

SUMÁRIO

(Gerado automaticamente pelo sistema.)

<i>Doc. 1 - 06/08/2018 - RELATÓRIO</i>	<i>Pagina 2</i>
<i>Doc. 2 - 22/02/2019 - VOTO</i>	<i>Pagina 6</i>
<i>Doc. 3 - 24/01/2019 - VOTO</i>	<i>Pagina 10</i>
<i>Doc. 4 - 12/12/2018 - VOTO</i>	<i>Pagina 18</i>
<i>Doc. 5 - 10/09/2018 - VOTO</i>	<i>Pagina 55</i>
<i>Doc. 6 - 08/03/2019 - ACÓRDÃO</i>	<i>Pagina 68</i>



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDA REPETITIVA N.º 0009560-46.2017.827.0000

REQUERENTE	LAGUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
REQUERIDO	VICENTE RESENDE TELES
RELATOR	Desembargador RONALDO EURÍPEDES

RELATÓRIO

Trata-se de **Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva** proposta por Laguna Empreendimentos Imobiliários Ltda. apontando como partes interessadas, Vicente Resende Teles e o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Porto Nacional-TO.

O autor apresenta como processo representativo da controvérsia a demanda movida por Vicente Resende Teles em face de Laguna Empreendimentos Imobiliários Ltda., em trâmite na Comarca de Porto Nacional, onde é pleiteada a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano *“por exclusiva culpa e interesse do adquirente e a consequente devolução das parcelas pagas pela compradora do bem”*.

Aponta que devem ser uniformizadas as seguintes questões de direito:

- “i) motivação do pedido para a rescisão (impossibilidade financeira e a sua prova X diferença entre comprador-morador e comprador-especulador e inaplicabilidade do CDC);
- ii) percentagem de valor justo a ser devolvido ao adquirente;
- iii) a forma da devolução pela empresa (parcelada ou à vista), com a interpretação e extensão da Súmula 543 do STJ nos loteamentos;
- iv) aplicação ou não da multa penal contratual para o caso de rescisão por culpa do adquirente e sua base de cálculo (sobre o valor do bem ou sobre o valor desembolsado pelo adquirente) e sua desvinculação com a taxa de retenção;
- v) indenização à empresa pela fruição do imóvel por parte do adquirente;
- vi) abatimento das despesas como taxa de administração, impostos, manutenção e conservação do imóvel etc., sobre o valor a ser devolvido ao adquirente;
- vii) aplicação de atualização monetária do valor a ser devolvido (se a partir do desembolso pelo cliente, citação ou distribuição da ação) e inaplicabilidade da cobrança de juros de mora (se por culpa do comprador) ou se aplicável qual o momento de início de sua cobrança (se a da citação ou trânsito em julgado);
- viii) prescrição trienal;
- ix) segurança contratual e do empreendimento;
- x) descontar do valor a ser devolvido os tributos incidentes no imóvel até efetiva rescisão ou entrega do bem livre e desembaraçado de tributos;
- xi) retenção do sinal de negócio.”



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

Argumenta o autor que o desencadeamento destas ações para rescisão de contrato de compra e venda de lote urbano se dão pelas mais variadas razões, tais como: impossibilidade financeira do adquirente; conveniência do distratante, que se arrepende do negócio; por especuladores, que são tratados indevidamente como consumidores, o que tem comprometido a “segurança jurídica das relações negociais, o desequilíbrio contratual, a saúde do empreendimento e o colapso econômico desencadeado das empresas por tais demandas”.

Aduz que a matéria controversa é unicamente de direito, pois não há necessidade de produção de provas de fatos atrelados à rescisão nem acerca da devolução das parcelas pagas pelos adquirentes, tratando-se apenas de interpretação de cláusulas contratuais e teses jurídicas, na medida em que há dissonância entre as várias decisões judiciais proferidas nas demandas que se repetem em todo o Estado.

Acrescenta que em todas as demandas a rescisão se dá por culpa e iniciativa dos compradores.

Discorre o autor acerca de todas as teses declinadas no presente incidente e defende os posicionamentos que entende mais adequados à solução da controvérsia jurídica.

Ao final, requer que seja julgado procedente o presente IRDR para firmar as teses arguídas como precedentes obrigatórios.

O IRDR foi admitido pelo Tribunal Pleno, por unanimidade, para serem analisada a tese acerca do seguinte tema: **Compra e Venda de Lote Urbano. Rescisão Contratual pelo adquirente. Aplicabilidade do CDC. Percentual a ser devolvido ao adquirente. Incidência e termo a quo de correção monetária e juros de mora. Aplicabilidade de multa prevista no Contrato e sua base de cálculo. Abatimento das despesas custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano. Possibilidade de desconto dos tributos incidentes sobre o imóvel. Possibilidade de retenção do valor referente ao “sinal do negócio”.**

Cientificados os Juízos dos Juizados Especiais Cíveis e das Varas Cíveis acerca da admissão do presente incidente, foram prestadas informações apenas pelo Juiz Lauro Augusto Moreira Maia, titular da 5ª Vara Cível de Palmas, nos termos do Art. 982, II, do CPC (Evento184).

O eminente magistrado entende que o valor das parcelas a serem retidas pela empreendedora/vendedora pode ser fixado no percentual entre os limites de 10% a 25%. Que as parcelas pagas pelo comprador devem ser devolvidas de uma só vez e de forma imediata. Incidência de correção monetária pelo índice INPC, a partir do desembolso de cada parcela e juros de mora de 1% ao mês, desde o trânsito em julgado da ação.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

Foram admitidos como *amicus curiae*: 1) ASCOMLUZ – Associação Comunitária de Luta pela Emancipação do Distrito de Luzimanges; 2) AELO – Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado do Tocantins; 3) Defensoria Pública do Estado do Tocantins.

A ASCOMLUZ – Associação Comunitária de Luta pela Emancipação do Distrito de Luzimanges argumenta que os tópicos do presente incidente é matéria já decidida pelo Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial Repetitivo n.º 1.300.418/SC e na Súmula 443, de forma que não é possível nova apreciação por este Tribunal de Justiça, especialmente quanto à forma (imediata) de devolução dos valores pagos.

Aduz que, segundo a jurisprudência do STJ, a restituição deve variar de 10% até 25%, devendo ficar a “*critério do juiz de origem o arbitramento do quantum de retenção, pelo simples fato de que as peculiaridades de custos e despesas administrativas são variáveis de um empreendimento para o outro*”, descabendo qualquer outra retenção de valor à título de indenização por utilização do imóvel no período. Afirma que é indevida a retenção das arras ou sinal.

