

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

**1VARCIVGAM**

1ª Vara Cível do Gama

Número do processo: 0716126-03.2023.8.07.0004

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: JANCLEIDE CAETANO DE MESQUITA

REU: MRV PRIME INCORPORACOES MATO GROSSO DO SUL LTDA

**SENTENÇA**

**JANCLEIDE CAETANO DE MESQUITA** ajuizou a presente AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA contra **MRV PRIME INCORPORAÇÕES MATO GROSSO DO SUL LTDA** alegando, em resumo, que *"a autora firmou contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel junto à requerida em agosto de 2023 visando a aquisição de uma unidade imobiliária (apartamento) no empreendimento Giardino di Fiori (Bloco 02, Apto. 505), cujo valor ajustado foi de R\$ 298.382,00."*

Aduz que, *"até o momento da interposição da ação a autora pagou R\$ 26.054,38 (vinte e seis mil e cinquenta e quatro reais e trinta e oito centavos).*

*Como mencionado anteriormente, a autora está desempregada. Foi dispensada do trabalho no mesmo mês em que assinou o contrato sub judice. É exatamente por isso que não pode a parte continuar contratada junto à ré: a insuficiência de recursos financeiros lhe impede de continuar a adimplir com a obrigação assumida, levando à mora."*

Defende que as condições unilateralmente impostas para resolução do contrato são desproporcionais e demasiadamente onerosas, defendendo a abusividade da cláusula penal.

Assim, após tecer razões de direito e citar jurisprudência, postula: *Liminarmente, requer a antecipação os efeitos da tutela pretendida, pois preenchidos todos os requisitos autorizadores previstos no artigo 300 do CPC, tornando inexigível a exigibilidade da quitação das parcelas vincendas atinentes ao contrato em questão, impedindo a inscrição do nome da autora em cadastros de inadimplentes, inclusive com a determinação de pena de multa em caso de descumprimento da medida, conforme ordena a jurisprudência do TJDF em casos como tal."*

No mérito requer: *"i) A confirmação da tutela pretendida; ii) O reconhecimento da incidência do CDC sobre a demanda, inclusive com a inversão do ônus probatório em desfavor da requerida, nos termos do artigo 6º, VIII do CDC; 1) Para tanto, deve a ré colacionar documentos eventualmente necessários ao deslinde do feito e de interesse deste d. juízo, pautando-se na maior facilidade de dilação probatória da requerida; iii) A declaração da rescisão do contrato de promessa de compra e venda firmado pelas partes;*

*iv) A condenação da requerida à restituição parcial dos valores adimplidos pelo autor, nos seguintes termos: 1) A minoração do percentual de retenção contratualmente previsto para 10% do total adimplido, pois suficiente para cobrir os custos de comercialização do contrato, bem como, cobrir eventuais prejuízos da ré, que poderá renegociá-lo a terceiros e obter lucro, nos termos da jurisprudência majoritária do TJDF; 2) Alternativamente, caso V. Excelência possua entendimento firmado em maneira distinta, requer a retenção, pela requerida, em patamar não superior a 20%; 3) A devolução aqui pretendida deverá ocorrer de maneira imediata, em parcela única e atualizada, nos termos da Súmula 543 do STJ; 4) Atualização monetária a partir de cada desembolso e juros a partir do trânsito em julgado.”*

A inicial foi instruída com documentos.

Decisão proferida (ID 184247196), para deferir à autora os benefícios da gratuidade de justiça e deferir **O PEDIDO ANTECIPATÓRIO DOS EFEITOS DA TUTELA** para **DETERMINAR** a suspensão do contrato de ID 182354246, com a consequente suspensão da cobrança das parcelas inerentes ao pacto, **a partir da intimação da presente decisão**, bem como **DETERMINAR** que a parte ré se abstenha de promover a inscrição do nome dos autores em cadastros de inadimplentes, em razão do referido contrato, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais), até o limite de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

A requerida apresentou contestação ID 189479788 e Documentos, sustentando, em síntese, “*que a resolução contratual se deu por culpa única e exclusiva da Autora, uma vez que, conforme narrado em sede de petição inicial, se viu em situação de desemprego, o que impossibilitou a continuidade do adimplemento contratual e de sua vigência. Pelo fato do distrato ter ocorrido por culpa exclusiva da Autora, a Ré tem o direito de realizar a retenção de 50% dos valores dispendidos por ela até o momento do distrato, conforme expressa previsão contratual.*” Por fim, postula sejam julgados improcedentes os pedidos autorais.

Petição apresentada pela requerida para comprovar o cumprimento da tutela deferida nos autos (ID 189482700).

Réplica apresentada (ID 192149726).

Instadas as partes à especificação de provas, estas não demonstraram interesse.

Decisão proferida por este Juízo para consignar que as provas documentais existentes nos autos são suficientes para o deslinde da questão (ID 193621196).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório. Passo a decidir.

