA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL E IMEDIATA DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA PENAL. REDUÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. NÃO CABIMENTO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLÁUSULA EXPRESSA NO CONTRATO. 1. Nos termos do artigo



51, do Código de Defesa do Consumidor, que veda a adoção prévia e compulsória da convenção de arbitragem, e considerando o teor da Súmula 45, desta Corte Estadual, resta cristalino que a cláusula compromissória não deve prevalecer sobre o real interesse da consumidora/apelada, parte hipossuficiente da relação jurídica, que optou pela Justiça Comum. 2. Na linha da jurisprudência dominante deste Tribunal de Justiça, considera-se razoável a retenção, pela promitente vendedora, de 10% (dez por cento) sobre o valor das quantias pagas pelo comprador, quando este foi quem deu causa à rescisão contratual, sendo cabível a redução da cláusula penal estipulada em patamar superior e excessivamente onerosa ao consumidor, com base no artigo 413, do Código Civil, devendo a restituição ser efetivada em parcela única (Súmula nº 543 do STJ). 3. Descabida a indenização pela fruição do imóvel ante a não demonstração do proveito econômico obtido pelo comprador após ter se tornado inadimplente ou prejuízo financeiro sofrido pela construtora em razão da privação do exercício de sua posse. 6. Existindo clara a previsão de cláusula de comissão de corretagem, é devida a retenção de valores para este fim, incidentes sobre o montante efetivamente pago, conforme contratado. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJ-GO PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível: 03420783120178090064 GOIANIRA, Relator: Des(a). JEOVA SARDINHA DE MORAES, Data de Julgamento: 29/03/2021, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 29/03/2021)."

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. SÚMULA 45 DESTA TRIBUNAL. JUÍZO COMPETENTE. 1. Em se tratado de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, inciso VII, do CDC, que considera nula de pleno direito cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pela consumidora, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa da arbitragem é da própria consumidora, o que não ocorreu na hipótese presente. 2. Atestada a nulidade de pleno direito, por compulsoriedade, da cláusula que fixou a Corte de Conciliação e Arbitragem para solucionar os conflitos advindos da avença celebrada entre as partes, impõe-se reconhecer a competência da Justiça Estatal. RECURSO PROVIDO. (TJ-GO - Apelação (CPC): 05802615820198090051, Relator: CARLOS HIPOLITO ESCHER, Data de Julgamento: 27/07/2020, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 27/07/2020)."

Rejeito a preliminar aventada.

No tocante à ilegitimidade passiva, também não assiste razão à promovida.



Embora sustente que teria atuado unicamente como intermediadora da transação imobiliária entabulada entre os autores e terceiro, verifica-se que a empresa requerida figura como parte contratante no instrumento particular de compromisso de compra e venda acostado aos autos, assumindo posição jurídica ativa na relação obrigacional discutida.

Ainda que se tratasse de mera intermediadora, o Código de Defesa do Consumidor, aplicável à hipótese pela natureza da relação jurídica estabelecida, prevê em seu artigo 7º, parágrafo único, e artigo 25, §1º, que todos os integrantes da cadeia de fornecimento respondem solidariamente pelos vícios da prestação de serviço e pelos danos decorrentes da inexecução do contrato.

Portanto, estando a requerida vinculada ao empreendimento e à celebração do contrato objeto da lide, ainda que como parte do grupo econômico responsável pela incorporação ou comercialização, responde solidariamente pelos vícios da relação de consumo.

Logo, a ilegitimidade passiva arguida deve ser rejeitada.

Quanto à concessão da gratuidade da justiça, não vejo razões para acolher a impugnação apresentada.

A lei assegura o benefício da gratuidade da justiça aos que se apresentarem com insuficiência de recursos.