AELO – Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano do Estado do Tocantins assevera que deve ser observado: a) se o comprador que pretende a rescisão pode ou não ser considerado consumidor; b) se o comprador que se qualifica como consumidor está rescindindo por mera conveniência ou por dificuldade financeira comprovada (teoria da imprevisão/onerosidade excessiva); c) a possibilidade do comprador que desistiu do negócio buscar no mercado alguém que queira ser cessionário, para efetuar o “*trespasse*”, na forma do art. 31 da Lei 6.766/79; d) se não há interpretação equivocada do art. 53 do CDC sob a ótica do equilíbrio contratual, na medida em que a devolução do pagamento substancial poderá acarretar em prejuízos diretos ao empreendimento e aos demais adquirentes que honrem com suas obrigações, sob pena de enriquecimento ilícito do comprador; e) se é possível a rescisão por desistência e/ou arrependimento do adquirente, caso o adquirente já usufrua a posse do Imóvel.

Destaca que: a) deverá ser observado o percentual de retenção de 5% sobre o valor do contrato; b) restituição seja feita de forma parcelada, para não se comprometer o fluxo de caixa do loteador e, principalmente, não prejudicar os demais compradores que permanecem cumprindo suas obrigações; c) a fixação de taxa de uso no percentual de 0,25% ao mês sobre o valor do contrato, multiplicado pelos números de meses e fração de dias no qual o comprador ficou na posse do bem; e d) inclusão das arras na base dos valores que serão restituídos para se estabelecer o perdimento, conforme o caso. Que é incabível a incidência de juros de mora (subsidiariamente que incidam a partir do trânsito em julgado).

A Defensoria Pública do Estado do Tocantins argui, preliminarmente, a



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

inexistência dos requisitos para admissibilidade do IRDR, considerando a existência de precedente com efeito vinculante e Súmula do STJ sobre a matéria (REsp 1.300.418/SC, Súmula 543).

No mérito, entende que deve ser aplicado o CDC, pois se trata de nítida relação de consumo, mediante contrato de adesão; que é devida a devolução imediata das parcelas pagas; a restituição deve ser arbitrada de acordo com o sopesamento do Juiz, variando a retenção entre 10% e 25%, considerando as peculiaridades de custos e despesas administrativas são variáveis de um empreendimento para outro; que deve incidir correção monetária. Que a multa contratual fixada em 10% sobre o valor do contrato é excessiva e não deve incidir conjuntamente com outras avenças; é devida a restituição do sinal que, na hipótese, trata-se de arras confirmatórias; que é indevida a cumulação de cláusula penal e cumular com a cobrança de taxa de fruição do imóvel, configurando-se excessiva onerosidade ao consumidor. Que deve incidir correção monetária e juros de mora, este somente a partir do trânsito em julgado.

Por sua vez, o Órgão de Cúpula Ministerial manifestou-se entendendo que é razoável a restituição, em parcela única, do percentual de 85% do que o comprador efetivamente pagou. Que deve incidir correção monetária, a partir de cada desembolso e juros de mora, a partir do trânsito em julgado da decisão. Que deve ser afastada a multa contratual, por configurar *bis in idem*. Que as despesas de administração já estão inseridas no percentual a ser retido. Que é cabível a retenção dos valores relativos ao IPTU. Não é possível a retenção das arras confirmatórias.

Ao final, pugna seja julgado o presente incidente de resolução de demandas repetitivas para que, na forma do artigo 985, do CPC, aos temas afetados sejam aplicadas as teses apresentadas, para aplicação uniforme a todos os processos individuais ou coletivos pendentes, que versem sobre idêntica questão no âmbito do Estado do Tocantins.

É relatório que submeto à apreciação do Tribunal Pleno.

Peço dia para julgamento.

Palmas-TO, 06 de agosto de 2018.

Desembargador RONALDO EURÍPEDES
Relator



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDA REPETITIVA N.º 0009560-46.2017.827.0000

REQUERENTE	LAGUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
REQUERIDO	VICENTE RESENDE TELES
RELATOR	Desembargador RONALDO EURÍPEDES

VOTO ADITIVO

O presente **Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva** teve seu julgamento de mérito iniciado na data de 06/setembro/2018 e, após vista e voto apresentados por meus Pares, na sessão realizada em 24/janeiro/2019, entendi necessário retirar o processo com vista para tecer alguns esclarecimentos, em decorrência da alteração de circunstâncias fáticas e jurídicas no longo interstício de apreciação da matéria em tela por este Colendo Tribunal Pleno.

Impende destacar que foi proferido Voto parcialmente divergente pelo Desembargador Helvécio de Brito Maia Neto, na Sessão do Tribunal Pleno datada de 06/dezembro/2018.

Em seu voto, o eminente Desembargador divergiu das Teses 4 e 8 e propôs o acréscimo das Teses 10 e 11, às quais analisei atentamente.

Contudo, posteriormente à juntada dos Votos desta Relatoria e do Desembargador Helvécio de Brito Maia Neto, na data de **28/dezembro/2018**, durante o recesso judiciário, foi publicada a **Lei n.º 13.786/2018, que alterou a Lei n.º 6.766/1979 e disciplinou a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em parcelamento de solo urbano.**

Esta nova lei acrescentou o Art. 32-A, à Lei n. 6.766/79, *in verbis*:

Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no §2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, **atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel**, podendo ser descontados dos valores pagos os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

§1º. O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§2º. Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§3º. O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Assim, da simples leitura desta novel legislação, verifica-se que seu teor interfere de maneira profunda na matéria debatida neste IRDR, de modo que o



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

voto então proferido por esta Relatoria deve sofrer alterações, de forma a adequar-se à Lei específica acerca da matéria.

Neste contexto, tem-se que no Voto proferido pela ilustre Desembargadora Maysa Vendramini Rosal, na Sessão de 24/janeiro/2019, foi atentamente declinado o teor da recente Lei n.º 13.786/2018, propondo a alteração das teses a serem firmadas já com as necessárias adequações à novel legislação.

Deste modo, coaduno e encampo o entendimento atualizado proferido pela eminente Desembargadora, de forma a alterar meu voto inicialmente proferido, para adotar as novas teses, com supedâneo da referida Lei n.º 13.786/2018.

Destarte, as teses propostas por esta Relatoria passam a ter a seguinte redação:

Tese 1: Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão.

Tese 2: As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio.

Tese 3: Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Tese 4: Os valores a serem retidos pela empresa administradora devem respeitar o disposto no Artigo 32-A, incisos I a V, da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei 13.786/2018.

Tese 5: Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação.

Tese 6: É devido o desconto do valor referente ao IPTU incidente sobre o imóvel, nos termos do Artigo 32-A, inciso IV, da Lei 6.766/79, redação dada pela Lei 13.786/18.

