



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA
2ª VARA CÍVEL

Processo n.: 5066842-75.2024.8.09.0011

Natureza : Procedimento Comum Cível

Requerente: Lais Floriano De Oliveira

Requerido: Fgr Jardins Gramados Spe Ltda

SENTENÇA

Lais Floriano De Oliveira propôs a presente Ação de Rescisão Contratual c/c Danos Materiais e Morais, em face de Fgr Jardins Gramados Spe Ltda, ambos qualificados.

Narra a autora, em sua petição inicial (mov. 1), ter adquirido da requerida um imóvel localizado na quadra 14, lote 05, do Residencial Jardins Lyon, pelo valor total de R\$ 872.781,39 (oitocentos e setenta e dois mil, setecentos e oitenta e um reais e trinta e nove centavos). Aduz ter efetuado o pagamento aproximado de R\$ 45.594,65 (quarenta e cinco mil, quinhentos e noventa e quatro reais e sessenta e cinco centavos), mas, por insatisfação, buscou a rescisão amigável do contrato.

Assevera que a empresa ré afirmou rescindir o contrato, porém sem a devolução de qualquer valor. Sustenta a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a nulidade do contrato por ausência de cláusula penal em seu favor. Ao final, pugnou pela concessão da gratuidade de justiça, pela declaração de nulidade do contrato com a devolução integral dos valores pagos ou, alternativamente, a rescisão por culpa exclusiva da ré, com a devolução integral. Requereu, ainda, a inversão do ônus da prova e a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais. Juntou documentos (mov. 1).

Em decisão inicial (mov. 6), foi indeferido o pedido de gratuidade da justiça. Interposto Agravo de Instrumento, a decisão foi mantida, autorizando-se, contudo, o parcelamento das custas (mov. 12). A autora comprovou o pagamento parcelado das custas iniciais (mov. 18, 21).

Na decisão saneadora (mov. 23), determinou-se a inversão do ônus da prova e designou-se audiência de conciliação. A requerida interpôs Agravo de Instrumento (mov. 35), ao qual foi negado provimento, mantendo a inversão do ônus probatório (mov. 46).

Regularmente citada (mov. 30), a requerida apresentou contestação (mov. 42). Preliminarmente, arguiu a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a impossibilidade de inversão do ônus da prova. No mérito, sustentou que o contrato é regido pela Lei n. 9.514/97, por conter pacto adjeto de alienação fiduciária. Discorreu sobre a necessidade de retenções legais, como a comissão de corretagem, e a aplicação do art. 67-A da Lei n. 13.786/2018. Enfatizou que a correção monetária deve incidir a partir do ajuizamento da ação e os juros de mora a partir do trânsito em julgado. Requereu a improcedência dos pedidos. Acostou documentos (mov. 42).

A audiência de conciliação restou infrutífera (mov. 45).

A autora apresentou impugnação à contestação (mov. 47).

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (mov. 48), ambas as partes requereram

Valor: R\$ 54.594,65
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: - Data: 02/01/2026 15:01:49



o julgamento antecipado do mérito (mov. 53 e 54).

Vieram os autos conclusos.

É, em síntese, o relatório. DECIDO.

II - FUNDAMENTAÇÃO

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que as partes manifestaram desinteresse na produção de outras provas, sendo a matéria eminentemente de direito e os fatos já comprovados por documentos.

As questões processuais pertinentes, como a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a inversão do ônus da prova, já foram objeto de decisão interlocutória (mov. 23) e confirmadas em sede de Agravo de Instrumento (mov. 46), encontrando-se, portanto, preclusas.

Passo, pois, à análise do mérito.

A controvérsia central reside em definir o regime jurídico aplicável à rescisão do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, notadamente se incidem as regras da Lei n. 9.514/97, que trata da alienação fiduciária, ou as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

A parte requerida alega que o contrato possui pacto adjeto de alienação fiduciária, o que atrairia a aplicação da lei especial. Contudo, a parte autora, em sua impugnação, corretamente aponta que a constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel somente se perfaz com o registro do respectivo contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme dispõe o art. 23 da Lei n. 9.514/97.

