



Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais  
Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 5004884-73.2021.8.13.0693 em 05/05/2023 15:47:38 por FERNANDA MACHADO DE MOURA LEITE  
Documento assinado por:

- FERNANDA MACHADO DE MOURA LEITE

Consulte este documento em:  
<https://pje-consulta-publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>  
usando o código: **23050515473864200009794839103**  
ID do documento: **9798747134**





**Autos n.º 5004884-73.2021.8.13.0693**

## **SENTENÇA**

Vistos, etc.

### **I - RELATÓRIO.**

Trata-se de ação de rito comum ajuizada por **EDILSON LUIS DE ANDRADE** e **CAROLINA OLIVEIRA LEMOS** em face de **LOTEAMENTO BELA VISTA SPE LTDA**, todos devidamente qualificados nos autos, alegando, em síntese, que no dia 09.12.2019 firmaram contrato particular de compra e venda de imóvel urbano com garantia na modalidade alienação fiduciária com a ré, consistente um lote n.º 12, da quadra 146, com área de 200 m<sup>2</sup>, na Rua Araponga, nesta cidade e Comarca de Três Corações/MG, pelo valor total de R\$43.320,00 (Quarenta e três mil trezentos e vinte reais).

Que foi ofertada uma entrada de R\$2.280,00 (dois mil e duzentos reais), parcelada em 05 (cinco) vezes, sendo a primeira paga em 09/12/2019 - R\$500,00, a segunda em 10/01/2020 - R\$445,00, a terceira em 10/02/2020 - 300,00, a quarta em 09/03/2020 - R\$445,00 e a quinta em 09/04/2020 - R\$590,00, conforme recibos anexos, emitidos pela empresa Eggs Soluções Imobiliárias LTDA; Parte do saldo restante fora parcelado em 180 (cento e oitenta) mensais e sucessivas de R\$423,90 (Quatrocentos e vinte e três reais e noventa centavos), com devida correção a partir da 13<sup>a</sup> parcela, conforme consta do contrato firmado entre as partes

Afirmam que se surpreenderam com a cobrança da parcela anual no valor de R\$1.476,97 (mil quatrocentos e setenta e seis reais e noventa e sete centavos) pois no referido contrato não consta o valor das parcelas anuais. Firmado o contrato tendo os Requerentes cumprido com suas obrigações, até a presente data o Requerido em nada cumpre com sua parte, na medida em que não fora realizada qualquer atividade para início e entrega do bem adquirido, conforme se verifica pelos anexos fotográficos .

Pugnaram, em sede liminar, pela suspensão da cobrança das prestações decorrentes do financiamento e, ao final, a rescisão do contrato entabulado entre as partes e a condenação da requerida a devolução imediata de todo valor pago pelos requerentes, além de R\$20.000,00 (vinte mil reais) a título de danos morais.

Atribuíram valor à causa e juntaram documentos.

A decisão de ID n.º6901098034 concedeu os benefícios da justiça gratuita aos requerentes e deferiu o pedido liminar para autorizar o depósito mensal, em juízo, das parcelas no montante contratado.



Embargos de declaração acolhidos no ID7544973092

Regularmente citada (ID9490317254), a requerida apresentou contestação no ID9535442876 , alegando, em síntese que os Requerentes estavam cientes do vencimento da primeira parcela anual, que se deu em 20 de dezembro de 2020, cientes também do valor que estava sendo cobrado antes mesmo da emissão do boleto; que vem executando as obras de infraestrutura no Loteamento em conformidade com as determinações das autoridades competentes; que concorda com a rescisão do presente contrato, devendo ser atribuída a culpa exclusiva dos autores; que devem ser descontados os valores correspondentes à fruição do bem, no percentual de 0,75% sobre o valor atualizado do contrato, contados da data de assinatura do instrumento contratual até a efetiva restituição à Requerida, bem como 20% (vinte por cento) correspondente à clausula penal e os débitos referentes à propriedade do imóvel; deve ser deferida a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos a fim de compensar os prejuízos suportados em decorrência do inadimplemento da compradora; que inexistem danos morais a serem ressarcidos. Pugna pela improcedência, juntando documentos.

Réplica no ID9565814124 .

Após intimação específica, a parte ré pugnou pelo julgamento antecipado (ID9574211146) ao passo que o autor requereu a produção de prova oral e documental (ID9580013782).

