



05/08/2025

Número: **0057688-40.2011.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE**

Última distribuição : **23/04/2024**

Valor da causa: **R\$ 145.061,85**

Processo referência: **0057688-40.2011.8.14.0301**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A. (APELANTE)	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA (ADVOGADO)
ICHIBAN FINANCIAL ADVISORS CONSULTORIA S/A (APELANTE)	ANDERSON RIBEIRO DA FONSECA (ADVOGADO)
CONSTRUTORA INPAR LTDA (APELANTE)	FERNANDO MOREIRA DRUMMOND TEIXEIRA (ADVOGADO)
CHAO E TETO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA (APELANTE)	ROLAND RAAD MASSOUD (ADVOGADO)
SILVIA PAULA DE LIMA (APELADO)	TANIA CRISTINA FREITAS DE OLIVEIRA LABAD (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28906554	04/08/2025 18:57	Acórdão	Acórdão

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0057688-40.2011.8.14.0301

APELANTE: CHAO E TETO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA, CONSTRUTORA INPAR LTDA, ICHIBAN FINANCIAL ADVISORS CONSULTORIA S/A, VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S.A.

APELADO: SILVIA PAULA DE LIMA

RELATOR(A): Desembargadora MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

EMENTA

Ementa: DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO PROMITENTE COMPRADOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE DE REVISÃO JUDICIAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta contra sentença proferida em ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas, perdas e danos e nulidade de cláusula abusiva, que julgou parcialmente procedente o pedido, declarando a rescisão do contrato por culpa da autora, com restituição de 90% dos valores pagos, nulidade da cláusula 4.2 do contrato e condenação das partes à sucumbência recíproca. A recorrente requer a aplicação integral da cláusula contratual que previa a retenção de 30% sobre os valores pagos, sob o argumento de inadimplemento da parte autora.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir o percentual razoável a ser retido pela incorporadora sobre os valores pagos pela compradora, em razão da rescisão contratual por inadimplemento do comprador, à luz da legislação aplicável e da jurisprudência consolidada do STJ.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) é inaplicável ao contrato em exame, por ter sido firmado em data anterior à sua vigência.
4. O princípio do pacta sunt servanda não afasta a possibilidade de revisão de cláusulas contratuais abusivas em relações de consumo, conforme os



arts. 6º, IV e V, e 51, I e II, do Código de Defesa do Consumidor.

5. A cláusula contratual que prevê a retenção de 30% dos valores pagos deve ser revista à luz da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que limita a retenção ao percentual de 25% como parâmetro de razoabilidade e proporcionalidade em contratos firmados antes da Lei do Distrato.
6. O percentual fixado na sentença (10%) revela-se inferior ao admitido pela jurisprudência consolidada do STJ e do TJPB em casos análogos, justificando sua majoração para 25%.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso parcialmente provido.

Tese de julgamento:

1. A cláusula contratual que prevê a retenção de valores pagos pelo promitente comprador inadimplente pode ser revista judicialmente quando se mostrar excessiva, à luz do Código de Defesa do Consumidor.
2. Nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, admite-se a retenção de até 25% dos valores pagos, conforme entendimento consolidado do STJ.
3. A fixação judicial do percentual de retenção deve observar os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e equilíbrio contratual.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, XXXII; CDC, arts. 6º, IV e V; 51, I e II; CC, art. 476; CPC/2015, arts. 85, § 11, e 487, I.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no REsp 1808162/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, T3, j. 09.05.2022, DJe 11.05.2022; STJ, REsp 1723519/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, S2, j. 28.08.2019, DJe 02.10.2019; TJPB, ApCiv 0020943-31.2016.8.14.0028, Rel. Des. Ricardo Ferreira Nunes, 2ª TDP, j. 30.07.2024.

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Privado, na 25ª Sessão Ordinária de 2025, realizada por meio da ferramenta plenário virtual, sistema PJE, à unanimidade, em conhecer e dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Sr. Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Turma Julgadora: Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque, Desembargador José Antônio Ferreira Cavalcante e o Des. Constantino Augusto Guerreiro.



MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

VARA DE ORIGEM: 5ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM/PA

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0057688-40.2011.8.14.0301

APELANTE: VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A

APELADA: SILVIA PAULA DE LIMA

RELATORA: DESA. MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

RELATÓRIO

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por **VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A** em face da sentença proferida pelo douto juízo da 5ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém/PA, nos autos da **ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas, perdas e danos e multa**, ajuizada por **SILVIA PAULA DE LIMA**, que julgou **parcialmente procedente a demanda**.

Breve retrospecto do processo em 1º grau

A autora **SILVIA PAULA DE LIMA** narrou, na petição inicial, ter celebrado com as rés contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária vinculada ao empreendimento "Total Life Club Home", comprometendo-se ao pagamento parcelado do preço ajustado.