Tese 7: A restituição dos valores pagos ao comprador deverá ocorrer nos moldes no §1º e seguintes do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei 13.786/18) no prazo de até 12 meses, respeitadas as carências legais.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

Tese 8: A indenização por fruição deverá obedecer a regra estabelecida junto ao inciso I, do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei nº 13.786/18).

Isto posto, são estas as teses ora firmadas em decorrência da edição da Lei n.º 13.786, de 28 de dezembro de 2018, que ora submeto à apreciação deste egrégio Tribunal Pleno.

É como voto.

Palmas-TO, 21 de fevereiro de 2019.

Desembargador RONALDO EURÍPEDES
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS
Gab. Des^a Maysa Vendramini Rosal

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS Nº 0009560-46.2017.827.0000

Origem:	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS
Requerente:	LAGUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Requerido:	VICENTE RESENDE TELES
Relator:	Desembargador RONALDO EURÍPEDES
Com vista:	Desembargadora MAYSA VENDRAMINI ROSAL

VOTO VISTA

Conforme já relatado, *Trata-se de INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (IRDR) formulado pela empresa LAGUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fulcro nos artigos 976 e seguintes do Código de Processo Civil.*

A parte autora requer que o Tribunal de Justiça aprecie, em prol dos jurisdicionados em geral, a controvérsia envolvendo a rescisão de promessa de compra e venda de imóvel urbano (lote/terreno urbano).

Esclarece que há significativo número de demandas no primeiro grau envolvendo inadimplência de parcelas do contrato de compra e venda de lote/terreno urbano, com pedidos de resolução/rescisão do pacto e restituição de parcelas pagas.

Aponta como representativo da controvérsia o Processo nº 0001655-92.2015.827.2737, em trâmite na 1ª Vara Cível de Porto Nacional/TO, no qual Vicente Resende Teles pleiteia a rescisão de compromisso particular de compra e venda, firmado com a empresa autora, e requer, dentre outros, a redução do percentual fixado em contrato de retenção das parcelas pagas e a restituição do montante, devidamente atualizado, em parcela única.

O IRDR foi admitido por unanimidade pelo Tribunal Pleno, em sessão realizada no dia 3 de agosto de 2017. No voto condutor do acórdão (evento 11), ficaram consignados os seguintes temas a serem analisados pela Corte: Compra e Venda de Lote Urbano. Rescisão Contratual pelo adquirente. Aplicabilidade do CDC. Percentual a ser devolvido ao adquirente. Incidência e termo a quo de correção monetária e juros de mora. Aplicabilidade de multa prevista no Contrato e sua base de cálculo. Abatimento das despesas custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano. Possibilidade de desconto dos tributos incidentes sobre o imóvel. Possibilidade de retenção do valor referente ao “sinal do negócio”.

Em seu voto, o ilustre relator manifesta pela doção das seguintes teses:

1. Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão.

2. As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio.
3. Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor.
4. O percentual a ser retido pelo vendedor em decorrência da rescisão contratual de iniciativa do comprador será entre o mínimo de 10% (dez por cento) e o máximo de 25% (vinte e cinco por cento), conforme as peculiaridades do caso concreto a ser analisado pelo Juízo de 1º Grau.
5. Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação.
6. Não é cabível a incidência da multa contratual, sob pena de configuração de bis in idem e oneração excessiva do consumidor.
7. Não é cabível o abatimento das despesas de administração custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano, visto que estas estão incluídas no valor a ser retido.
8. É devido o desconto dos valores referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel no período de vigência do contrato, em que o comprador permaneceu da posse direta do imóvel adquirido.
9. Não é possível a retenção do valor referente ao sinal do negócio, visto que este integra o valor total do contrato e está incluído na base de cálculo do percentual a ser retido pelo vendedor/empreendimento.

Voto vista do nobre Desembargador Helvécio de Brito Maia Neto, adotando as seguintes teses:

Diante das considerações ventiladas, ACOMPANHO parcialmente o voto do Relator, Desembargador Ronaldo Eurípedes, relativamente às teses 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 9. São elas:

Tese 1: Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão.

Tese 2: As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio.

Tese 3: Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Tese 5: Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação.

Tese 6: Não é cabível a incidência da multa contratual, sob pena de configuração de bis in idem e oneração excessiva do consumidor.

Tese 7: Não é cabível o abatimento das despesas de administração custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano, visto que estas estão incluídas no valor a ser retido.

Tese 9: Não é possível a retenção do valor referente ao sinal do negócio, visto que este integra o valor total do contrato e está incluído na base de cálculo do percentual a ser retido pelo vendedor/empreendimento.

Quanto às teses 4 e 8, DIVIRJO do entendimento do Relator e na linha da fundamentação ventilada no presente voto, PROPONHO que sejam fixadas da seguinte forma:

Tese 4: O percentual de retenção em favor do vendedor deverá considerar o período de vigência do contrato e observar a seguinte gradação: i) rescisão nos primeiros 12 meses de vigência contratual: 25% de retenção dos valores pagos; ii) rescisão entre 12 e 24 meses de vigência contratual atual: 15% de retenção dos valores pagos; iii) rescisão após 24 meses de vigência contratual: 10% de retenção dos valores pagos.

Tese 8: É devido o desconto do valor referente ao IPTU incidente sobre o imóvel durante o período em que o comprador exerceu efetivamente a posse direta do lote urbano.

Por fim, PROPONHO a adoção de duas teses novas, para tratar da “Forma de devolução dos valores ao comprador” e “Indenização pela fruição do imóvel”, nos seguintes termos:

Tese 10: A restituição dos valores pagos ao comprador poderá ocorrer de forma parcelada, no prazo de até 12 meses, a contar da assinatura da rescisão contratual.

Tese 11: Não é cabível indenização pela fruição do imóvel quando não há ocupação do lote urbano.

Para melhor análise do tema, retirei os autos com vista, passando à análise das teses ventiladas.

Ab initio, cumpre destacar que, no que se referem às teses 1, 2, 3 e 5, as quais passo a elencar abaixo, coaduno com os argumentos externalizados no voto do ilustre relator, bem como no voto apresentado pelo Desembargador Helvécio de Brito Maia Neto e, a fim de evitar repetições desnecessários, adoto como fundamento os externalizados nos Eventos 296 e 304.

Tese 1: Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão.

Tese 2: As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio.

Tese 3: Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Tese 5: Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação.

Passo à análise dos demais pontos:

A) Percentual de retenção;

No que se refere ao percentual de retenção, bem como as teses referentes ao sinal e multa contratual (Tese 6 e tese 9, dos votos anteriores), entendo que, pelo advento da Lei 13.786/2018, o tema resta superado. Ao conferir nova redação à Lei 6.766/79, a nova legislação assim disciplina:

"Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos

por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, **podendo ser descontados dos valores pagos** os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

V - a comissão de corretagem, desde que integrada ao preço do lote.