Cabia à requerida, nos termos do art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil, comprovar o fato impeditivo do direito da autora, qual seja, a regular constituição da garantia fiduciária. Todavia, a ré não juntou aos autos a certidão de matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária, limitando-se a apresentar o instrumento contratual (mov. 42, arq. 3), o qual, por si só, é insuficiente para tal fim. A ausência de registro da garantia afasta a aplicação do procedimento específico de rescisão previsto na Lei n. 9.514/97.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo 1095, firmou a tese de que, em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrada, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei n. 9.514/97. A *contrario sensu*, inexistindo o registro, prevalece a legislação consumerista.

Dessa forma, a rescisão contratual deve ser analisada sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, sendo aplicável a Súmula 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 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.*"

No caso concreto, a autora pleiteia a rescisão por vontade própria, configurando-se, assim, a culpa do comprador. Logo, faz jus à restituição parcial dos valores pagos. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de ser razoável a retenção, pelo vendedor, de percentual entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) das quantias pagas, a título de indenização pelas despesas administrativas e operacionais decorrentes do desfazimento do negócio. A requerida na contestação pleiteia a retenção de 25% (vinte e cinco por cento).

Em análise do contrato juntados aos autos, verifico que não prospera tal alegação da requerida. Isso



porque, da análise do instrumento contratual acostado aos autos, verifica-se que **não há previsão expressa de cláusula penal** para a hipótese de rescisão contratual por iniciativa do comprador, tampouco estipulação de multa pré-fixada em favor da vendedora.

Nos termos do art. 408 do Código Civil, a cláusula penal somente pode ser exigida quando **expressamente pactuada**, não se admitindo presunção ou interpretação extensiva em prejuízo do consumidor. A ausência de cláusula penal implica que **não há multa rescisória automática**, competindo à parte eventualmente prejudicada, se for o caso, **comprovar efetivos prejuízos** para fins de indenização por perdas e danos.

Nessas circunstâncias, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta que a retenção deve ser **fixada de forma moderada**, apenas para ressarcir **despesas administrativas e operacionais efetivamente presumidas**, evitando-se enriquecimento sem causa de qualquer das partes. Em tais hipóteses, tem-se admitido a **retenção no patamar mínimo de 10% (dez por cento)** dos valores pagos, sobretudo quando inexistente previsão contratual e não há prova concreta de prejuízos extraordinários suportados pelo vendedor.

Nesse sentido, destaco:

*EMENTA: RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, REPETIÇÃO DE INDÉBITO CUMULADO COM RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS E TUTELA DE URGÊNCIA NÃO INSCRIÇÃO SERASA. PEDIDO DE EFEITO SUSPENSIVO. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA . PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEI 13.786/18 (LEI DO DISTRATO) E APLICAÇÃO DO CDC . RESCISÃO POR DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. RESTITUIÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM . PREQUESTIONAMENTO. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. O pedido de atribuição de efeito suspensivo à apelação não pode ser conhecido quando não é deduzido, adequada e oportunamente, por meio de petição em apartado, com requerimento específico dirigido ao relator da apelação (art . 1.012, §§ 3º e 4º, CPC), além de já estar prejudicado em face do julgamento do recurso. 2. Inexiste violação ao princípio da dialeticidade, quando for possível extrair da peça recursal, de forma explícita, as razões de inconformismo em relação à questão decidida no ato judicial recorrido, devendo, pois, ser rejeitada a preliminar aventada nas contrarrazões . 3. É possível a rescisão de contrato particular de compra e venda de imóvel por culpa ou iniciativa de qualquer dos contratantes, o que impõe o retorno ao status quo ante, mediante a devolução das parcelas pagas pelo consumidor, exegese da súmula 543 do STJ. 4. **Nas hipóteses de rescisão contratual de promessa de compra e venda motivada pelo comprador, a jurisprudência admite a retenção entre 10% (dez) e 25% (vinte e cinco por cento) do total das quantias pagas ao vendedor, conforme as circunstâncias de cada caso . Na espécie, 10% (dez por cento) de retenção é ideal na medida em que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, além de permitir a indenização devida à requerida pelas despesas gerais do rompimento unilateral do contrato, sem ocasionar o enriquecimento sem causa do apelante.** 5. Nos contratos firmados a partir da Lei n.º 13 .786/2018 (Lei do Distrato), a restituição pode ser feita de forma parcelada, quando a causa da resolução contratual operou-se por fato imputado ao adquirente. 6. De acordo com o entendimento consolidado no STJ 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. 7 . É irrelevante a referência expressa aos dispositivos legais e constitucionais tidos por violados, pois o exame da controvérsia, à luz dos temas invocados, é suficiente para caracterizar o prequestionamento da matéria. 8.*