Realiza-se audiência de conciliação, restando inviável (ID9625525157).

Saneador às ff.ID9657862896, oportunidade em que foram afastadas as preliminares e designada audiência.

Realizada audiência de instrução e julgamento foi inquirida uma testemunha, encerrando-se a instrução (ID9782753364).

As partes apresentaram suas alegações finais, respectivamente às ff.ID9794525617 e ID 9797692041.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório do necessário, **passo a decidir.**

## **II – FUNDAMENTAÇÃO.**

Trata-se de ação de rito comum, em que pretendem os requeridos a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel firmado com a empresa requerida, assim como restituição das parcelas já quitadas, inclusive o valor de entrada e reparação por danos morais, sob o argumento de que a



obrigação tornou-se excessiva em decorrência da falta de informação no contrato.

Processo regular. Partes devidamente representadas. Presentes estão os pressupostos processuais. Não há nulidades a serem declaradas. Passo ao exame do mérito.

No mérito, o que se questiona é a possibilidade de rescisão do contrato, em virtude de impossibilidade dos requerentes arcarem com as parcelas, bem como a restituição dos valores já desembolsados.

Inicialmente, ressalta-se que a gravação do contrato com cláusula de irrevogabilidade ou irretroatividade não impede a pretensão de rescisão, haja vista que eventos futuros e incertos podem se apresentar. Ademais, o próprio contrato prevê casos em que pode ocorrer a rescisão contratual.

As partes firmaram em 09 de dezembro de 2019 o Contrato de Compromisso de Compra e Venda de uma unidade de lote, identificado com nº. 12 (doze) da quadra 146 (cento e quarenta e seis), com área de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) no loteamento com nome comercial “Morada dos Pássaros”, pelo preço de R\$ 43.320,00 (quarenta e três mil e trezentos e vinte reais).

A forma de pagamento pactuada foi R\$ 35.320,00 (trinta e cinco mil e trezentos e vinte reais) em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas com valor de inicial de R\$ 423,90 (quatrocentos e vinte e três reais e noventa centavos), com primeiro vencimento em 20 de maio de 2020 e R\$ 8.000,00 (oito mil reais) em 15 (quinze) parcelas anuais com o primeiro vencimento em 20 de dezembro de 2020, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Foi pactuada aplicação de juros de 1% (um por cento) ao mês, com aplicação da Tabela PRICE como sistema de amortização. A correção monetária se dá pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) a partir da 13ª (décima terceira) parcela.

Sustentam, também, que nesse valor encontra-se o pagamento de um sinal no valor de R\$2.280,00 (dois mil e duzentos reais), entretanto, constata-se pela documentação que instrui a inicial que o montante se refere aos serviços de coordenação de vendas, corretagem.

Entendo que o valor pago a título de corretagem, consiste em despesa administrativa da vendedora que, por sua vez, deve ser incluída no percentual de retenção em caso de rompimento do contrato por culpa ou iniciativa do consumidor.

Ademais, em análise ao contrato firmado pelas partes, não achei constar previsão de pagamento de sinal, ficando acordado apenas o pagamento das parcelas do financiamento mensal e valor da parcela anual.



Ademais, considerando-se que no contrato de ID6886978045 estipula o prazo de 48 meses, deve ser observada a incorporação efetivada no loteamento antes da venda ao requerente, que possui a data de (12/19). Com efeito é essa a data do início do prazo. O prazo final, portanto, é 09.12.2023 e a requerida não está em mora a ensejar a rescisão contratual sem a aplicação das penas previstas no contrato.

Resta em questionamento, então, o valor relativo às parcelas do financiamento que foram custeadas.

Apesar de ser lícita a estipulação de cláusula que autorize a retenção de parte dos valores, sua incidência não pode, em contratos de consumo, como no presente caso, acarretar desvantagem exagerada ao consumidor, pois tal prática é vedada pelo artigo 51, inciso IV, do CDC.

De se frisar que, o IPCA/IBGE, índice de atualização monetária previsto no contrato, além de usualmente adotado, está dentro da legalidade, inexistindo qualquer abusividade de cláusula que estabelece o reajuste das parcelas seguindo tal índice.