Mencionada previsão está contida no artigo 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal, e, como corolário legal para firmar esta necessidade, basta, em princípio, a mera afirmação do interessado. Contudo, a legislação não retirou o livre arbítrio do julgador, a quem competirá apreciar e, inclusive, por dever de ofício, indeferir o benefício quando convencido de que o requerente não o merece, sob pena de lesar o erário e mais, desvirtuar o espírito legal que é de socorrer aqueles efetivamente carentes e que se veriam alijados de intentar a garantia de seus direitos em sede judicial.

Por sua vez, o artigo 98, do Código de Processo Civil, assim diz:

“A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei”.

Nesse desiderato, é importante atentar, ainda, que a insuficiência de recursos é condição presente na pessoa e não em face da ação ou providência judicial a ser intentada. Não é, pois, em razão do valor da causa que se concede ou não o benefício.

No caso, há comprovação da hipossuficiência alegada, ressaltando que foram acostados aos autos documentos considerados suficientes para a concessão da benesse.

Ademais, cumpre frisar, o impugnante não trouxe qualquer prova capaz de atestar que o impugnado possui meios de arcar com as custas do processo.

Destarte, rejeito a preliminar aventada.

Presentes as condições da ação, passo ao exame do mérito.

Analisando os autos, verifico que razão assiste parcialmente à parte promovente, uma vez que restou demonstrado que a promovida alienou aos autores imóvel anteriormente



comprometido com terceiro adquirente, o que caracteriza inadimplemento contratual por sua culpa, autorizando a rescisão do contrato firmado entre as partes, com a restituição proporcional dos valores pagos, bem como o pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas no bem.

Com efeito, restou incontroverso que o lote nº 20, quadra 05, situado no Setor Vale das Brisas, fora anteriormente objeto de compromisso de compra e venda firmado com o senhor Farley Coutinho Pereira, conforme se extrai dos documentos constantes nos autos do processo conexo nº 0026640-70.2014.8.09.0051, ao qual se reconheceu conexão nos presentes autos (evento 131).

Não obstante a anterioridade desse vínculo contratual, a promovida celebrou novo contrato de promessa de compra e venda sobre o mesmo bem com os autores, em 07/01/2014, sem que houvesse distrato formal com o primeiro comprador.

Essa conduta infringe os deveres anexos da boa-fé objetiva, especialmente os de lealdade e confiança, previstos no artigo 422, do Código Civil, pois os promoventes foram induzidos à celebração de contrato sobre bem cujo domínio e disponibilidade já estavam juridicamente comprometidos.

A duplicidade contratual impediu os autores de exercerem a posse plena e pacífica do imóvel, além de tê-los submetido à instabilidade jurídica quanto à validade da aquisição.

Comprovado o inadimplemento contratual da promovida, é cabível a restituição dos valores pagos.

O desfazimento do pacto implica o retorno das partes ao estado anterior.

Nesse particular, considerando que *“a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento”* (artigo 475, do Código Civil), acolho o pedido formulado pela parte autora para declarar resolvido o contrato por culpa exclusiva da requerida.

Nesse sentido:

EMENTA: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMPRA E VENDA. LOTEAMENTO RESIDENCIAL. IMPLEMENTAÇÃO DE REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TRATADA. INFRAESTRUTURA BÁSICA. PRAZO RAZOÁVEL DE ENTREGA. PROPAGANDA ENGANOSA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. VALOR REDUZIDO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARCIALMENTE. [...]. IV. Nessa senda, evidenciado do conjunto probatório que, embora inexista prazo estabelecido no contrato de compromisso de compra e venda para a implementação da infraestrutura básica, consta claramente nos panfletos de divulgação do loteamento (evento 01/arquivo 11) que o empreendimento dispõe de asfalto e meio-fio, água tratada, energia elétrica, iluminação pública, galerias pluviais e linha de ônibus, presumindo-se daí que a infraestrutura básica já estaria completa. V. Insta ressaltar o atraso demasiado (mais de 04 anos) na entrega integral das obras de infraestrutura, uma vez que o Termo de Transferência do Contrato de Compromisso de Compra e Venda ao autor foi firmado em 01/08/2016 e o sistema de