A nova regra legislativa implica que, na restituição, os eventuais encargos administrativos, sinal ou arras e eventual cláusula penal sejam limitados a 10% do valor atualizado do contrato, devendo, pois, serem contemplados quando da rescisão contratual, não havendo que se falar em cláusula de retenção de 10% a 25% englobando todas as despesas.

Conforme pode se notar, a Lei traz regra mais benéfica ao consumidor do que a orientação jurisprudencial que vinha tratando sobre o tema, limitando o que pode ser retido pela administradora do loteamento quando da rescisão do contrato por culpa do adquirente.

B) Prazo para devolução dos valores pagos;

A priori, cumpre destacar que coaduna com o entendimento externalizado no voto divergente que a presente hipótese se distingue do teor da súmula 543, do STJ, que assim disciplina:

Súmula 543. 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.

Nos termos do voto:

Só para citar algumas, os projetos de incorporação têm até seis meses após o seu lançamento para a desistência da realização da obra. Nos processos de loteamento, após aprovação do projeto pela entidade responsável, não existe a possibilidade de cancelamento do loteamento por parte do loteador sem um acordo prévio com o poder público. Em outras palavras, as decisões do loteador têm um grau maior de rigidez e irreversibilidade em relação ao incorporador.

Quanto à infraestrutura dos loteamentos, cabe ao loteador executar e gerenciar a implantação das obras de infraestrutura necessárias para efetuar um loteamento

(iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, vias de circulação), uma vez que localizados geralmente em áreas rurais ou semiurbanas. Já o incorporador, por realizar suas construções em áreas majoritariamente urbanas, encontra toda a infraestrutura disponível no local da construção.

Em relação ao financiamento, o modelo de incorporação recebe benefícios que não são possíveis para o loteamento. Como faz parte do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), a incorporação recebe financiamento a menores taxas de juros tanto para os construtores quanto para os mutuários. Os loteamentos, em geral, são financiados pelas próprias empresas e, por isso, são onerados por taxas de juros maiores se comparadas ao modelo de incorporação.

Ao contrário do que ocorre nos casos de incorporação, no setor de loteamento não há possibilidade de constituição de patrimônio de afetação, o que torna o negócio mais arriscado (se comparado com as incorporações) em caso de falência ou insolvência do loteador.

Em síntese, o que se quer demonstrar é que o setor de loteamentos imobiliários está mais sujeito a riscos se comparado com o setor de incorporações, notadamente em razão do sistema de financiamento próprio que impera em grande parte das empresas loteadoras e pela impossibilidade da constituição de um patrimônio de afetação.

Neste ponto, entendo que, de fato, a restituição em parcela única pode ocasionar transtornos elevados, mormente se considerarmos o próprio sistema de loteamento que, em regra, é reinvestido no próprio empreendimento, à título de infraestrutura, conforme artigo de Lei acima mencionado.

Lado outro, não se pode esquecer que o dinheiro empreendido em tais lotes são muitas vezes o patrimônio daquelas famílias e que esse dinheiro pode ser vital para eventual subsistência das mesmas.

A nova Lei acima colacionada, também resolveu a problemática aqui trazida, senão vejamos:

"Art. 32-A.

§ 1º O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência:

I - em loteamentos com obras em andamento: no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após o prazo previsto em contrato para conclusão das obras;

II - em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual.

§ 2º Somente será efetuado registro do contrato de nova venda se for comprovado o início da restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado na forma e condições pactuadas no distrato, dispensada essa comprovação nos casos em que o adquirente não for localizado ou não tiver se manifestado, nos termos do art. 32 desta Lei.

§ 3º O procedimento previsto neste artigo não se aplica aos contratos e escrituras de compra e venda de lote sob a modalidade de alienação fiduciária nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997."

"Art. 35. Se ocorrer o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, e tiver sido realizado o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o oficial do registro de imóveis mencionará esse fato e a quantia paga no ato do cancelamento, e somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, mediante apresentação do distrato assinado pelas partes e a comprovação do pagamento da parcela única ou da primeira parcela do montante a ser restituído ao

adquirente, na forma do art. 32-A desta Lei, ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição no registro de imóveis.

§ 3º A obrigação de comprovação prévia de pagamento da parcela única ou da primeira parcela como condição para efetivação de novo registro, prevista no *caput* deste artigo, poderá ser dispensada se as partes convencionarem de modo diverso e de forma expressa no documento de distrato por elas assinado." (NR)

Portanto, a devolução agora poderá ocorrer em até 12 meses, respeitados os prazos de carência legais, apresentando, inclusive, restrições à administradora do consórcio na revenda do lote, caso não cumpra com as formalidades legais.

C) Indenização pela fruição do imóvel;

Novamente, entendo que a hipótese a ser discutida no presente IRDR se difere da jurisprudência dominante no STJ, a qual assim tem se firmado:

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE-COMPRADOR. RESCISÃO CONTRATUAL. INDENIZAÇÃO PELO USO DE IMÓVEL DURANTE A INADIMPLÊNCIA. 1. A rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, na hipótese em que o promitente-comprador deixa de pagar a prestação e continua usufruindo do imóvel, enseja ao promitente-vendedor o direito à indenização pelo uso do imóvel durante o período de inadimplência. 2. Recurso especial provido. (RECURSO ESPECIAL Nº 911.126 - DF (2006/0275627-0) RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA)

Conforme se extrai do excerto acima, trata-se de hipótese em que houve a efetiva fruição do imóvel, o que não acontece com o lote que sequer fora ocupado pelo comprador.

Assim, a regra estabelecida no voto divergente se mostra satisfatória no que se refere ao lote não ocupado, assim restando definida:

Como se está tratando no presente IRDR de venda de lote/terreno urbano que, em tese, não foi ocupado pelo comprador, não há que se falar em indenização pela fruição do imóvel. Sob outro viés, se a situação envolver efetivamente uso/ocupação do lote/terreno urbano, tal circunstância exigirá a análise do caso concreto e produção de prova, de forma que demandará apreciação judicial, não cabendo fixação de tese sobre a matéria em IRDR.