Aduziu que, após cumprir parte de suas obrigações contratuais, não conseguiu obter o



financiamento prometido pelas rés, tendo em vista a elevação do saldo remanescente.

Alegou ainda que não foi informada da entrega do imóvel nem formalmente notificada da rescisão contratual. Pleiteou, ao final, a rescisão contratual com restituição integral dos valores pagos, bem como indenização por danos morais e materiais, além da declaração de nulidade da cláusula contratual que previa retenção de valores.

As rés, em suas contestações, alegaram que o contrato foi rescindido por culpa da autora, que teria deixado de adimplir as parcelas pactuadas. Defenderam a validade do contrato e a legalidade da cláusula de retenção dos valores pagos, requerendo a improcedência dos pedidos.

Durante instrução processual foi celebrada transação entre a autora e a empresa SAGACE, homologada nos autos. A sentença julgou extinto o feito em relação à referida empresa e, quanto às demais rés, julgou parcialmente procedente a demanda, declarando a rescisão contratual por culpa da autora, determinando a restituição de 90% dos valores pagos, declarando a nulidade da cláusula 4.2 e condenando as partes à sucumbência recíproca.

Transcrevo a **SENTENÇA** objurgada (19192072):

Em relação a CHAO E TETO, JULGO EXTINTO O PROCESSO sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso V, por reconhecer a sua ilegitimidade passiva ad causam.

Em consequência condeno a autora ao pagamento de custas e honorários que fixo em 10% do valor da causa, suspendendo a exigibilidade, por ser beneficiário da justiça gratuita.

HOMOLOGO por sentença, para que produza os seus efeitos legais, o acordo realizado entre a autora e ICHIBNA FINANCIAL ADVISORS CONSUTLORIA SA (denominada de SAGACE CRÉDITO IMOBILIARIO) no id. 47740667 - Pág. 15/16, extinguido, em relação a estes, o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487 do CPC.

Em relação as demais requerida, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos iniciais, para:

a) DECLARAR a rescisão do instrumento contratual firmado entre as partes, por culpa da autora;

b) Condenar as rés, solidariamente, a proceder à restituição dos valores pagos pela requerente, em percentual de 90%, e de uma só vez, devendo o montante ser atualizado pelo INPC, acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação (art. 403 do CC), tudo a ser apurado em liquidação de sentença;

c) declarar a nulidade do caput da cláusula 4.2 do contrato firmado entre as partes;

Por conseguinte, julgo extinto o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

Considerando a sucumbência recíproca, condeno as partes ao



pagamento das custas e despesas processuais, na proporção de 30% para os autores e 70% para as requeridas, devendo ainda cada parte arcar com os honorários da parte ex adversa, no mesmo percentual, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, na mesma proporção das custas, na esteira do artigo 85 do CPC, restando isentos a autora, face o deferimento da gratuidade da justiça.

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

Belém, 14 de novembro de 2023

CÉLIO PETRÔNIO D ANUNCIAÇÃO

Juiz de Direito titular da 5ª Vara Cível e Empresarial de Belém-PA

Inconformada, a recorrente **Viver Incorporadora e Construtora S/A** interpôs o **RECURSO DE APELAÇÃO id.19192074**, aduzindo que a sentença reconheceu corretamente a culpa da autora pela rescisão, mas equivocou-se ao limitar a retenção dos valores pagos a 10%, desconsiderando a cláusula contratual que previa a retenção de 30%.

Sustenta a aplicação do art. 476 do Código Civil, referente à exceção do contrato não cumprido, e defende que a autora não pode exigir o cumprimento de obrigações alheias sem ter adimplido as suas.

Requer o conhecimento e provimento do presente recurso, a fim de que seja reformada a r. sentença recorrida, para fixar o percentual de retenção dos valores pagos pela parte autora nos exatos termos do que fora convencionado contratualmente.

A parte apelada SILVIA PAULA DE LIMA apresentou **contrarrazões id. 1919208**, sustentando que o recurso deve ser rejeitado, pois a sentença se baseou em prova suficiente para reconhecer o desequilíbrio contratual e a abusividade da cláusula de retenção, nos termos do Código de Defesa do Consumidor e da jurisprudência do STJ.

Defende a manutenção do percentual fixado na sentença e a rejeição de toda a pretensão recursal, inclusive com condenação da apelante por litigância de má-fé.

É o relatório.

VOTO



VOTO.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, CONHEÇO do recurso.

