

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 49439-36.2012.8.09.0162 (201200494398)  
COMARCA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS**

**APELANTE:** CELIANA CUSTÓDIO DA SILVA  
**APELADA:** EMPRESA COSTA DO PARAÍSO EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.

**RELATOR:** **DES. FRANCISCO VILDON J. VALENTE**

## **RELATÓRIO**

Trata-se de **Apelação Cível** interposta contra a sentença (fls. 59/59-verso) prolatada pelo MM. Juiz de Direito da Vara de Família, Sucessões, Infância e Juventude e 1ª Cível da Comarca de Valparaíso de Goiás, Dr. José Augusto de Melo Silva, nos autos da **Ação Declaratória de Cancelamento de Cláusulas Abusiva c/c Repetição de Indébito**, proposta por **CELIANA CUSTÓDIO DA SILVA**, em desfavor da **EMPRESA COSTA DO PARAÍSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Afirmou a Autora (Celiana Custódio da Silva), na peça inicial, que celebrou com a Ré (Empresa Costa do Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.) um contrato de compra e venda para aquisição de um apartamento, com um sinal de R\$ 920,00 (novecentos e vinte reais); 21 (vinte e uma) parcelas de R\$ 920,00 (novecentos e vinte reais), com a primeira com vencimento em 10/7/2008; 1 (uma) parcela de R\$ 5.840,00 (cinco mil, oitocentos e quarenta reais), quando da entrega das chaves do imóvel, com vencimento em 30/7/2010; e 70 (setenta) parcelas restantes,

de R\$ 828,50 (oitocentos e vinte e oito reais e cinquenta centavos).

Aduziu que, durante o cumprimento da obrigação, sua situação financeira piorou e não teve mais condições de arcar com as prestações do imóvel, tendo procurado a Ré, para fazer um distrato, porém, este estaria sendo baseado em cláusulas abusivas, motivo pela qual optou por ajuizar a presente ação.

Ao final, requereu: a restituição dos valores pagos com os seus acréscimos legais; que fosse declarada nula a cláusula décima sexta do contrato, que prevê, cumulativamente, a retenção, pela empresa vendedora do apartamento, de 7% (sete por cento) do valor do contrato, a título despesas de comercialização, bem assim, mais 10% (dez por cento) do valor pago, a título de despesas administrativas e tributárias, devendo o referido cálculo de multa ser reduzido para o valor único de 10% (dez por cento) do valor pago; a condenação da Ré à restituição do valor de R\$ 12.322,51 (doze mil, trezentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos), devidamente corrigidos; e que a Ré fosse impedida de negativar seu nome juntos aos órgãos de proteção ao crédito.

A sentença foi assim firmada (fls. 59/59-verso):

**"(...) Nestes termos, a jurisprudência é pacífica no sentido de que, caso a empresa construtora não cumpra sua obrigação de entrega do imóvel na data aprazada nada deve ser cobrado.**

**Por outro lado, caso a responsabilidade pelo desfazimento seja do comprador/devedor, possível é a cobrança das despesas.**

**(...)**

***O mesmo raciocínio se aplica em relação à despesa de comercialização, aplicando-se ao caso o mesmo entendimento quanto ao valor devido a título de corretagem, que continua sendo devido mesmo no caso de rescisão do contrato.***

***Sendo assim, não procede o pedido feito pela requerente.***

***Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado na inicial, resolvendo o mérito da demanda nos termos do disposto no art. 269, I do CPC.***

***Condeno ainda a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, os quais fixo em R\$ 500,00 (quinhentos reais), quantia que terá a exequibilidade suspensa, dado estar a mesma aparada pela justiça gratuita.***

***Ficam as partes desde já intimadas que o prazo para cumprimento espontâneo da condenação será contado do trânsito em julgado, independentemente de nova intimação, sob pena de aplicação de multa prevista no art. 475-J do CPC.***

***P.R.I. (...)."***

Inconformada, a Autora (Celiana Custódio da Silva) interpõe o presente Recurso de Apelação Cível (fls. 62/72).