Contudo, em havendo a ocupação, novamente a Lei acima colacionada traz regra própria a ser obedecida:

"Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, **podendo ser descontados dos valores pagos** os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

D) Ressarcimento do valor dos tributos incidentes no imóvel; ou entrega do bem livre e desembaraçado de tributos à empresa vendedora;

Conforme bem ponderado pelo voto divergente, o STJ definiu posicionamento em sede de recursos repetitivos que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) quanto seu promitente vendedor são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, senão vejamos:

TRIBUTÁRIO. IPTU. PAGAMENTO. CONTRIBUINTES RESPONSÁVEIS. PROMITENTE COMPRADOR OU PROMITENTE VENDEDOR. ENTENDIMENTO DESTA CORTE. DIREITO REAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA REGISTRADO EM CARTÓRIO.

APLICABILIDADE.

I - A Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 122, vinculado aos Recursos Especiais Repetitivos n.os 1.110.511/SP e 1.111.202/SP, da relatoria do Min. Mauro Campbell Marques, firmou entendimento no sentido de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu promitente vendedor (que tem a propriedade do imóvel registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU, podendo o legislador municipal eleger quaisquer deles.

II - O art. 34 do Código Tributário Nacional, ao apontar como contribuinte do IPTU o possuidor a qualquer título, engloba também a relação de direito real advinda do contrato de promessa de compra e venda irrevogável, senão vejamos: "Segundo o art. 34 do CTN, consideram-se contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.

Quando o CTN considera contribuinte do IPTU o possuidor a qualquer título, refere-se às hipóteses de relações de direito real, no qual se inclui o contrato de promessa de compra e venda irrevogável.

Assim, analisando-se o art. 34 do CTN, conclui-se que o proprietário do imóvel, na qualidade de promitente vendedor, é contribuinte do IPTU, cuja responsabilidade deve ser somada a do promitente comprador (possuidor do imóvel).

III - Ressalte-se que essa orientação quanto à legitimidade aplica-se, inclusive, às hipóteses em que o contrato de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Neste sentido: REsp 1.576.319/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 19/05/2016; AgRg no REsp 1.519.072/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe 02/02/2016.

IV - Agravo interno improvido.

(AgInt no REsp 1655107/SP, Rel. Ministro FRANCISCO FALCÃO, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/06/2018, DJe 22/06/2018)

Assim, restando o lote urbano, a partir da assinatura do contrato à disponibilidade do comprador, tem-se por razoável que o mesmo arque com as despesas referentes ao IPTU.

Os demais tributos, inerentes ao custo do empreendimento, são de responsabilidade do vendedor, não podendo, pois, serem repassados ao comprador.

Aqui cumpre trazer trecho da nova Lei que exprime corretamente tal questão:

"Art. 32-A. Em caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente, respeitado o disposto no § 2º deste artigo, deverão ser restituídos os valores pagos por ele, atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, **podendo ser descontados dos valores pagos** os seguintes itens:

I - os valores correspondentes à eventual fruição do imóvel, até o equivalente a

0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, cujo prazo será contado a partir da data da transmissão da posse do imóvel ao adquirente até sua restituição ao loteador;

II - o montante devido por cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal, limitado a um desconto de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato;

III - os encargos moratórios relativos às prestações pagas em atraso pelo adquirente;

IV - os débitos de impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, contribuições condominiais, associativas ou outras de igual natureza que sejam a estas equiparadas e tarifas vinculadas ao lote, bem como tributos, custas e emolumentos incidentes sobre a restituição e/ou rescisão;

Posto isto, voto na fixação das seguintes teses:

Tese 1: Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão. (Acompanhando o Relator)

Tese 2: As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio. (Acompanhando o Relator)

Tese 3: Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor. (Acompanhando o Relator)

Tese 4: Os valores a serem retidos pela empresa administradora devem respeitar o disposto no Artigo 32-A, incisos I a V, da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei 13.786/18.

Tese 5: Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação. (Acompanhando o Relator)

Tese 6: Englobada na tese 4. (multa contratual)

Tese 7: Englobada na tese 4. (despesas de administração)

Tese 8: É devido o desconto do valor referente ao IPTU incidente sobre o imóvel, nos termos do Artigo 32-A, IV, da Lei 6.766/79, redação dada pela Lei 13.786/18.

Tese 9: Englobado na tese 4. (sinal)

Tese 10: A restituição dos valores pagos ao comprador deverá ocorrer nos moldes no §1º e ss. do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei 13.786/18) no prazo de até 12 meses, respeitadas as carências legais.

Tese 11: A indenização por fruição deverá obedecer a regra estabelecida junto ao inciso I, do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei nº 13.786/18).

É o voto.

Palmas-TO, 24 de janeiro de 2019.

**Desembargadora MAYSA VENDRAMINI ROSAL
RELATORA**



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS Nº 0009560-46.2017.827.0000

REQUERENTE: LAGUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

REQUERIDO: VICENTE RESENDE TELES

RELATOR: Desembargador RONALDO EURÍPEDES

COM VISTA: Desembargador HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

VOTO

Trata-se de INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS (IRDR) formulado pela empresa LAGUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com fulcro nos artigos 976 e seguintes do Código de Processo Civil.

A parte autora requer que o Tribunal de Justiça aprecie, em prol dos jurisdicionados em geral, a controvérsia envolvendo a rescisão de promessa de compra e venda de imóvel urbano (lote/terreno urbano).

Esclarece que há significativo número de demandas no primeiro grau envolvendo inadimplência de parcelas do contrato de compra e venda de lote/terreno urbano, com pedidos de resolução/rescisão do pacto e restituição de parcelas pagas.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO**

Aponta como representativo da controvérsia o Processo nº 0001655-92.2015.827.2737, em trâmite na 1ª Vara Cível de Porto Nacional/TO, no qual Vicente Resende Teles pleiteia a rescisão de compromisso particular de compra e venda, firmado com a empresa autora, e requer, dentre outros, a redução do percentual fixado em contrato de retenção das parcelas pagas e a restituição do montante, devidamente atualizado, em parcela única.

Argumenta que, em razão da controvérsia, precisam ser enfrentadas e uniformizadas as seguintes questões:

- i) apresentação de motivação para a rescisão contratual e de sua prova (diferenciação entre o caso do comprador/morador, que devolve o imóvel por impossibilidade financeira; e do comprador/investidor, que rescinde por conveniência/oportunidade, bem como a incidência ou não do CDC em ambos os casos);
- ii) percentagem do valor a ser devolvido ao adquirente;
- iii) a forma da devolução do valor pago pela empresa (se parcelada ou à vista, considerando-se a aplicação extensiva da Súmula 543 do STJ aos casos de loteamentos);
- iv) aplicação ou não da multa penal contratual para o caso de rescisão por culpa do adquirente (se aplicável, definição acerca da base de



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO**

cálculo para tal incidência - valor do bem ou valor desembolsado pelo adquirente) bem como se há desvinculação da taxa de retenção;

v) indenização à empresa pela fruição do imóvel por parte do adquirente;

vi) aplicação ou não de atualização monetária sobre o valor a ser devolvido (se aplicável, momento de seu início: a partir do desembolso pelo cliente, da citação ou distribuição da ação) e inaplicabilidade da cobrança de juros de mora no caso de culpa do comprador (se aplicável, fixação do momento de seu início: citação ou trânsito em julgado);

vii) segurança contratual (validade e eficácia dos contratos entabulados);

viii) desconto do valor dos tributos incidentes no imóvel do montante a ser devolvido até a efetiva rescisão (ou entrega do bem livre e desembaraçado de tributos à empresa vendedora); e

ix) retenção do sinal de negócio.