A controvérsia recursal limita-se à definição do percentual razoável a ser retido sobre os valores pagos pela autora/apelada, em virtude da rescisão contratual por culpa do comprador

Aduz a apelante VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A que, sendo a autora inadimplente, é legítima a retenção de parte das parcelas pagas, conforme previsto contratualmente. Invoca o art. 476 do Código Civil, que consagra a exceção do contrato não cumprido, e o princípio da força obrigatória dos contratos (pacta sunt servanda).

Inicialmente, importa consignar que o referido contrato foi celebrado antes da entrada em vigor da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (Lei do Distrato), publicada no DOU de 28.12.2018. Dessa forma, nos termos da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a referida legislação é inaplicável ao caso concreto (STJ - AgInt no REsp 1808162/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 09/05/2022, DJe 11/05/2022).

Quanto ao princípio do pacta sunt servanda, é certo que os contratos têm força obrigatória entre as partes, mas essa diretriz não é absoluta em sede de relações de consumo. O artigo 6º, incisos IV e V, bem como o artigo 51, incisos I e II, do Código de Defesa do Consumidor, autorizam a revisão de cláusulas que se revelem abusivas, impondo desvantagem excessiva ao consumidor.

No caso em apreço, embora a Cláusula 4.2.2 (id.19192045) do contrato preveja a possibilidade de retenção de 30% das parcelas pagas, além de multas, tais previsões devem ser analisadas sob a ótica da razoabilidade e da jurisprudência consolidada.

O Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente decidido que, na hipótese de rescisão contratual por culpa do promitente comprador, é admissível a retenção de percentual sobre os valores pagos, limitada a 25%, conforme entendimento consolidado:

"AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. EN. 3/STJ. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. LEI DO DISTRATO. INAPLICABILIDADE AOS CONTRATOS CELEBRANDOS EM DATA ANTERIOR À SUA ENTRADA EM VIGOR. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. PRETENSÃO DE MAJORAÇÃO DE 20% PARA 25 OU 30%. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. ÓBICE DA SUMULA 7/STJ. 1. Controvérsia pertinente ao percentual de retenção de parcelas pagas na hipótese de desistência do promitente comprador de unidade imobiliária sob o regime da incorporação imobiliária. 2. Inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 aos contratos celebrados anteriormente à data de sua entrada em vigor.



Precedente . 3. Inviabilidade se conhecer do pleito recursal de majoração do percentual de retenção, uma vez que o percentual fixado pelo Tribunal de origem, em 20%, não destoava da razoabilidade, ante a particularidade do caso concreto, em que o adquirente já havia quitado o equivalente a 35% do contrato, de imóvel de alto valor, circunstância fática cujo reexame é vedado a esta Corte Superior, em razão do óbice da Súmula 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (STJ - AgInt no REsp: 1808162 SP 2019/0098763-1, Data de Julgamento: 09/05/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/05/2022)"

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO ANTERIOR À LEI 13.786/2018. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. DESISTÊNCIA IMOTIVADA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. RESTITUIÇÃO PARCIAL. DEVOLUÇÃO AO PROMISSÁRIO COMPRADOR DOS VALORES PAGOS COM A RETENÇÃO DE 25% POR PARTE DA VENDEDORA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. PRECEDENTE FIRMADO EM JULGAMENTO DE RECURSO REPETITIVO. 1. A despeito do caráter originalmente irretratável da compra e venda no âmbito da incorporação imobiliária (Lei 4.591/1964, art. 32, § 2º), a jurisprudência do STJ, anterior à Lei 13.786/2018, de há muito já reconhecia, à luz do Código de Defesa do Consumidor, o direito potestativo do consumidor de promover ação a fim de rescindir o contrato e receber, de forma imediata e em pagamento único, a restituição dos valores pagos, assegurado ao vendedor sem culpa pelo distrato, de outro lado, o direito de reter parcela do montante (Súmula 543/STJ). 2. Hipótese em que, ausente qualquer peculiaridade, na apreciação da razoabilidade da cláusula penal estabelecida em contrato anterior à Lei 13.786/2018, deve prevalecer o parâmetro estabelecido pela Segunda Seção no julgamento dos EAg 1.138.183/PE, DJe 4.10.2012, sob a relatoria para o acórdão do Ministro Sidnei Beneti, a saber o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) dos valores pagos pelos adquirentes, reiteradamente afirmado por esta Corte como adequado para indenizar o construtor das despesas gerais e desestimular o rompimento unilateral do contrato. Tal percentual tem caráter indenizatório e cominatório, não havendo diferença, para tal fim, entre a utilização ou não do bem, prescindindo também da demonstração individualizada das despesas gerais tidas pela incorporadora com o empreendimento. 3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, firmada pela Segunda Seção em julgamento submetido ao rito dos recursos repetitivos, "nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei n. 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão" (REsp 1.740.911/DF, DJe 22.8.2019). 4. Recurso especial parcialmente provido. (STJ - REsp: 1723519 SP 2018/0023436-5, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 28/08/2019, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 02/10/2019)