Em suas razões recursais, sustenta que a ação versa sobre nulidade de cláusula contratual abusiva c/c repetição do indébito e o que se pede, na inicial, é a devolução dos valores pagos à Apelada, mas, para tanto, seja descontado, apenas, o percentual único de 10% (dez por cento) sobre o valor pago, e não o somatório do índice de 10% (dez por

cento) sobre o valor pago (a título de despesas administrativas e tributárias), com o índice de 7% (sete por cento) sobre o valor total do imóvel (a título de despesas de comercialização), o que representa o valor real de 53,94% (cinquenta e três inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) descontados da quantia paga por ela à empresa.

Argumenta que o juiz não analisou a demanda com acuidade, pois, em nenhum momento, ela pleiteou a abstenção de pagar a taxa de administração, pois a insurgência é em relação à retenção somada da referida taxa com a taxa de despesas de comercialização.

Ao final, pugna pelo conhecimento e provimento do presente recurso, para reformar a sentença nos moldes expostos.

Preparo ausente, em virtude de ser a Apelante beneficiária da Assistência Judiciária Gratuita.

A Apelada deixou de apresentar suas contrarrazões, apesar de intimada (fls. 98/98-verso).

Juízo positivo de admissibilidade recursal ocorrido à fl. 97.

É o relatório. **Ao douto Revisor.**

Goiânia, 28 de setembro de 2015.

**DES. FRANCISCO VILDON JOSÉ VALENTE**

Relator



tribunal  
de justiça  
do estado de goiás



49439-36-AC-(22-Ka)

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 49439-36.2012.8.09.0162 (201200494398)**  
**COMARCA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS**

**APELANTE:** CELIANA CUSTÓDIO DA SILVA  
**APELADA:** EMPRESA COSTA DO PARAÍSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**RELATOR:** **DES. FRANCISCO VILDON J. VALENTE**

## **VOTO**

Presentes os requisitos legais de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Como visto, trata-se de **Apelação Cível** interposta contra a sentença (fls. 59/59-verso) prolatada pelo MM. Juiz de Direito da Vara de Família, Sucessões, Infância e Juventude e 1ª Cível da Comarca de Valparaíso de Goiás, Dr. José Augusto de Melo Silva, nos autos da **Ação Declaratória de Cancelamento de Cláusulas Abusiva c/c Repetição de Indébito**, proposta por **CELIANA CUSTÓDIO DA SILVA**, em desfavor da **EMPRESA COSTA DO PARAÍSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Afirmou a Autora (Celiana Custódio da Silva), na peça inicial, que celebrou com a Ré (Empresa Costa do Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.) um contrato de compra e venda para aquisição de um apartamento, com um sinal de R\$ 920,00 (novecentos e vinte reais), 21 (vinte e uma) parcelas de R\$ 920,00 (novecentos e vinte reais); com a primeira com vencimento em 10/7/2008; 1 (uma) parcela de R\$ 5.840,00 (cinco mil, oitocentos e quarenta reais), quando da entrega das chaves do imóvel, com vencimento em 30/7/2010; e 70 (setenta) parcelas restantes de R\$ 828,50 (oitocentos e vinte e oito reais e cinquenta centavos).

Aduziu que, durante o cumprimento da obrigação, sua

situação financeira piorou e não teve mais condições de arcar com as prestações do imóvel, tendo procurado a Ré, para fazer um distrato, porém, este estaria sendo baseado em cláusulas abusivas, motivo pelo qual optou por ajuizar a presente ação.

Ao final, requereu: a restituição dos valores pagos com os seus acréscimos legais; que fosse declarada nula a cláusula décima sexta do contrato, que prevê, cumulativamente, a retenção, pela empresa vendedora do apartamento, de 7% (sete por cento) do valor do contrato, a título despesas de comercialização, bem assim, mais 10% (dez por cento) do valor pago, a título de despesas administrativas e tributárias, devendo o referido cálculo de multa ser reduzido para o valor único de 10% (dez por cento) do valor pago; a condenação da Ré à restituição do valor de R\$ 12.322,51 (doze mil, trezentos e vinte e dois reais e cinquenta e um centavos), devidamente corrigidos; e que a Ré fosse impedida de negativar seu nome juntos aos órgãos de proteção ao crédito.