Com efeito, verifico que a questão debatida versa exclusivamente sobre matéria de direito, tendo em vista que, para a análise do pedido inicial, é suficiente a apreciação dos documentos carreados aos autos.

Nessa linha de considerações, verifico, *in casu*, estarem presentes as hipóteses autorizadoras da aplicação do Artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, cabível o julgamento antecipado da demanda, sem que haja vilipêndio aos princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa.

### **Sem preliminares, passo ao exame do mérito.**

A relação de consumo se caracteriza pelo estabelecimento de um vínculo jurídico entre consumidor e fornecedor, com base nas normas do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90).

O consumidor, à luz da teoria finalista e do artigo 2º do CDC, é o destinatário fático e econômico do bem ou serviço.

O fornecedor, ao seu turno, nos termos do artigo 3º daquele diploma legal, é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Na hipótese vertente, a parte autora postula, em suma, a rescisão do contrato firmado entre as partes, ao argumento de que a insuficiência de recursos financeiros lhe impede de continuar a adimplir com a obrigação assumida, levando à mora.

Ora, em observância aos princípios da autonomia da vontade e da liberdade de contratar, segundo os quais ninguém é obrigado a contratar ou se manter contratado, tem-se cabível a rescisão pretendida pela parte autora, sem prejuízo da apuração de perdas e danos devidas à ré, nos termos pactuados.

A ré, por sua vez, não se insurge contra a pretensão rescisória, tendo-a condicionado apenas ao pagamento das cláusulas penais convencionadas.

A respeito do tema, oportuno citar o Enunciado n. 543 da Súmula do Colendo Superior Tribunal de Justiça, cuja incidência se faz necessária por força do artigo 927, IV, do Código de Processo Civil: *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.***

Com efeito, a hipótese em tela se trata de desfazimento do negócio por iniciativa do comprador, não havendo falar em inadimplemento contratual da parte requerida.

Nessa esteira, prevê a cláusula sétima do contrato (ID 182354246), que, em caso de resolução por descumprimento de obrigações contratuais pelo(a) comprador(a), serão devolvidos os valores pagos à vendedora, corrigidos pelo índice do contrato, restando-se 50% (cinquenta por cento) desse valor.

De acordo com o Art. 67-A, da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei 13.786/2018, nos contratos de compra e venda de frações ideais de unidades autônomas, em caso de desfazimento do contrato mediante distrato, o adquirente tem direito à restituição das quantias que foram pagas diretamente ao incorporador, podendo ser deduzidas, cumulativamente, a integralidade da comissão de corretagem e a pena convencional, que não poderá exceder 25% da quantia.

Contudo, se a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, como é o caso dos autos, admite-se que a pena convencional seja estabelecida até o limite de 50% da quantia paga (art. 67-A, § 5º).

Na hipótese vertente, o contrato entabulado entre as partes é posterior à referida alteração legislativa, visto que foi assinado em agosto de 2023. Assim, é certo que a Lei n. 13.786, de 27/12/2018 se aplica ao contrato firmado entre as partes.

Contudo, no caso em apreço, embora se trate de empreendimento em regime de afetação, a fixação da multa contratual no limite máximo colocaria sempre o consumidor em desvantagem

exagerada, incompatível com a boa-fé contratual (Lei 8.078/1990, art. 51, IV), o que torna passível de revisão pelo Poder Judiciário.

A jurisprudência do egrégio Superior Tribunal de Justiça - STJ tem considerado razoável, em rescisão 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.

Quando o pedido de rescisão contratual é formalizado ainda na fase de construção, como no caso dos autos, os imóveis serão imediatamente disponibilizados à incorporadora, que poderá comercializá-los com terceiros.

Assim, no caso em tela, considerando os princípios da função social do contrato, da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa, mostra-se razoável a redução da cláusula penal para 10% dos valores pagos.

Nesse sentido, confira-se o teor do julgado a seguir do TJDFT:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MULTIPROPRIEDADE. RESCISÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. DESVANTAGEM EXCESSIVA AO CONSUMIDOR. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. ABUSIVIDADE. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS FIXADOS NA SENTENÇA, NA FORMA DO ART. 85, § 11, DO CPC. RECURSO IMPROVIDO. 1. Apelação interposta contra sentença proferida em ação de rescisão contratual com devolução de valores, que julgou parcialmente procedentes os pedidos para decretar a rescisão do contrato firmado entre as partes, com o retorno ao estado anterior, condenando a ré a restituir 90% dos valores pagos. 1.1. Nesta sede recursal, a requerida alega que se aplica ao caso a Lei n. 13.786/18, que incluiu o art. 67-A na Lei n. 4.591/64 e possibilitou a retenção de até 50% dos valores pagos, e que a comissão de corretagem não deve ser devolvida, pois*

