



Número: **0800471-05.2019.8.14.0049**

Classe: **RECURSO INOMINADO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma Recursal Permanente**

Órgão julgador: **Gabinete TR 01 (1ª Turma Recursal)**

Última distribuição : **05/08/2019**

Valor da causa: **R\$ 23.493,57**

Processo referência: **0800471-05.2019.8.14.0049**

Assuntos: **Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
SANCLEYTON OLIVEIRA ALVES (RECORRENTE)		FRANCISCO RODRIGO ARAUJO SAMPAIO (ADVOGADO)	
SALLES E VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (RECORRIDO)		ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
5099188	11/05/2021 13:46	Acórdão	Acórdão

RECURSO INOMNADO Nº 0800471-05.2019.8.14.0049

RECORRENTE: SALLES E VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

RECORRIDO: SANCLEYTTON OLIVEIRA ALVES

ORIGEM: VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE SANTA IZABEL/PA

RELATORA: JUÍZA MÁRCIA CRISTINA LEÃO MURRIETA

EMENTA: RECURSO INOMINADO. RELAÇÃO DE CONSUMO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO EM PARCELA ÚNICA. RETENÇÃO DE MULTA CONTRATUAL, MAS LIMITADA ESTA A 20% SOBRE O VALOR PAGO, EM SUBSTITUIÇÃO AOS EXCESSIVOS PERCENTUAIS PREVISTOS NO INSTRUMENTO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. Trata-se de Recurso Inominado interposto pela reclamada contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais formulados na ação de restituição de valores c/c danos morais, em epígrafe..

2. Alegou a autor na peça exordial, em síntese, que firmou Instrumento Particular de compromisso de Compra e Venda de lote/loteamento com a Requerida, na data de 08 de novembro de 2012, tendo por objeto a aquisição do lote/terreno 07, quadra 36, com área de 254.17m², na Rua 38, no loteamento da Requerida, conforme contrato anexo, sob o valor de R\$ 32.238,16 (trinta e dois mil, duzentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos), a ser pago em 180 parcelas mensais. Informa que pagou entrada de R\$ 1.250,00 (um mil, duzentos e cinquenta reais), duas parcelas de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) e 50 parcelas de R\$ 179,10 (cento, setenta e nove reais e dez centavos). Entretanto, sustenta que pretendeu a desistência do contrato com a respectiva devolução dos valores pagos, porém, a parte reclamada informou que iria reter quase todo o valor pago, dizendo que seria a título de multa pela rescisão contratual prevista no contrato, razão pela qual requereu em Juízo a nulidade da cláusula 16^a, § 1^o, alíneas: b, c, d, e, do contrato formalizado junto à reclamada, as quais determinam praticamente a total retenção dos valores pagos, a fim de que se permita a retenção de 10% a 25% do valor pago, e que a restituição fosse realizada em parcela única.

3. O Juízo de origem julgou parcialmente procedente o pedido inicial, assim prolatando a sentença:

“Em face do exposto, julgo parcialmente procedente o pedido da inicial (CPC, art. 487, I), para o efeito de:

a) declarar rescindido o contrato particular de promessa de venda e compra firmado entre as partes;

b) condenar a parte reclamada à restituição, em parcela única, dos valores pagos pela parte reclamante, com a retenção que lhe cabe, correspondente a 20% sobre o valor das parcelas pagas e sinal, a título de cláusula penal, cujos valores, de cada uma das partes, devem ser apurados mediante simples cálculo, na oportunidade dos arts. 523 e 798, I do CPC. (correção monetária pelo IGPM a partir do pagamento de cada valor e juros de mora de 1% a.m. a partir da citação).”

4. Entendo que a sentença não merece reforma.

5. De fato, verifico que, no caso, há cláusulas que se revelam abusivas e colocam o consumidor em desvantagem exagerada em relação à empresa fornecedora. Isto porque, os percentuais que deveriam ser descontados do valor pago pelo autor, por ocasião da rescisão contratual, mostram-se contrário às normas consumeristas, uma vez que coloca o consumidor em desvantagem exagerada, contrariando o que dispõe o Código de Defesa do Consumidor, especialmente em seus artigos 39, inciso V, e art. 51, inciso IV, pelo que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que tratam dessa questão.



6. Nessa esteira, verifico que julgou escorreitamente o Juízo de origem ao reduzir a multa penal ao patamar de 20% sobre o valor das prestações pagas, sendo este valor suficiente para ressarcimento das despesas suportadas pelo promitente vendedor com a comercialização do imóvel, uma vez que este ainda poderá renegociar o bem, evitando maiores prejuízos. O percentual a ser descontado do valor pago pelo consumidor ainda é muito discutido na jurisprudência, mas entendo que deve ser limitado entre 10% e 25%, motivo pelo qual não merece reparo a sentença de origem. Nesse sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.

2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades

do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial.

3. O Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu abusiva a cláusula contratual que previa a retenção de 25% do valor das quantias pagas em caso de rescisão por inadimplemento. Analisando as peculiaridades do caso, fixou a retenção em 10% do valor das parcelas pagas, o que não se distancia do admitido por esta Corte Superior.