O IRDR foi admitido por unanimidade pelo Tribunal Pleno, em sessão realizada no dia 3 de agosto de 2017. No voto condutor do acórdão (evento 11), ficaram consignados os seguintes temas a serem analisados pela Corte: *Compra e Venda de Lote Urbano. Rescisão Contratual pelo adquirente.*



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Aplicabilidade do CDC. Percentual a ser devolvido ao adquirente. Incidência e termo a quo de correção monetária e juros de mora. Aplicabilidade de multa prevista no Contrato e sua base de cálculo. Abatimento das despesas custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano. Possibilidade de desconto dos tributos incidentes sobre o imóvel. Possibilidade de retenção do valor referente ao “sinal do negócio”.

O Relator, desembargador Ronaldo Eurípedes, em seu voto, manifesta-se pela adoção das seguintes teses:

1. Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão.
2. As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio.
3. Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor.
4. O percentual a ser retido pelo vendedor em decorrência da rescisão contratual de iniciativa do comprador será entre o mínimo de 10% (dez por cento) e o máximo de 25% (vinte e cinco por cento), conforme as peculiaridades do caso concreto a ser analisado pelo Juízo de 1º Grau.
5. Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

6. Não é cabível a incidência da multa contratual, sob pena de configuração de *bis in idem* e oneração excessiva do consumidor.

7. Não é cabível o abatimento das despesas de administração custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano, visto que estas estão incluídas no valor a ser retido.

8. É devido o desconto dos valores referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel no período de vigência do contrato, em que o comprador permaneceu da posse direta do imóvel adquirido.

9. Não é possível a retenção do valor referente ao sinal do negócio, visto que este integra o valor total do contrato e está incluído na base de cálculo do percentual a ser retido pelo vendedor/empreendimento.

Após ouvir atentamente a prolação do voto pelo ilustre Relator, esclareço que pedi vista dos autos para uma análise mais acurada das teses a serem fixadas por este Tribunal. Examinada a matéria, acompanho parcialmente o entendimento exarado pelo nobre Relator.

Para melhor compreensão, passo à análise individualizada das teses formuladas pela parte autora.

1) Motivação para a rescisão de contrato de compra e venda de lote/terreno urbano e prova. Diferenciação entre comprador/morador e



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

comprador/investidor. Incidência ou não do Código de Defesa do Consumidor (CDC) em ambos os casos.

Na linha do voto condutor, entendo que a matéria objeto do presente IRDR deve ser apreciada sob a óptica do sistema jurídico autônomo instituído pelo Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990).

Explico.

O contrato de compra e venda de lotes/terrenos urbanos envolve negócio jurídico firmado entre particulares, em que, de um lado, tem-se uma empresa que é vendedora habitual de imóveis e, de outro, compradores/adquirentes de tais bens imóveis, os quais firmam um contrato definido pela legislação e jurisprudência como sendo “contrato de adesão”.

Relativamente à qualificação da empresa autora como “fornecedora”, não pairam maiores dúvidas, uma vez que a atividade empresarial de oferecer ao público em geral a venda de imóveis (lotes, terrenos urbanos etc) enquadra-se na definição de fornecedor, nos termos do art. 2º do CDC.

Algumas considerações, no entanto, merecem registro em relação aos compradores dos respectivos lotes, a fim de demonstrar que, independentemente do perfil que ostentam (comprador/morador ou



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

comprador/investidor), tais compradores caracterizam-se como “consumidores”.

A jurisprudência, por muito tempo, manteve um entendimento de que a determinação da qualidade de consumidor deveria ser feita mediante aplicação da teoria finalista, que, numa exegese restritiva do art. 2º do CDC, considera consumidor somente a pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviços como destinatário final.

Na linha de tal posicionamento, só poderia ser considerado consumidor, para fins de tutela pela Lei nº 8.078/90 (CDC), aquele que exaurisse a função econômica do bem ou serviço, excluindo-o de forma definitiva do mercado de consumo.

Todavia, tal entendimento alterou-se ao longo dos anos.

Atualmente a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) autoriza a incidência do Código de Defesa do Consumidor nas hipóteses em que a parte (pessoa física ou jurídica), embora não seja tecnicamente a destinatária final do produto ou serviço, apresenta algum tipo de vulnerabilidade, seja de ordem técnica, jurídica ou fática. (STJ - AgRg no AREsp: 402817 RJ 2013/0330208-2, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 17/12/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/02/2014)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

A vulnerabilidade técnica implica a ausência de conhecimento específico acerca do produto ou serviço objeto de consumo, tornando o contratante suscetível de ser ludibriado quanto às suas características; a vulnerabilidade jurídica pressupõe falta de conhecimento jurídico, contábil ou econômico do adquirente e seus reflexos na relação de consumo; e a vulnerabilidade fática, abrange situações em que a insuficiência econômica, física ou até mesmo psicológica do consumidor o coloca em pé de desigualdade frente ao fornecedor. (REsp 1.195.642/RJ (julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012).

Importante destacar que *a vulnerabilidade, sob o ponto de vista jurídico, é o reconhecimento pelo direito de que determinadas posições contratuais, nas quais se inserem as pessoas, são merecedoras de proteção. Não se confunde com a hipossuficiência, que é conceito eminentemente econômico ou conceito jurídico fundado na insuficiência das condições econômicas pessoais.* (Lôbo, Paulo. Contratante vulnerável e autonomia privada. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3749, 2013)

Volvendo a atenção para o caso sob exame, observa-se que os contratos de compra e venda de imóveis, mencionados como paradigmas no presente IRDR, caracterizam-se como “contratos de adesão”, em que as cláusulas do instrumento contratual são previamente estabelecidas por uma das partes.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Neste tipo de contrato, uma das partes, o comprador, não possui a liberdade para determinar o conteúdo da avença, sendo o vendedor do imóvel quem estabelece, de forma unilateral, as cláusulas do contrato. O comprador, portanto, simplesmente adere às cláusulas instituídas, sem que lhe seja franqueado modificar, substancialmente, o seu conteúdo.