abastecimento de água somente foi entregue em 25/09/2020, conforme o Laudo de Recebimento de Obras e Serviços, anexado à contestação. VI. No tocante à alegação de culpa exclusiva de terceiros, consubstanciada na responsabilidade da SANEAGO e da ENEL pela morosidade da entrega da ligação de rede de água tratada e da energia para funcionamento da bomba d'água, nota-se que não foi suficientemente comprovada nos autos. [...]. IX. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO parcialmente para reduzir o valor arbitrado a título de danos morais para três mil reais. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Recurso Inominado Cível 5253662-98.2021.8.09.0112, Rel. Jose Carlos Duarte, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, julgado em 26/09/2022, DJe de 26/09/2022)

No que concerne à restituição das parcelas pagas, como recai clara a culpa exclusiva da promitente vendedora, entendo que deverá se dar de forma imediata e integral. Até porque, tal entendimento encontra-se sumulado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, confira-se:

Súmula 543, STJ: 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. (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

Consigno, ainda, que para fins de restituição, a correção monetária das parcelas pagas deverá ser contada a partir de cada desembolso (REsp 1305780/RJ), e os juros moratórios a partir da citação (artigo 405, Código Civil).

A respeito da comissão de corretagem, conforme entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, seguindo a linha de precedentes do Superior Tribunal de Justiça, embora exista a possibilidade de ser transferida para o comprador, os valores devem ser devolvidos integralmente nos casos de culpa da vendedora, uma vez que esta não adimpliu com o prazo acordado para a entrega do imóvel objeto da ação, dando causa, por culpa exclusiva, à rescisão contratual (Apelação Cível nº 5293777-58.2018.8.09.0051, Rel. Des. Norival Santomé, 6ª Câmara Cível, DJe 16/12/2021).

No tocante às benfeitorias realizadas pelos promoventes no imóvel, o laudo pericial (evento 112), devidamente homologado (evento 124), apurou que as edificações correspondem ao valor de R\$ 2.366,32 (dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e trinta e dois centavos).

Trata-se de valor incontroverso, cuja indenização é devida nos termos do artigo 884, do Código Civil, afastando-se o enriquecimento sem causa da promovida, a quem o bem reverterá com as benfeitorias incorporadas.

Os promoventes alegam terem arcado com o pagamento de tributos municipais (IPTU) referentes ao imóvel objeto do contrato, bem como com despesas de topografia, no curso da relação contratual, sustentando que tais gastos foram realizados com a legítima expectativa de cumprimento do contrato, e que, diante da rescisão reconhecida por culpa da promovida, tais valores devem ser ressarcidos.



Contudo, a pretensão de devolução dos valores pagos a título de IPTU não merece acolhimento, pois inexistente, nos autos, comprovação idônea e específica de que os promoventes tenham efetivamente arcado com tais tributos.

No caso concreto, não se verificou prova documental inequívoca de que os boletos de IPTU juntados tenham sido, de fato, pagos pelos promoventes.

A restituição de valores a título de indenização por dano material exige demonstração inequívoca do pagamento.

Por tais razões, indefiro o pedido de devolução dos valores relativos ao IPTU.

Com relação à quantia despendida com serviço de topografia, verifica-se que se trata de gasto preparatório realizado com o intuito de viabilizar a construção no imóvel, mas sem qualquer comprovação de exigência contratual ou de imposição direta pela promovida.

Por se tratar de despesa de natureza acessória e espontânea, realizada por interesse exclusivo dos promoventes, sem prova de nexo de causalidade direto com o inadimplemento da promovida, também não é cabível sua restituição.

Ainda que a rescisão contratual tenha se dado por culpa exclusiva da requerida, o valor pleiteado a este título decorre de obrigação ordinária do promitente comprador no curso da execução do contrato, não se configurando como prejuízo indenizável.