A sentença foi assim firmada (fls. 59/59-verso):

**"(...) Nestes termos, a jurisprudência é pacífica no sentido de que, caso a empresa construtora não cumpra sua obrigação de entrega do imóvel na data aprezada nada deve ser cobrado.**

**Por outro lado, caso a responsabilidade pelo desfazimento seja do comprador/devedor, possível é a cobrança das despesas.**

**(...)**

**O mesmo raciocínio se aplica em relação à despesa de comercialização, aplicando-se ao caso o mesmo entendimento quanto ao valor devido a título de corretagem, que continua sendo devido mesmo no caso de rescisão do contrato.**

**Sendo assim, não procede o pedido feito pela requerente.**

**Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado na**

***inicial, resolvendo o mérito da demanda nos termos do disposto no art. 269, I do CPC.***

***Condeno ainda a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, os quais fixo em R\$ 500,00 (quinhentos reais), quantia que terá a exequibilidade suspensa, dado estar a mesma aparada pela justiça gratuita.***

***Ficam as partes desde já intimadas que o prazo para cumprimento espontâneo da condenação será contado do trânsito em julgado, independentemente de nova intimação, sob pena de aplicação de multa prevista no art. 475-J do CPC.***

***P.R.I. (...)."***

Pois bem.

Infere-se dos autos, que as partes, em 8/6/2008, firmaram um "contrato de promessa de compra e venda e confissão de dívida com hipoteca em garantia" (fls. 15/22), através do qual a Autora/Apelante se comprometeu a adquirir da Ré/Apelada o apartamento nº 202, do Bloco S, pelo preço de R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), com entrada de R\$ 1.000,00 (um mil reais); 23 (vinte e três) parcelas de 1.000,00 (um mil reais); R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a serem pagos quando da entrega das chaves e R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais) a serem pagos em 70 (setenta) parcelas de R\$ 828,57 (oitocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos).

Contudo, após ter pago o valor de R\$ 13.691,68 (treze mil, seiscentos e noventa e um reais e sessenta e oito centavos), a Autora/Recorrente desistiu do contrato (em razão de dificuldades financeiras que enfrentou), motivo pelo qual ajuizou a presente ação, pleiteando a restituição das importâncias pagas, acrescidas de correção monetária.

Na hipótese dos autos, não há discussão acerca da

inadimplência da Autora/Recorrente, apenas discordância quanto ao percentual da retenção a ser operado pela Ré/Apelada, em virtude da rescisão contratual.

Da análise do contrato, observa-se a existência de estipulação sobre a sua rescisão, especificamente na cláusula décima sexta, da rescisão, que possui o seguinte teor (fls. 19/20):

**"Ocorrendo a rescisão, motivada pelo COMPROVADOR E DEVEDOR HIPOTECANTE, a VENDEDORA (HIPOTECÁRIA) fará a restituição dos valores pagos, pela aplicação da fórmula abaixo, salvo o previsto no art. 63 da Lei 4.591/94:**

***Vr - Vp-Dc-Da***

**16.1.- Definições dos parâmetros da fórmula de restituição dos Valores:**

***Vr = Valor líquido da restituição a ser efetuado ao COMPRADOR E DEVEDOR Vp = Valor pago pelo COMPRADOR E DEVEDOR HIPOTECANTE (excluídos multa e juros de mora) corrigido pelo indexador eleito no contrato;***

***Dc = Despesa de comercialização = valor correspondente a 7% (sete por cento) do valor do contrato, corrigido pelo indexador efeito.***

**16.2.- A restituição (Vr) será efetivada em idênticas condições àquelas pactuadas no contrato quanto a:**

**a) PERIODICIDADE: intervalo de tempo entre o pagamento das diversas parcelas de restituição;**

**b) ÍNDICE: correção das parcelas de restituição pelo mesmo indexador usado no contrato, bem como sua forma e período de aplicação;**

**c) PROPORCIONALIDADE: distribuição dos valores das parcelas da restituição obedecendo a proporcionalidade entre as parcelas recebidas (sinal/mensais/chaves);**

**d) QUANTIDADE: em tantas parcelas quantas foram aquelas do recebimento ou em condições mais favoráveis se assim for a revenda do apartamento.**

**16.3. - A data do início do pagamento das parcelas da restituição (Vr) decorrentes da rescisão contratual, terá seu início a partir da data do término da obra ou da revenda da**