Provido parcialmente o apelo os honorários advocatícios não poderão ser majorados em grau recursal, conforme entendimento sedimentado no Tema 1.059 pelo STJ .RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-GO 54837898720228090051, Relator.: DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA - (DESEMBARGADOR), 10ª Câmara Cível, Data de Publicação: 27/09/2024) - grifei.

Assim, **afasta-se qualquer incidência de multa penal**, por ser inexistente no contrato, e fixa-se a **retenção indenizatória no percentual de 10%**, valor que se mostra suficiente, proporcional e adequado às peculiaridades do caso concreto.

No que tange à **comissão de corretagem**, o Superior Tribunal de Justiça, no Tema Repetitivo 938, fixou a validade da cláusula que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão, desde que previamente informado o preço total da aquisição com o destaque do valor da comissão. No contrato em tela (mov. 42, arq. 3, p. 5), a Cláusula V estabelece que a responsabilidade pelo pagamento da comissão é do comprador, não integrando o preço do imóvel. **Assim, o valor pago a este título não é passível de restituição.**

Quanto ao **pedido de indenização por danos morais**, entendo que não merece prosperar. O mero inadimplemento contratual ou a discordância quanto aos termos da rescisão, por si sós, não configuram dano moral indenizável.

Nesse sentido, destaco:

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CERCEAMENTO AO DIREITO DE DEFESA. AFASTADO . INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS. FINANCIAMENTO NÃO REALIZADO. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. CULPA DA COMPRADORA . COMISSÃO DE CORRETAGEM. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA . HONORÁRIOS MAJORADOS. 1. A dispensa da produção de prova testemunhal não compromete o julgamento da causa ou enseja o cerceamento ao direito probatório da Apelante, pois o ponto central do convencimento do julgador deu-se com amparo nas provas documentais produzidas nos autos, cuja força não poderia ser desconstituída pelo depoimento testemunhal. 2 . A relação jurídica estabelecida pelas partes é regida pela Legislação Consumerista, uma vez que eles se amoldam aos conceitos de consumidor e fornecedor de serviços, nos moldes dos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor. 3. Nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel condicionados à obtenção de financiamento imobiliário, não havendo aprovação ou formalização do crédito ou ausente o pagamento do valor devido, a culpa pela resolução contratual deve ser atribuída ao promissário comprador, uma vez que, ao celebrar o ajuste, tinha plena consciência das disposições contratuais e da necessidade de obtenção de crédito para quitação do preço acordado. 4 . O Tema 938/STJ considera 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, com o destaque do valor da comissão de corretagem, como ocorreu no caso dos autos. 5. Confirmado nos autos que foi a Autora/Compradora quem deu causa a rescisão contratual, não há que se falar em indenização por danos morais, nos termos que constam da sentença. 6 . A distribuição dos ônus sucumbenciais está relacionada com a quantidade de pedidos requeridos na demanda e o decaimento proporcional das partes em relação a cada pleito. O acolhimento de apenas dois dos pedidos dentre quatro realizados implica sucumbência recíproca. 7. Desprovida a segunda Apelação, majora-se os honorários .DUPLA



APELAÇÃO. AMBAS CONHECIDAS. A PRIMEIRA PROVIDA A SEGUNDA DESPROVIDA. (TJ-GO 54490427720238090051, Relator.: DESCLIEUX FERREIRA DA SILVA JÚNIOR - (DESEMBARGADOR), 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: 23/08/2024)

A situação vivenciada pela autora, embora cause aborrecimentos, não ultrapassa a esfera do mero dissabor cotidiano, não havendo demonstração de ofensa à sua dignidade ou a direitos da personalidade. Ademais, conforme se extrai das próprias alegações da inicial foi a parte autora quem deu causa a rescisão contratual.