Quanto ao pedido de indenização por danos morais, verifica-se que a frustração do negócio jurídico por culpa da requerida gerou à parte promovente evidente angústia, incerteza e desgaste emocional, decorrentes da posse precária, da insegurança jurídica sobre a permanência no imóvel e da expectativa frustrada de consolidação do financiamento habitacional.

A jurisprudência admite a indenização por danos morais em casos de inadimplemento contratual qualificado, em que o descumprimento extrapola os meros dissabores cotidianos e compromete a dignidade da pessoa, o que se verifica no caso concreto.

Vejamos:

TRIPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL COM REVISÃO DE CLÁUSULAS C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OBSERVÂNCIA DO TEMA 938 DO STJ . INAPLICABILIDADE. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. CABIMENTO . RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO À CONSTRUTORA. DANO MORAL. CONFIGURADO. 1 . A matéria posta em discussão configura relação de consumo, com aplicabilidade de todos os institutos existentes na norma protetiva, nos termos do art. 3º, do CDC. 2. Nos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, como na espécie, tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante, devendo ser restituídas em sua integralidade . Precedentes do STJ e desta Corte. 3. O Tema 938 não se aplica aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem decorre da rescisão do contrato por culpa da



vendedora, como o caso presente. 4. Comprovado que o atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento se deu por culpa exclusiva da construtora/vendedora e não demonstrando ela ser hipótese de força maior ou caso fortuito, é facultado ao consumidor a rescisão do contrato, com o retorno das partes ao status quo ante, assegurada a devolução integral das quantias já pagas, de forma imediata. 5. Comprovada a infração contratual consistente no atraso na entrega do imóvel, bem como a violação aos direitos da personalidade, correta a reparação por danos morais em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com incidência de juros moratórios a partir da citação e correção monetária a partir do arbitramento definitivo. 6. No caso, a quebra da expectativa e a frustração pelo não recebimento do imóvel adquirido, no prazo acordado, configuram dano moral, uma vez que tal dissabor ultrapassa a esfera do mero aborrecimento, causando a sensação de impunidade e impotência dos consumidores lesados. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS. PRIMEIRA APELAÇÃO DESPROVIDA. SEGUNDA APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE. TERCEIRA APELAÇÃO DESPROVIDA. (TJ-GO - Apelação Cível: 56588170620218090051 GOIÂNIA, Relator.: Des(a). Jose Carlos Duarte, Assessoria para Assunto de Recursos Constitucionais, Data de Publicação: (S/R) DJ de 23/11/2023)

Considerando a extensão do dano, a gravidade da conduta e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, fixo a indenização por danos morais em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária a partir da data desta sentença e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, nos termos dos artigos 389, 395 e 944 do Código Civil e da Súmula nº 54 do Superior Tribunal de Justiça.

A parte promovida pugnou pela retenção de taxa de fruição no percentual de 1% ao mês sobre o valor do imóvel.

Entretanto, o objeto do contrato é terreno não edificado, sem construção ou estrutura que caracterize bem com função habitacional ou produtiva.

Sendo assim, aplica-se à hipótese o entendimento atual e consolidado do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que é indevida a cobrança de taxa de fruição em caso de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de lote não edificado.

Nesse sentido, colaciona-se o seguinte precedente:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE NÃO EDIFICADO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER EM PARTE DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. 1. A parte recorrente realizou a impugnação específica dos fundamentos da decisão de inadmissibilidade. Reconsideração, em parte, da decisão da Presidência do STJ. 2. A atual jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que "é descabido o pagamento de taxa de fruição na hipótese de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de



terreno não edificado, tendo em vista a ausência dos requisitos para configuração do enriquecimento sem causa" (AgInt no REsp 2.060.756/SP, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 5/6/2023, DJe de 9/6/2023). Incidência da Súmula 83/STJ . 3. Agravo interno provido para conhecer em parte do agravo e negar provimento ao recurso especial. (STJ - AgInt no AREsp: 2368956 MS 2023/0168639-9, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 30/10/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/11/2023)

A previsão contratual de cobrança automática da taxa, independentemente de comprovação dos pressupostos fáticos da fruição onerosa, viola o disposto no artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, que considera abusiva a cláusula que imponha obrigações excessivamente onerosas ao consumidor ou que estabeleça vantagem exagerada em favor do fornecedor.