**unidade, o que ocorrer primeiro.;**

**16.4. - Se as deduções com despesas de comercialização, administrativas e tributáveis, superaram 60% (sessenta por cento) dos valores pagos, fica assegurada ao adquirente a restituição mínima de 40% (quarenta por cento) dos valores pagos, sempre, respeitando o pactuado nos itens 16.2 e 16.3.**

**16.5. - Ocorrendo a rescisão de contrato após a conclusão da obra, caberá ainda à VENDEDORA (HIPOTECÁRIA) o ressarcimento dos seguintes valores devidos pelo COMPRADOR E DEVEDOR HIPOTECANTE:**

**a) FRUIÇÃO: o valor correspondente de 1,00% (um por cento) do valor do contrato (corrigido pelo indexador eleito) para cada mês, durante o período decorrido desde a conclusão do apartamento até a devolução do mesmo à VENDEDORA (HIPOTECÁRIA), título de aluguel.**

**b) DIVERSOS: despesas com taxas e rateios de condomínio, tributos relativos ao apartamento, energia, seguros, gás, aquisição de equipamentos, quando não adimplidas pelo COMPRADOR E DEVEDOR HIPOTECANTE, ocorridas durante o período entre a conclusão do apartamento até a devolução do mesmo à VENDEDORA (HIPOTECÁRIA).**

**c) Os valores acima deverão ser retidos pela VENDEDORA (HIPOTECÁRIA) quando da restituição, ao COMPRADOR E DEVEDOR HIPOTECANTE dos valores correspondentes a rescisão do contrato.”**

É cediço que, nas hipóteses de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de imóvel, é admitida a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas, como forma de indenizá-lo pelos custos suportados com a realização do negócio, como, por exemplo, despesas administrativas, tributárias, divulgação e comercialização/corretagem.

A propósito:

**“(…) 2. A resolução unilateral, nesses casos, enseja a restituição das parcelas pagas pelo promissário-comprador, mas não em sua totalidade, haja vista a incidência de parcela**

**de retenção para fazer frente ao prejuízo causado com o desgaste da unidade imobiliária e as despesas com administração, corretagem, propaganda e outras congêneres suportadas pela empresa vendedora. (...).**” (STJ, Terceira Turma, AgRg no Ag nº 717840/MG, Rel. Min. Vasco Della Giustina, DJe de 21/10/2009), grifei.

Assim, no caso, não se revela indevida a retenção de valores, pela Empresa Apelada, com a finalidade de recompensar os gastos para a formalização do negócio jurídico firmado entre as partes.

Entretanto, deve ser analisado qual o percentual adequado para a respectiva retenção de valores, especialmente considerando a linha de entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse contexto, pronunciou aquela Corte Superior, acerca do montante a ser retido para suprir as despesas de rescisão de contrato de compra e venda, sendo estabelecido, como devido, uma margem entre 10% (dez por cento) a 25% (vinte e cinco por cento) do total pago, a ser definido, de acordo com as particularidades de cada caso. Veja-se:

**“(...) 2. O percentual de retenção - fixado por esta Corte entre 10% e 25% - deve ser arbitrado conforme as circunstâncias de cada caso. (...)**”. (STJ, Terceira Turma, Resp. Nº 1.224.921/PR, Rel.<sup>a</sup> Min<sup>a</sup>. Nancy Andrighi, Dje de 11/05/2011), grifei.

**“(...) I - Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, há firmada jurisprudência desta Corte, no sentido do cabimento da retenção pelo promitente-vendedor de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade dos valores adimplidos pelo promissário-comprador, como forma de ressarcimento pelos custos operacionais da transação.”** (REsp 1102562/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/05/2010, DJe 25/05/2010), grifei.

**“(...) IV - Em caso de rescisão unilateral do compromisso de compra e venda, por iniciativa do devedor, que não reúne**

**mais condições econômicas de suportar o pagamento das prestações, é lícito ao credor reter parte das parcelas pagas, a título de ressarcimento pelos custos operacionais da contratação. V - Majoração desse percentual de 10% para 25% das prestações pagas que se impõe, em consonância com a jurisprudência do Tribunal.”** (REsp 907.856/DF, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2008, DJe 01/07/2008), grifei.

Assim sendo, a quantificação do valor a ser restituído ao comprador deve situar-se, frise-se, dentro do parâmetro estabelecido pelo Superior Tribunal de Justiça (10% a 25% das prestações pagas).