O contrato de adesão impõe limitação de escolhas negociais ao comprador, pois a conduta do aderente não configura exteriorização consciente de vontade, mas submissão às condições preestabelecidas. Como aplicar as regras do Código Civil aos contratos de tal natureza, em que a autonomia da vontade de uma das partes sofre limitações, em que não há equilíbrio entre os negociantes?

Assim, para além da constatação de hipossuficiência econômica do comprador, há uma vulnerabilidade que é presumida em todos os contratos de adesão, qual seja, a vulnerabilidade jurídica, fundada na desigualdade de domínio das informações, ou na impossibilidade de exercer escolhas negociais.

Tal circunstância acarreta, por consequência, a relativização do princípio do *pacta sunt servanda*, que vigora nos contratos paritários, em que as partes estabelecem as condições contratuais conjuntamente e nos quais são



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

presumivelmente iguais, e demanda maior proteção do direito em favor da parte vulnerável da avença, o comprador.

Sendo assim, em se tratando de contrato de adesão, não se pode interpretá-lo da mesma forma que se faz com o contrato paritário entre as partes. Como decorrência, em contratos de adesão, *tem-se que o juiz não pode decidir se o consumidor, o aderente são mais ou menos vulneráveis, em razão de maior ou menor condição econômica, para modular a proteção legal, ou mesmo excluí-la. A lei leva em conta o tipo médio de vulnerabilidade, com abstração da situação real em cada caso. E assim é para se evitar que as flutuações dos julgamentos, diante das variações individuais, ponham em risco o princípio da proteção.* (Lôbo, Paulo. Contratante vulnerável e autonomia privada. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3749, 2013)

Lado outro, a vulnerabilidade jurídica do contratante em “contratos de adesão” prescinde de aferição real ou de prova, uma vez que, como já registrado, esta forma de vulnerabilidade é presumida neste tipo de contrato. Vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CDC. EVIDENCIADA RELAÇÃO DE CONSUMO.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Contrato de adesão, estabelecido unilateralmente pela empresa Apelada, sem que o consumidor pudesse questionar ou modificar o seu conteúdo. Interpretação das cláusulas que deve ser mais favorável ao Consumidor e obedecer aos princípios que o norteiam, notadamente, o da boa-fé objetiva e da confiança. Ajuizamento da ação no foro de residência dos Autores em detrimento da cláusula de eleição de foro prevista no contrato, a qual reconhece o foro da situação do imóvel em Juiz de Fora/Minas Gerais. Possibilidade. (...)

Consumidor que é a parte mais vulnerável da relação contratual e sua proteção deve atender aos princípios e objetivos da lei consumerista, especialmente no tocante às dificuldades de acesso à Justiça. Ré que tem filiais tanto no foro de residência dos Autores, como no foro da situação do imóvel e, portanto, não sofrerá qualquer prejuízo. PROVIMENTO DO RECURSO. (TJ-RJ - APL: 01213092420168190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 34 VARA CIVEL, Relator: ANDREA FORTUNA TEIXEIRA, Data de Julgamento: 04/07/2018, VIGÉSIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/07/2018)

A vulnerabilidade do comprador, nos contratos de adesão, dispensa, pois, o comprador de ter que apresentar motivação e prova para o distrato contratual, bem como torna desnecessária a diferenciação do perfil dos compradores (se morador ou investidor), ou o número de imóveis adquiridos ou a eventual destinação futura do imóvel.

Vejamos:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO REQUERIDA PELO COMPRADOR. 1. **Aplicabilidade do CDC. Irrelevância do contrato celebrado entre as partes envolver sociedade em conta de participação. Objetivo não é o desenvolvimento de uma atividade empresária, mas a aquisição de um imóvel, ainda que para investimento, e não moradia.** Relação de consumo presente. Precedentes. (TJ-SP 10024102220168260400 SP 1002410-22.2016.8.26.0400, Relator: Mary Grün, Data de Julgamento: 18/07/2018, 7ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/07/2018)

RESCISÃO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. NECESSIDADE DE DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS COM ABATIMENTO DE PERCENTUAL QUE SEJA SUFICIENTE PARA COBRIR AS DESPESAS ADMINISTRATIVAS LIGADAS À VENDA DO IMÓVEL.

Já decidiu o Tribunal de Justiça em caso de todo semelhante, "é plenamente aplicável a legislação consumerista ao caso. Isso porque é irrelevante a destinação que a autora pretende dar aos imóveis, considerando ainda que a ré sequer comprovou que, de fato, os imóveis seriam destinados a revenda ou locação. E, ainda que se considere ter a autora conhecimento técnico específico por ser investidora do mercado imobiliário, a hipossuficiência econômica é patente, considerando o porte da empresa ré. **Destaque-se que o Colendo Superior Tribunal de Justiça já possui o entendimento de**



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

que o conceito de consumidor deve ser ampliado para situações em que há patente vulnerabilidade de uma parte em relação a outra, ainda que a parte hipossuficiente não seja a destinatária final do produto ou serviço" (TJ/SP, Apelação 1059949-73.2016.8.26.0002, Rel. Maia da Cunha, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 24/08/2017). (g.n.)

Portanto, conclui-se que os contratos de venda de lotes urbanos, que tem como representativo de controvérsia o Processo nº 0001655-92.2015.827.2737, submetem-se à legislação consumerista, uma vez que ostentam a natureza de "contratos de adesão" e nesta qualidade prescindem de motivação e prova para a rescisão contratual, assim como de averiguação acerca da destinação final do respectivo lote.

2) Percentagem do valor a ser devolvido ao adquirente.

O Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (REsp 1300418/SC), pontuou que, em atenção ao disposto no art. 53 do Código de Defesa do Consumidor, são nulas as cláusulas contratuais que prevejam a perda integral do valor pago pelo comprador do imóvel, sendo que, no caso de "resolução de contrato", na hipótese de o desfazimento do negócio decorrer de culpa exclusiva do vendedor, a restituição das parcelas pagas deverá ser integral, e, se o comprador der causa à rescisão contratual, deverá o ressarcimento ser parcial e moderado, sob pena de ocasionar desvantagem



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

exagerada ao consumidor. (STJ, REsp 1300418/SC, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 10/12/2013)

Quanto ao percentual a ser devolvido ao adquirente no caso de resolução do contrato de compra e venda, ou seja, em situações de desistência, como consectário lógico da devolução das parcelas pagas do preço ao comprador, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que é lícita a retenção pelo vendedor de 10% a 25% dos valores pagos, a depender das circunstâncias do caso concreto, como forma de indenizar o promitente vendedor pelos prejuízos suportados, em especial as despesas administrativas com divulgação e comercialização. Nesse sentido: AgRg no AREsp 807.880/DF, Rel. Ministro RAUL ARÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/4/2016; AgInt no AREsp 952.241/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/11/2016; gInt no AREsp 1247150/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/08/2018, DJe 10/09/2018; AgInt no AREsp 1285480/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2018, DJe 29/08/2018.