Também postulou pela retenção do imposto predial e territorial urbano (IPTU) relativos ao imóvel objeto do contrato.

Com relação a tais encargos, a jurisprudência é uníssona no sentido de que a responsabilidade é do comprador do imóvel, desde que imitado na posse do bem, conforme precedente do Superior Tribunal de Justiça:

"AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. PRECEDENTES. SÚMULA 83/STJ. COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGALIDADE DA TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL, DESDE QUE OBSERVADO O DEVER DE INFORMAÇÃO. TRIBUNAL DE ORIGEM RECONHECEU NÃO TER SIDO CUMPRIDA A REFERIDA EXIGÊNCIA. RESTITUIÇÃO DAS VERBAS DEVIDAS. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPOSTOS. AUSÊNCIA DE IMISSÃO NA POSSE. RESPONSABILIDADE DO VENDEDOR. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. (...) 5. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais e impostos do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda é atribuída ao vendedor quando constatado que o comprador não foi imitado na posse. 6. (...) 7. Agravo interno improvido. (AgInt no REsp n. 1.898.750/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 15/3/2021, DJe de 17/3/2021.)"

Na mesma linha, o julgado do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, *in verbis*:

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ANULAÇÃO DE CLÁUSULA ABUSIVA E RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CDC. RESCISÃO. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DA COMPRADORA. DIREITO DE RETENÇÃO. MAJORAÇÃO DO PERCENTUAL. DESACOLHIDO. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO ITU/IPTU. POSSE DO IMÓVEL. NÃO



COMPROVADA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA NÃO CONFIGURADA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SENTENÇA COM CARÁTER CONDENATÓRIO. READEQUAÇÃO. 1. (...) 2. Consoante a jurisprudência sedimentada do Superior Tribunal de Justiça, a responsabilidade pelo pagamento das despesas com o ITU/IPTU será do adquirente somente a partir da posse do imóvel adquirido, de sorte que, não comprovada a transferência efetiva da posse, não há cogitar a responsabilização da compradora pelo pagamento da exação. 3. (...). APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA PONTUALMENTE MODIFICADA, DE OFÍCIO. (TJGO, Apelação Cível 5344506-20.2020.8.09.0051, Rel. Des (a). DESEMBARGADOR FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 1ª Câmara Cível, julgado em 22/08/2022, DJe de 22/08/2022)"

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. APLICAÇÃO CDC. RESCISÃO POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE 10% DOS VALORES PAGOS. PRECEDENTES STJ. INAPLICABILIDADE DA LEI 13.786/18. IPTU E TAXA DE FRUIÇÃO. RETENÇÃO INDEVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (...) 5 - O IPTU é uma obrigação propter rem, devendo ser arcada pelo comprador, no período em que esteve na posse do bem, o que não restou comprovado pela parte ré/apelante. (...) Desprovido o apelo, majoram-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% (doze por cento), nos termos do art. 85, § 11º, do CPC, com a ressalva do art. 98, § 3º do CPC. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5304834-24.2020.8.09.0174, Rel. Des (a). DESEMBARGADOR WILSON SAFATLE FAIAD, 3ª Câmara Cível, julgado em 27/04/2022, DJe de 27/04/2022)