4. Agravo regimental não provido.

(STJ. AgRg no AREsp 600887 PE 2014/0225154-0. Relator: Ministro RAUL ARAÚJO. QUARTA TURMA. Publicação: DJe 22/06/2015. Julgamento: 19 de Maio de 2015.)”

“CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO IMOTIVADA PELO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL É RELAÇÃO REGIDA PELO CDC E PODE SER RESCINDIDO POR VONTADE DO PROMITENTE COMPRADOR, COMO É O CASO EM TELA, COM DIREITO À DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO, EM PARCELA ÚNICA, AUTORIZADA A RETENÇÃO DE MULTA CONTRATUAL, MAS LIMITADA ESTA A 10% SOBRE O VALOR PAGO, EM SUBSTITUIÇÃO AOS EXCESSIVOS PERCENTUAIS PREVISTOS NO INSTRUMENTO. DESCABIDA, AINDA, RETENÇÃO DE TRIBUTOS. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, FORTE NO ART. 51, IV, DO CDC. POSSIBILIDADE, O QUE NÃO TORNA A SENTENÇA EXTRA PETITA. RECURSO INOMINADO DA REQUERIDA IMPROVIDO. RECURSO INOMINADO DA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

(Recurso Cível Nº 71004763496, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Paulo Cesar Filippin, Julgado em 30/05/2014.)”

7. No que se refere à taxa de fruição do imóvel, em casos de venda de lotes para edificação, não há que se falar em direito de fruição quando se tratar de lote vago e não houver provas de que houve fruição do bem por parte do comprador e tampouco que a vendedora tenha sofrido algum prejuízo. Desse modo, entendo indevida a cobrança de taxa de fruição. Nesse sentido, jurisprudências a seguir:



*“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Pleito de rescisão contratual formulado pelos compradores, por simples conveniência destes - Pedido cumulativo de devolução dos valores pagos - Rescisão decretada, com retenção do percentual de 10% sobre estes - Apelo exclusivo dos adquirentes - **Inconformismo quanto à incidência de taxa de fruição/ocupação - Cabimento - Embora os adquirentes estivessem na posse precária do lote/terreno, não há provas de seu uso efetivo pela construção, edificação, realização de benfeitorias ou proveito econômico - Precedente jurisprudencial - Apelo provido.***

(TJ-SP 10228803120168260576 SP 1022880-31.2016.8.26.0576, Relator: Galdino Toledo Júnior, Data de Julgamento: 26/06/2018, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/06/2018) (grifo nosso)”

*“PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS -PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - LOTE VAGO - RESCISÃO DO CONTRATO - RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS EFETIVAMENTE PERCEBIDAS PELA VENDEDORA - CABIMENTO - VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA - NECESSIDADE PARA QUE AS PARTES RETORNEM AO STATUS QUO ANTE - RETENÇÃO DE 10% DO VALOR A RESTITUIR - SUFICIÊNCIA - RETENÇÃO DE VALOR A TÍTULO DE FRUIÇÃO - NÃO CABIMENTO - RESTITUIÇÃO IMEDIATA - RECURSO NÃO PROVIDO. - Rescindido o contrato de promessa de compra e venda, impõe-se a restituição das parcelas efetivamente recebidas pela vendedora, sendo lícito à parte credora reter parte do valor pago como forma de ressarcimento pelas despesas decorrentes do negócio. - Reputa-se nula a cláusula que prevê a restituição parcelada das parcelas quitadas, assim como aquela que estipula retenção abusiva. - Do valor a ser restituído pode ser retido pela promitente vendedora a quantia equivalente a 10% para ressarcimento das gastos com a comercialização dos imóveis, para que haja o retorno das partes ao status quo ante, evitando-se o enriquecimento sem causa. - **Não há se falar em retenção de valor a título de fruição se o objeto do contrato***

rescindido consiste em lote de terreno vago e não construído. - Recurso não provido.

(TJ-MG - AC: 10105093123195001 MG, Relator: Márcia De Paoli Balbino, Data de Julgamento: 21/02/2013, Câmaras Cíveis Isoladas / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 04/03/2013)” (Grifo nosso)

8. Quanto à devolução (ou não) do valor pago a título de intermediação imobiliária, verifico que a recorrente não logrou êxito em comprovar que, no momento da contratação, a recorrida teve ciência inequívoca de que arcaria com essa despesa, não sendo, portanto, respeitado o direito de informação previsto no art. 6º, III, do CDC. Assim, o valor pago a esse título deve estar incluso no montante total a ser devolvido à recorrida.

9. Diante de todo o exposto, conheço do recurso, porém nego-lhe provimento, mantendo-se a sentença por seus próprios fundamentos. Condeno a recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Belém/PA, 28 de abril de 2021.

MÁRCIA CRISTINA LEÃO MURRIETA



Juíza Relatora –1ª Turma Recursal Permanente dos Juizados Especiais



Assinado eletronicamente por: MARCIA CRISTINA LEO MURRIETA - 11/05/2021 13:46:04

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21051113460411700000004945148>

Número do documento: 21051113460411700000004945148