*destinada a terceiro. Alega que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado e que os ônus de sucumbência devem ser fixados exclusivamente em desfavor da autora. 2. No caso, a autora formalizou contrato de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade e pretende a sua rescisão. 2.1. O regime de multipropriedade se caracteriza por um regime condominial em que cada um dos condôminos é proprietário de um mesmo imóvel por período de tempo. Assim, cada um destes condôminos tem o direito de exercer, anualmente, por tempo certo, de forma alternada e exclusiva, todos direitos intrínsecos ao domínio. 2.2. Pretendendo a rescisão imotivada da avença, verifica-se que a culpa pela rescisão do contrato é da parte requerente, que não mais possui interesse na manutenção do ajuste. 2.3. O entendimento firmado pelo STJ na Súmula 543 ressalta que a restituição dos valores pagos pelo consumidor deve ser parcial. 2.4. No que se refere ao percentual de retenção dos valores pagos pelo imóvel, o contrato informa, em cláusula penal compensatória (cláusula 7ª), que caberá a retenção do percentual de 50% dos valores pagos, em razão de a incorporação do empreendimento estar submetida ao patrimônio de afetação, nos termos do artigo 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64. 2.5. **Contudo, apesar de ser lícita a estipulação de cláusula que autorize a retenção de parte dos valores, a incidência não pode, em contratos de consumo, como no presente caso, acarretar desvantagem exagerada ao consumidor, uma vez que tal prática é vedada pelo art. 51, IV, do CDC. 2.6. Dessa forma, admite-se a redução da retenção prevista no percentual de 50% dos valores pagos pela autora a fim de compatibilizá-la com o Código de Defesa do Consumidor. 3. O art. 413, segunda parte, do Código Civil, possibilita ao Juízo a redução equitativa da penalidade, acaso a obrigação principal tiver sido cumprida***

**em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. 3.1. Outrossim, o percentual de retenção pode variar de 10% a 25% do valor pago, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. 3.2. Precedente: "(...) A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em rescisão 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. Precedentes (...) 3. Agravo interno desprovido." (AgInt no AREsp 994.698/DF, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe 07/03/2018). 3.3. No particular, o percentual de 10% estabelecido pela sentença recorrida, mostra-se suficiente para reparar os gastos suportados pela ré, referentes às despesas administrativas, impostos e taxas, sobretudo em virtude de esta ficar com a propriedade do imóvel, podendo renegociá-los posteriormente. 3.4. Do mesmo modo, a retenção do valor pago a título de comissão de corretagem também se revela abusiva, uma vez que a cláusula penal visa somente ressarcir a parte ré das despesas com o contrato. 3.5. A partir da rescisão da avença, o imóvel poderá ser objeto de nova alienação, sendo novamente recebido o pagamento de comissão de corretagem, afastando-se, assim, possível enriquecimento sem causa da requerida. 4. Em consonância com o decidido no IRDR nº 2016.00.2.048748-4, a incidência dos juros de mora nas ações de resolução imotivada de contrato de promessa de compra e venda ajuizada pelo comprador se dá a partir da citação. 4.1. Tratando-se de relação contratual, dispõe o art. 405 do CC que "contam-se os juros de mora desde a citação inicial", sendo que o art. 240 do CPC estabelece que "a**



*citação válida, ainda que ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constituição em mora o devedor, ressalvado o disposto nos artigos. 397 e 398 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). 5. Em razão do desprovimento do recurso, deve haver a majoração dos honorários advocatícios fixados na sentença, de 10% para 11%, sobre o valor atualizado da causa ((R\$ 12.203,11), na forma do art. 85, § 11, do CPC. 6. Apelo improvido.*

*(Acórdão 1748380, 07038054320228070012, Relator(a): RENATO SCUSSEL, , Relator(a) Designado(a): JOÃO EGMONT 2ª Turma Cível, data de julgamento: 23/8/2023, publicado no DJE: 11/9/2023. Pág.: Sem Página Cadastrada.)  
Destaquei*

Tecidas essas considerações, entendo que o percentual de retenção contratual deverá ser reduzido ao patamar de 10% (dez por cento), incidente exclusivamente sobre os valores despendidos pela parte autora.

**ANTE O EXPOSTO**, julgo procedente o pedido inicial para DECRETAR a rescisão do contrato ID 189479790, devendo a ré devolver os valores pagos pela parte autora – retendo-se o percentual de 10% (dez por cento) da quantia já quitada, a título de cláusula penal, em parcela única, corrigidos pelos mesmos índices utilizados no contrato, a partir de cada desembolso, e acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da citação.

Decido o processo, em consequência, com resolução do mérito, nos termos do Art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Arcará a parte requerida com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação.

Transitada em julgado, arquivem-se com as cautelas de estilo.

Sentença registrada eletronicamente.

Publique-se. Intimem-se.

Gama-DF, DF, 21 de junho de 2024 10:03:55.

**ADRIANA MARIA DE FREITAS TAPETY**

**Juíza de Direito**

Assinado eletronicamente por: **ADRIANA MARIA DE FREITAS TAPETY**

**21/06/2024 15:19:32**

<https://pje.tjdft.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **201270123**



240621151931666000001838

IMPRIMIR

GERAR PDF