No caso dos autos, o contrato de fls. 16/22, na cláusula décima sexta, estabelece, para restituição de valores pagos, em caso de rescisão, a seguinte fórmula:

**Vr (valor líquido da restituição) = VP (valor pago) - Dc (despesas de comercialização) - Da (despesas administrativas e tributárias).**

Em face de tais considerações, passo à análise das despesas descontadas pela Recorrida, bem como sobre a possibilidade de proceder as retenções, do valor a ser restituído à Autora/Apelante.

### **Das Despesas Administrativas e Tributárias**

No que tange às despesas administrativas, está previsto, no contrato firmado entre as partes (cláusula décima sexta – item nº 16.1 - fl. 19), na hipótese de sua rescisão, a cobrança de 10% (dez por cento) sobre o valor efetivamente pago, a título de ressarcimento das despesas administrativas e tributárias (Da), para formalização do negócio celebrado entre as partes, o que entendo ser razoável e proporcional, levando-se em conta que está dentro dos parâmetros fixados pelo Superior Tribunal de

Justiça (10% a 25%).

Sobre o assunto, este é o entendimento dos seguintes julgados:

**“(...) 2 - O desfazimento de contrato de compra e venda, por culpa do comprador, implica, necessariamente, na restituição dos valores pagos, desde que reservada uma parte em favor do vendedor para ressarcimento de despesas administrativas (cláusula penal). Orientação firmada pelo STJ.”** (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 242485-26.1999.8.09.0168, Rel. DR(A). FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 5A CÂMARA CÍVEL, julgado em 02/06/2011, DJe 853 de 05/07/2011), grifei.

“(...) 1. A jurisprudência desta Corte Superior prega ser possível a rescisão contratual do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, quando ele não possuir mais condições econômicas para arcar com o pagamento das prestações pactuadas com a promitente-vendedora (construtora ou incorporadora), mormente se estas se tornarem excessivamente onerosas. 2. **A resolução unilateral, nesses casos, enseja a restituição das parcelas pagas pelo promissário-comprador, mas não em sua totalidade, haja vista a incidência de parcela de retenção para fazer frente ao prejuízo causado com o desgaste da unidade imobiliária e as despesas com administração, corretagem, propaganda e outras congêneres suportadas pela empresa vendedora.**(AgRg no Ag 717.840/MG, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2009, DJe 21/10/2009), grifei.

### **Das Despesas de Comercialização**

Destaca-se que o contrato firmado entre as partes, em sua cláusula décima sexta, item nº 16.1 (fl. 19), prevê que, na hipótese de rescisão do contrato, deve ser deduzido, do valor a ser restituído à compradora, o percentual referente às despesas de comercialização (Dc), equivalente a 10% (dez por cento), incidente sobre o valor total do imóvel.

No entanto, vejo que a pretensão de reter as despesas destinadas à comercialização não merece prosperar, pois se trata de quantia repassada diretamente a terceiro corretor, se houver, não se integrando ao patrimônio da Apelada (vendedora).

No caso, o contrato firmado entre as partes não prevê a existência de pagamento a título da suposta mediação e corretagem, restando, portanto, afastada a pretensão de retenção das referidas despesas.

Acerca do tema, veja-se:

**“(...) 4. Não havendo prova de que a autora contratou os serviços de corretagem, não deverá ela arcar com o seu pagamento, que, via de regra, é obrigação do vendedor, que contrata alguém para efetuar a intermediação na venda do imóvel.”** (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 340923-96.2011.8.09.0126, Rel. DES. ALAN S. DE SENA CONCEIÇÃO, 5A CÂMARA CÍVEL, julgado em 08/08/2013, DJe 1371 de 23/08/2013), grifei.

**“(...) II - É abusiva, nula e sem nenhum efeito a cláusula contratual que prevê, para o caso de rescisão, a dedução de percentual destinado a despesas de corretagem, por ser parcela devida a terceiro-corretor, que não integra a relação processual, sendo inadmissível tal dedução do montante a ser restituído as compradoras.”** (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 103926-8/188, Rel. DES. JOÃO UBALDO FERREIRA, 1A CÂMARA CÍVEL, julgado em 23/01/2007, DJe 14941 de 14/02/2007), grifei.