No presente caso, por se tratar de contrato de compra e venda de lote sem edificação, verifica-se que não ficou cabalmente demonstrada a efetiva transferência da posse direta para o adquirente, de modo que não pode o consumidor ser responsabilizado pelas despesas.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 543 DO STJ. TAXA DE FRUIÇÃO. TERMO INICIAL DA CORREÇÃO MONETÁRIA. DESPESAS DE IPTU/ITU. AUSÊNCIA DE FATOS RELEVANTES. DECISÃO MANTIDA. 1. Inconteste a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso em espeque (rescisão de contrato de compra e venda de lote), sendo irrelevante a destinação do bem, mesmo que no caso seja possível a constituição de residência ou comércio. 2. Ao teor do que preleciona a Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, 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 e parcial restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, caso tenha sido ele quem deu causa ao desfazimento do pacto. 3. Na esteira do entendimento do Superior Tribunal de Justiça e desta e. Corte Estadual, admite-se a variação do percentual de retenção dos valores pagos, no importe de 10% a 25%, a depender das circunstâncias do caso em concreto. 4. Não se admite a cobrança da taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda tratar-se de lote de terreno não edificado, como na hipótese, em razão da inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelo promitente comprador. 5. Nos pactos de compra e venda, ainda que haja a rescisão do acordo por culpa do comprador, como no caso, tem este o direito à restituição das parcelas já pagas, acrescidas de correção monetária, incidente desde o seu desembolso, sob pena de indevido enriquecimento sem causa da parte vendedora. 6. O pagamento do IPTU/ITU, por possuir natureza 'propter rem', trata-se de responsabilidade do promitente comprador, desde a sua imissão na posse do imóvel até a data da rescisão contratual, todavia, no caso dos autos, não restou cabalmente demonstrada a efetiva transferência da posse direta para os adquirentes, de modo que não podem ser responsabilizados pelas despesas tributárias. 7. O agravo interno deve ser desprovido quando a matéria nele versada tiver sido suficientemente analisada na decisão recorrida, e a parte agravante não apresentar fundamentos relevantes, capazes de motivar sua reconsideração, ou justificar sua reforma. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Apelação Cível 5173170-77.2021.8.09.0029, Rel. Des (a). DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 06/11/2023, DJe de 06/11/2023)

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. RETENÇÃO DE 20%. LEI N. 13.786/2018. TAXA DE FRUIÇÃO/OCUPAÇÃO INDEVIDA. LOTEAMENTO NÃO EDIFICADO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NECESSIDADE DE ESTIPULAÇÃO ESPECÍFICA E DESTACADA NO CONTRATO. PAGAMENTO DE IPTU/ITU. OBRIGAÇÃO PROPTER REM, DEVIDA POR QUEM EXERCE POSSE DIRETA SOBRE O IMÓVEL. ÔNUS DA PROVA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. No caso, aplicam-se as disposições contidas no Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista tratar-se de relação de consumo, nos termos dos artigos 2º e 3º, ambos, do referido diploma legal. 2. Segundo o artigo 67-A, inciso II, da Lei n. 4.591/1964, acrescido pela Lei n. 13.786/2018, em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com incorporador, mediante distrato ou por culpa do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido, delas deduzidas a pena convencional, que não poderá exceder 25% da quantia paga. In casu, o fato de a