No mesmo sentido, é a jurisprudência deste Tribunal:

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL DE AMBAS AS PARTES. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. INICIATIVA EXCLUSIVA DO COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DE 88% DOS VALORES PAGOS . PERCENTUAL EM DISSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO ADEQUADO PARA 25%. PRECEDENTES DO STJ. JUROS DE MORA A PARTIR DO TRÂNSITO EM JULGADO . PRECEDENTES DO STJ. DIREITO À FRUIÇÃO DO IMÓVEL/TERRENO. INOVAÇÃO RECURSAL. INCABÍVEL . ABUSIVIDADE DO REAJUSTE CONTRATUAL. NÃO DEMONSTRADO. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. RECURSO DA RÉ CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO . RECURSO DA AUTORA



DESPROVIDO, À UNANIMIDADE. 1. A rescisão contratual por iniciativa do promitente comprador acarreta o dever de restituição parcial das parcelas pagas. Entendimento sumulado pelo STJ . Hipótese dos autos em que houve a desistência do negócio por parte do comprador, sem culpa do vendedor, cominando na restituição de 88% dos valores pagos, em dissonância com o entendimento jurisprudencial sobre o assunto. Reforma da sentença que se impõe, com a adequação do percentual de retenção para 25%. Precedentes do STJ. 2 . Quanto a alegação de que os juros de mora devem incidir a partir do trânsito em julgado da decisão, entendo que assiste razão ao apelante, conforme decidido pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de julgamento de Recurso Especial sob a sistemática dos recursos repetitivos. A Colenda Corte entendeu que havendo rescisão de contrato de promessa de compra e venda, por iniciativa do promissário comprador, não há que se falar em mora, até então, da promitente vendedora, razão pela qual os juros moratórios sobre o montante condenatório somente devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão condenatória. 3. Pretende o apelante, ainda, a reforma da sentença para que a autora seja condenada ao pagamento de taxa de fruição mensal pelo tempo que passou no imóvel, em montante que se aproximasse de um possível aluguel . Ocorre que, compulsando os autos, verifico que se trata de matéria não alegada em sede de contestação ou reconvenção por parte do apelante e nem aventada em sentença, tratando-se de verdadeira inovação recursal, o que não se admite no ordenamento jurídico pátrio. 4. A Lei n.º 6 .766/79, ao tratar dos contratos de promessa de compra e venda de loteamentos, permite a inclusão no instrumento tanto de correção monetária, quanto de juros, desde que claros e expressos os respectivos índice e taxa, bem como, o período de sua incidência. Hipótese dos autos em que não demonstrada a alegada abusividade do reajuste das parcelas mensais. 5. Inexistindo qualquer ato ilícito imputável a ré, ante o reconhecimento da ausência de culpa pelo desfazimento do negócio, não há que se falar em indenização por danos morais à autora . 6. Recurso interposto pela ré conhecido e parcialmente provido, para fixar o percentual de retenção em 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago, bem como, fixar o trânsito em julgado da decisão condenatória como termo inicial para a incidência de juros, em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça sobre o assunto, nos termos da fundamentação. À unanimidade. 7 . Recurso interposto pela autora conhecido e parcialmente provido, tão somente para adequar os ônus sucumbenciais, à unanimidade. (TJ-PA - APELAÇÃO CÍVEL: 00209433120168140028 21281119, Relator.: RICARDO FERREIRA NUNES, Data de Julgamento: 30/07/2024, 2ª Turma de Direito Privado)".

No caso concreto, a sentença recorrida fixou a retenção em 10%, percentual aquém daquele usualmente admitido pela jurisprudência do STJ e deste Egrégio Tribunal, em casos similares.

Assim, a majoração para 25% do valor efetivamente pago mostra-se medida adequada e proporcional e mais consentânea com a jurisprudência local e a razoabilidade exigida nas relações contratuais consumeristas.

DISPOSITIVO

Pelo exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO POR VIVER INCORPORADORA E CONSTRUTORA S/A, para alterar o percentual de retenção dos valores pagos pela autora Sílvia Paula de Lima de 10% (dez por cento) para 25% (vinte e cinco por cento), mantidos os demais termos da sentença.



Mantenho as custas e honorários conforme fixado pelo juiz quo, sem proceder à majoração dos honorários recursais, conforme disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil/2015, uma vez que esta medida apenas se aplica nos casos de não conhecimento ou desprovimento do recurso.

P.R.I.C.

Belém, data registrada no sistema.

MARIA FILOMENA DE ALMEIDA BUARQUE

Desembargadora Relatora

Belém, 04/08/2025