Portanto, em consequência da rescisão contratual, deverá a Ré/Apelada restituir à Autora/Apelante os valores pagos, devidamente corrigidos pelo INPC, desde a data do desembolso, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, devendo ser deduzidos desta quantia, apenas o percentual de 10% (dez por cento) sobre

o valor efetivamente pago pela compradora do imóvel, ora Recorrente, a título das despesas administrativas e tributárias.

Em face do exposto, **conheço** do recurso de Apelação Cível e **lhe dou provimento**, para reformar a sentença e condenar a Ré **(EMPRESA COSTA DO PARAÍSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)** a restituir à Autora **(CELIANA CUSTÓDIO DA SILVA)** o valor das prestações efetivamente pagas, devidamente corrigido pelo INPC, desde a data do desembolso, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, devendo ser deduzido, desta quantia, apenas o percentual de 10% (dez por cento), a título de despesas administrativas e tributárias.

Em razão da alteração do julgado, condeno a Ré/Apelada ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, mantendo, a este título, o valor fixado na sentença, em R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Decorrido o prazo legal, baixem-se os autos ao juízo de origem.

Publique-se. Cumpra-se.

Goiânia, 22 de outubro de 2015.

**DES. FRANCISCO VILDON JOSÉ VALENTE**

Relator

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 49439-36.2012.8.09.0162 (201200494398)**  
**COMARCA DE VALPARAÍSO DE GOIÁS**

**APELANTE:** CELIANA CUSTÓDIO DA SILVA  
**APELADA:** EMPRESA COSTA DO PARAÍSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
**RELATOR:** **DES. FRANCISCO VILDON J. VALENTE**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE CANCELAMENTO DE CLÁUSULA ABUSIVA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CULPA DO COMPRADOR. INADIMPLÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. MONTANTE A SER RESTITUÍDO. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E TRIBUTÁRIAS. DEVIDAS. DESPESA DE COMERCIALIZAÇÃO. AUSÊNCIA DE CORRETOR. DEVOLUÇÃO. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.**

**1.** Tratando-se de contrato realizado entre imobiliária, cuja atividade específica é a compra/venda de imóveis no mercado, e de outro lado, pessoa física, que adquiriu o bem imóvel como destinatária final, impõe-se a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

**2.** De acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, na hipótese de rescisão contratual de compromisso de compra e venda de imóvel, pela adquirente, a cobrança de 10% (dez por cento) sobre o valor efetivamente pago, a título de ressarcimento dos valores gastos administrativamente, para formalização do negócio celebrado entre as partes, é razoável e proporcional.

**3.** Não havendo demonstração de que o negócio jurídico se realizou com a atuação de um profissional (corretor), não deverá a compradora do imóvel arcar com as despesas de comercialização.

**4.** A devolução das parcelas já pagas deve ser imediata, com a devida correção pelo INPC, desde a data do desembolso, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação.

**5.** Devem ser mantidos os honorários advocatícios, fixados em R\$ 500,00 (quinhentos reais), na sentença, porém, devendo ser invertido o ônus sucumbencial, em razão da alteração do julgado, tendo em vista que a Recorrente restou vitoriosa em seu pleito inicial.

**APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA .**

## **ACÓRDÃO**

**Vistos,** relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 49439-36.2012.8.09.0162 (201200494398)**, da comarca de Valparaíso de Goiás.

**Acorda** o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em sessão pelos integrantes da Terceira Turma Julgadora da Quinta Câmara Cível, à unanimidade de votos, **em conhecer da Apelação e provê-lo**, nos termos do voto do relator.

**Votaram** com o relator, o Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau Diác. Dr. Delintro Belo de Almeida Filho (Subst. do Des. Olavo Junqueira de Andrade) e a Juíza de Direito Substituta em Segundo Grau Doraci Lamar Rosa da Silva Andrade (Subst. do Des. Alan S. de Sena Conceição).

**Presidiu** a sessão o Desembargador Francisco Vildon J. Valente.

**Representou** a Procuradoria Geral de Justiça a Dra. Sandra Beatriz Feitosa de Paula Dias .

Goiânia, 22 de outubro de 2015.

**DES. FRANCISCO VILDON J. VALENTE**  
**Relator**