compradora ter dado causa à rescisão do contrato, a requerimento, não autoriza imputar-lhe onerosidade excessiva, ao tempo em que não pode o fornecedor ficar desguarnecido, devendo-se buscar o equilíbrio, in casu, mantendo a retenção de 20%, conforme previsão contratual, com a ressalva de que a porcentagem deve incidir sobre as quantias efetivamente pagas pela promitente-compradora. 3. Conforme entendimento jurisprudencial dominante, não é admitida a cobrança da taxa de fruição quando o objeto da promessa de compra e venda é lote de terreno não edificado, notadamente diante da inexistência de proveito econômico advindo do imóvel e auferido pelo adquirente, ainda que inadimplente. 4. O Superior Tribunal de Justiça definiu tese jurídica no REsp n. 1.551.956/SP, julgado sob o rito de recursos repetitivos (Tema 938/STJ), no sentido de que a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem é válida, desde que prévia e claramente informada, com destaque do preço do valor total da aquisição. Não há, in casu, a descrição de qualquer valor pago como comissão de corretagem, de modo a afastar, via de consequência, a prescrição trienal para restituição da parcela. 5. Também é assente na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que a responsabilidade pelo pagamento das despesas com IPTU/ITU é do adquirente a partir da posse, efetivada com a entrega das chaves. No ponto, a previsão contratual de transferência à adquirente da obrigação de pagar impostos relativos ao IPTU/ITU incidentes sobre o imóvel a partir da assinatura do contrato de compromisso de compra e venda revela-se abusiva. 6. Assim, não há que se atribuir a responsabilidade pelas despesas de ITU/IPTU à promitente-compradora, pois, por se tratar de obrigação propter rem e à míngua de prova em sentido contrário, deve ser cumprida por aquele que detinha a posse direta do imóvel, ou seja, o promitente-vendedor, a quem incumbia o ônus probatório. 7. Diante do desprovimento do primeiro apelo e do parcial provimento do segundo, os honorários advocatícios não são majorados neste grau recursal. 8. RECURSOS DE APELAÇÃO CONHECIDOS. O PRIMEIRO DESPROVIDO E O SEGUNDO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, Apelação Cível 5534752-11.2020.8.09.0006, Rel. Des (a). Fernando Braga Viggiano, 3ª Câmara Cível, julgado em 14/11/2023, DJe de 14/11/2023)

EMENTA: Apelação Cível. Ação de rescisão contratual c/c restituição de valores pagos c/c declaratória de nulidade de cláusula contratual com tutela de urgência. (...) V. Cobrança de IPTU. Indevida. No tocante ao pagamento dos impostos relativos ao bem, sabe-se que a responsabilidade do adimplemento destes decorre da obrigação propter rem. Tratando-se de contrato de compra e venda de lote sem edificação, não ficou cabalmente demonstrada, na espécie, a efetiva transferência da posse direta para aos adquirentes, razão pela qual não pode o consumidor ser responsabilizado pelas despesas tributárias. (...) (TJGO, Apelação Cível 5198795-13.2022.8.09.0051, Rel. Des (a). ANA CRISTINA



RIBEIRO PETERNELLA FRANÇA, 7ª Câmara Cível, julgado em 19/06/2023, DJe de 19/06/2023)

DO DISPOSITIVO

Na confluência do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais formulados e por conseguinte:

1. **DECLARO** a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, por culpa exclusiva da promovida;

2. **CONDENO** a promovida à restituição integral e imediata dos valores efetivamente pagos pelos promoventes, no total de R\$ 12.726,52 (doze mil, setecentos e vinte e seis reais e cinquenta e dois centavos), devidamente corrigidos monetariamente a partir de cada desembolso e acrescidos de juros legais de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação;

3. **CONDENO** a promovida à devolução do valor pago a título de comissão de corretagem, no montante de R\$ 10.094,62 (dez mil, noventa e quatro reais e sessenta e dois centavos), também corrigido monetariamente a partir do pagamento e acrescido de juros legais de 1% ao mês desde a citação;

4. **CONDENO** a promovida ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel, no valor de R\$ 2.366,32 (dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e trinta e dois centavos), conforme apurado no laudo pericial constante nos autos, com correção monetária a partir da data do laudo pericial e juros legais desde a citação;

5. **CONDENO** a promovida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária a partir desta sentença e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês desde a citação;

6. **INDEFIRO** os pedidos de ressarcimento de valores pagos a título de IPTU e topografia, pelas razões anteriormente expostas;

7. **REJEITO** os pedidos formulados pela promovida na contestação;

8. **CONDENO** a parte requerida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, extinguindo o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Desde logo adiante que não serão acolhidos embargos de declaração que visem a discussão sobre a questão da aplicação dos juros, bem como, sobre a distribuição dos ônus de sucumbência, inclusive os honorários advocatícios, eis que refletem o entendimento deste Juízo, não se prestando os aclaratórios para rever a justiça ou injustiça de determinado ponto da decisão, sendo outro o recurso cabível.