No caso de rescisão contratual por desistência do promitente comprador, admite-se a retenção de percentual dos valores pagos, a fim de serem ressarcidas as despesas suportadas pelo promitente vendedor, observados os limites de 10% a 25%, consoante jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. Vejamos:

*AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULAS NºS 283 E 284/STF. COMPRADOR. DESISTÊNCIA. SINAL. SEGURO. TAXA DE RATEIO. BASE DE CÁLCULO. ACERVO FÁTICO-PROBATÓRIO. REEXAME. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PARÂMETROS DE RAZOABILIDADE. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO.*

*1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).  
2. A falta de prequestionamento dos artigos apontados como violados, a ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido e a falta de correspondência entre os artigos alegadamente violados e a motivação do acórdão atraem os óbices das Súmulas nºs 282, 283 e 284/STF.  
3. Na hipótese, rever a conclusão da Corte local, no sentido de que os valores pagos a título de sinal,*



*seguro e taxa de rateio estão incorporados no valor de venda do imóvel, demandaria o revolvimento fático-probatório dos autos e o reexame das cláusulas contratuais, procedimentos inviáveis em recurso especial em virtude dos óbices das Súmulas n°s 5 e 7/STJ.*

*4. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.*

*5. A modificação do percentual fixado na origem demanda interpretação de cláusula contratual e reexame do acervo fático-probatório dos autos, procedimentos inviáveis em recurso especial (Súmulas n°s 5 e 7/STJ).*

*6. O termo inicial da correção monetária das parcelas pagas a serem restituídas em virtude da rescisão do contrato de compra e venda é a data de cada desembolso.*

*Precedentes.*

*7. Agravo interno não provido. (AgInt nos EDcl no REsp n. 1.882.426/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 20/6/2022, DJe de 24/6/2022.)*

No caso dos autos, a retenção deve ser de 25% dos valores DAS PARCELAS já pagos pelos requerentes, que se mostra suficiente e razoável para reparar os gastos suportados pela requerida referentes às despesas administrativas, impostos e taxas em razão da rescisão antecipada do contrato.

Em outro vértice, em se tratando de lote vago em empreendimento, não há se falar em cobrança ou indenização por fruição.

Pelos elementos carreados aos autos, verifica-se que procedem as alegações de rescisão contratual e restituição dos valores pagos tendo em vista a expressa anuência do réu, ressalvada a retenção e comissão de corretagem.

Entretanto, em relação à alegação de dever de restituição do valor pago como entrada, não ficou comprovado nos autos como, quando e a quem os requerentes efetivamente pagaram, motivo pelo qual não merece prosperar.

#### DA REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS.

Alega a parte requerente que sofreu danos morais em decorrência da violação do contrato.

Com efeito, os elementos da responsabilidade civil são a conduta ilícita do agente, o dano suportado pela vítima, a culpa do agente, bem como



o nexo de causalidade entre a conduta e o dano. Entretanto, a parte requerente não obteve êxito em comprovar a existência de danos morais sofridos e, conseqüentemente, a responsabilidade civil da parte requerida.

Forçoso presumir que há danos morais a serem reparados, até porque, dano moral é o que atinge a personalidade do ofendido, não lesando o seu patrimônio

Impera, pois, a parcial procedência dos pedidos iniciais.

### **III – DISPOSITIVO.**

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS INICIAIS**, para **DECLARAR** a rescisão do contrato particular de compra e venda de imóvel urbano firmado entre as partes, na data de 19.12.2019, assim como para **CONDENAR** a requerida a restituir aos requerentes, o valor total das parcelas pagas pelos mesmos desde a data da assinatura do contrato, com o decote do valor pago a título de corretagem, assim como de 25% (vinte e cinco por cento) para reparação os gastos suportados pela requerida referentes às despesas administrativas. O montante que deverá ser corrigido pela tabela da Corregedoria de Justiça dede a distribuição e acrescido de juros de 1% a.m., desde a citação, a ser apurado em fase de liquidação.

**Julgo improcedente** o pedido de indenização por danos morais.

Via de consequência, **DECLARO EXTINTO o processo, com resolução do mérito**, na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte ré ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação; e, condeno a parte autora ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da condenação, suspensa a exigibilidade em razão dos benefícios da justiça gratuita concedida, conforme artigo 86 do Código de Processo Civil.

Após o trânsito em julgado, pagas as custas ou expedida certidão, arquivem-se os autos, com baixa.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Três Corações, 17 de fevereiro de 2023.

**FERNANDA MACHADO DE MOURA LEITE**

**Juíza de Direito**