Por fim, acerca dos consectários legais, a correção monetária sobre o valor a ser restituído deve incidir desde cada desembolso, para preservar o poder de compra da moeda. Os juros de mora, por se tratar de rescisão por iniciativa do comprador, devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão, conforme tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1002.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial para:

a) DECLARAR a rescisão do "Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel" firmado entre as partes;

b) CONDENAR a requerida, Fgr Jardins Gramados Spe Ltda, a restituir à autora, Lais Floriano De Oliveira, os valores pagos, em parcela única, autorizada a retenção do percentual de 10% (dez por cento) sobre o total adimplido, bem como a retenção dos valores pagos a título de comissão de corretagem. O montante a ser restituído deverá ser corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora conforme a taxa SELIC, deduzido o IPCA, nos termos do art. 406, § 1º, do Código Civil, a partir do trânsito em julgado desta sentença.

c) JULGAR IMPROCEDENTE o pedido de indenização por danos morais.

Diante da sucumbência recíproca, condeno ambas as partes ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, na proporção de 70% (setenta por cento) para a parte requerida e 30% (trinta por cento) para a parte autora, nos termos do art. 85, § 2º, e art. 86, caput, do Código de Processo Civil.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração protelatórios, sobretudo visando à rediscussão da matéria, por mero inconformismo, a parte embargante será condenada à **MULTA** prevista nos §§ 2º e 3º do art. 1.026 da Lei Adjetiva Civil, bem como condicionada a interposição de qualquer recurso ao depósito prévio do valor correlato.

Com o propósito de garantir o acesso aos Tribunais Superiores, relevante ponderar que nossa legislação consagra o princípio do livre convencimento motivado, dando ao julgador a plena liberdade de analisar as questões trazidas à sua apreciação, desde que fundamentado o seu posicionamento (TJGO. Apelação Cível (CPC) 5424492-28.2017.8.09.005, Rel. Des. REINALDO ALVES FERREIRA, 1ª Câmara Cível, DJ de 02/12/2020).

Portanto, evitando-se a oposição de embargos de declaração única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada toda a matéria discutida nos autos.

Apresentados Embargos de Declaração, intime-se a parte embargada para apresentar contrarrazões no prazo de 05 (cinco) dias, certifique-se a tempestividade das manifestações e depois venham conclusos com o classificador "**DECISÃO - EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**".



Interposto recurso de apelação, **INTIME-SE** a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo legal, e, não arguindo o(s) apelado(s) questão referida no §1º, art. 1.009, CPC, ou recorrendo adesivamente, **REMETAM-SE** os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça com as cautelas de praxe e homenagens deste juízo, independente de nova conclusão.

Incidindo custas e despesas processuais pendentes e não estando sob o pálio da gratuidade da justiça, independentemente do trânsito em julgado DETERMINO a remessa à Contadoria Judicial para emissão de Guia de Custas, com subsequente **INTIMAÇÃO** do devedor para efetuar o recolhimento no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de penhora online do valor respectivo ou, caso inexistente a constrição, protesto cambial na forma do Decreto Judiciário nº 1.932/2020, conforme Provimento nº 58/2021 da CGJ, restando autorizada, desde já, a remessa dos autos à CENOPES com o nome da parte e sua filiação para consulta de CPF, caso necessário.

HAVENDO ulterior pedido de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, e certificado o trânsito em julgado, promova a UPJ as necessárias alterações sistêmicas da "CLASSE" e da "FASE" processual junto ao PJD, inclusive, em sendo o caso, com a inversão dos polos e venham os autos conclusos com o classificador "**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPACHO INICIAL**".

Implementado o trânsito em julgado e cumpridas eventuais determinações pela UPJ, **ARQUIVEM-SE**.

Aparecida de Goiânia/GO, datado e assinado eletronicamente.

Luana Cavalcante De Freitas
Juíza de Direito

Decisão assinada eletronicamente, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/2006. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJ/GO.

Confiro força de Mandado/Ofício/Termo de Compromisso/Alvará (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias) a este documento, devendo surtir os efeitos jurídicos cabíveis, a teor do que dispõe a Resolução nº 002/2012 da CGJ e art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO.

a2