Interpostos Embargos de Declaração com efeitos infringentes, ouça-se a parte embargada, no prazo legal e, conclusos.

Considerando não haver mais juízo de admissibilidade neste grau de jurisdição (artigo 1.010, § 3º, Código de Processo Civil), havendo a interposição do recurso de apelação, intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis.

Apresentadas preliminares nas contrarrazões acerca de matérias decididas no curso da

Valor: R\$ 261.089,72
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 06/08/2025 08:30:03



lide que não comportavam recurso de agravo de instrumento, intime-se a parte contrária para manifestar-se especificamente sobre esse ponto, no prazo de 15 (quinze) dias úteis (artigo 1.009, § 2º, do Código de Processo Civil).

Escoado o prazo sem manifestação, após certificação pela escrivania, ou juntadas as contrarrazões sem preliminares, ou sobre estas já tendo a parte contrária manifestado-se, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, com nossas homenagens.

Certificado o trânsito em julgado deste *decisum*, determino a remessa dos autos à Contadoria Judicial para cálculo e emissão das custas finais e, posteriormente, intime-se a parte vencida para realizar o pagamento da respectiva guia, conforme determinado nesta sentença, sob pena de protesto extrajudicial de certidões de crédito judicial e de créditos administrativos, nos termos do Decreto Judiciário n.º 1.932/2.020.

Não havendo o pagamento das custas finais no prazo acima, deverá a Escrivania cumprir o contido na 15ª, Nota Explicativa à Resolução 81/2017, constante do Ofício-Circular nº 350/2.021, do Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça, que dispõe:

"NÃO OCORRENDO O RECOLHIMENTO DAS CUSTAS PROCESSUAIS PELO DEVEDOR, A ESCRIVANIA DEVERÁ PROVIDENCIAR O PROTESTO CAMBIAL, SEGUINDO O PROCEDIMENTO PREVISTO NO DECRETO JUDICIÁRIO Nº 1.932/2020 OU OUTRO ATO NORMATIVO QUE VENHA LHE SUCEDER."

Tal normativa trata especificamente das custas finais não pagas pelo devedor, devendo a 5ª UPJ das Varas Cíveis seguir à risca o disposto no Decreto Judiciário 1.932/2020.

Poderá o devedor pagar as custas finais por cartão de crédito, boleto bancário, cartão de crédito ou débito, conforme autoriza a Resolução n.º 138, de 10 de fevereiro de 2.021.

Efetuada o protesto ou pagas as custas, archive-se o processo, independentemente de nova conclusão, pois, doravante não mais deverá vir concluso, sendo as providências acima mencionadas de atribuição da 5ª UPJ das Varas Cíveis.

Observe a Serventia que caso a parte condenada ao pagamento das custas for beneficiária da gratuidade de justiça, dever-se-á aplicar o disposto no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil, com a suspensão da exigibilidade destas pelo prazo de 5 (cinco) anos, de modo que após certificado o trânsito em julgado o processo deve ser arquivado com as anotações e providências legais de praxe, independentemente de conclusão ao magistrado.

Verifique a 5ª UPJ das Varas Cíveis eventual substituição de advogados e substabelecimentos, de forma que não haja prejuízo na intimação das partes, cadastrando os novos e descadastrando procurador(es) que não mais representa(m) a(s) parte(s).

Após o trânsito em julgado e, cumpridas as formalidades legais, arquivem-se os presentes autos.

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, assinado e datado eletronicamente.



Fernando Ribeiro de Oliveira
Juiz de Direito

Valor: R\$ 261.089,72
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível
GOIÂNIA - 5ª UPJ VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA FILHO - Data: 06/08/2025 08:30:03

2