Alguns tribunais do país, por sua vez, têm adotado o percentual de retenção de 10% dos valores já pagos, como se constata nos seguintes precedentes: TJSP: Apelação 1005472-18.2017.8.26.0309; Relator (a): Carlos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Goldman; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2018; Data de Registro: 12/07/2018; Apelação Cível Nº 70025600271, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Francisco Pellegrini, Julgado em 09/03/2010; Recurso Cível Nº 71007752231, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Luis Antonio Behrens Dorf Gomes da Silva, Julgado em 19/09/2018; Apelação Cível Nº 70077791317, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 30/08/2018; Apelação Cível nº 2016.0910.1530-95, Relator: Julgado em 9.5.2018; Acórdão n.1094818, 07152376820178070001, Relator: JOÃO EGMONT 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/05/2018, Publicado no DJE: 14/05/2018; Acórdão n.1094652, 20170110123668APC, Relator: ANGELO PASSARELI 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 09/05/2018, Publicado no DJE: 11/05/2018. Pág.: 599/602.

No âmbito do Tribunal de Justiça do Tocantins não se tem um patamar fixo. As decisões oscilam entre 10% a 25%, conforme se depreende dos seguintes julgados: AP 0007250-04.2016.827.0000., Rel. Desa. MAYSA ROSAL, 4ª Turma da 1ª Câmara Cível, julgado em 22/03/2017 (devolução de todo valor, com multa de 10% pela rescisão contratual); AP 0019091-93.2016.827.0000, Rel. Des. MARCO VILLAS BOAS, 2ª Turma da 2ª Câmara Cível, julgado em 22/02/2017 (devolução dos valores pagos com retenção de 25% sobre o valor das parcelas pagas); Ap 0007250-04.2016.827.0000., Rel.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Desa. MAYSA ROSAL, 4ª Turma da 1ª Câmara Cível, julgado em 22/03/2017 - (devolução de todo valor, com multa de 10% pela rescisão contratual).

Penso que o caso em exame requer um tratamento diferenciado, a fim de conferir maior segurança jurídica aos casos de rescisão contratual envolvendo lote urbano, notadamente em observância aos objetivos que se busca com a admissão do presente IRDR, quais sejam: a) agilizar a prestação jurisdicional; diminuir o número de processos judiciais; e gerar uniformidade na jurisprudência.

Nesse sentido, defendo a fixação de parâmetros mais objetivos para os percentuais a serem retidos pelo vendedor no momento da rescisão, sem que se afastem os limites mínimos e máximos já fixados pelo STJ (10% a 25%), cuja equação proporcionará uma solução mais justa, sem descuidar das causas e consequências que envolvem a rescisão contratual para ambas as partes.

Para tanto, devem-se considerar os vários fatores que levam os compradores a pleitear a rescisão do contrato de compra e venda de lote urbano, dentre eles, a crise econômica, a alta da inflação, o desemprego, a restrição de crédito, o aumento da taxa de juros. Para estes, na grande maioria dos casos elencados como paradigmas na presente ação, a rescisão do respectivo contrato representa o fim do sonho da casa própria.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

De outro lado, não se pode ignorar o número expressivo de ações judiciais em curso no Judiciário em face do vendedor, pleiteando a rescisão dos contratos de compra e venda de lotes urbanos e a restituição de valores pagos. Tal circunstância, por óbvio, causa reflexos na situação econômica da empresa loteadora e pode colocar em risco a existência do negócio, impactando inclusive toda a cadeia econômica que envolve o mercado de loteamentos.

Importante consignar que o modelo de negócio de parcelamento de solo (loteamentos) é estruturado para possibilitar a aquisição de lotes urbanos a todos os níveis econômicos, inclusive os de baixa renda, por meio de financiamentos próprios e condições mais benéficas de pagamento, tais como: concessão de prazos extensos de pagamento a preços mais baixos.

Assim, o correto funcionamento desse modelo depende de um alto índice de adimplência das parcelas devidas, já que o conjunto das parcelas pagas por cada um dos adquirentes possibilita a cobertura dos gastos regulares para a manutenção do loteamento, tais como: limpeza de terrenos vazios, fornecimento de água ao loteamento, energia pública, bem como permite que a empresa vendedora ofereça condições mais competitivas e benéficas para a aquisição dos lotes para outros consumidores.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Dessa forma, respeitando-se os parâmetros de 10% a 25% já estabelecidos pelo STJ para retenção de valores, assim como considerando-se o contexto fático/jurídico que envolve compradores/vendedores e os objetivos almejados na presente ação, entendo como razoável e proporcional adotar três faixas de retenção, tendo como base o período em que o contrato se manteve vigente.

Nessa linha de entendimento, se o contrato for rescindido pelo comprador antes de completar 12 meses de sua vigência, o percentual de retenção deverá ser de 25%; após 12 meses e até 24 meses, o percentual de retenção deverá ser 15%. Passados 24 meses da vigência contratual, deverá ser aplicado o percentual de 10% de retenção dos valores já pagos.

Convém esclarecer que a fixação de percentuais mais altos de retenção nos dois primeiros anos de rescisão contratual justifica-se em razão do curto período de tempo que o loteador teve para diluir os gastos que teve com o gerenciamento/manutenção do lote urbano.

3) Forma de devolução dos valores pagos ao comprador, aplicando-se o *distinguishing* ao cenário jurídico delineado, impondo o afastamento da Súmula 543 do STJ nos casos de compra e venda de lotes urbanos.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Em relação à matéria, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento, no Recurso Especial nº 1300418/SC, submetido ao rito dos recursos repetitivos, de que é abusiva a cláusula contratual que determina a devolução dos valores pagos pelo promitente-comprador de forma parcelada, quando ocorrer rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido às normas do CDC.

Eis o teor da ementa do referido precedente:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: **em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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.**

2. Recurso especial não provido. (REsp 1300418/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013) (g.n.)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Em decorrência do recurso repetitivo supramencionado, sobreveio a Súmula 543, com o seguinte teor:

Súmula 543. 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.

Pois bem.

Há que se registrar que o entendimento simulado foi fixado tendo como base rescisões contratuais envolvendo consumidor e incorporadoras/construtoras, por ocasião da venda de apartamentos/casas, circunstância que difere do caso em comento, direcionado a rescisões envolvendo lotes urbanos.

Isso porque o mercado de incorporação/construção não pode ser igualado ao de loteamentos, uma vez que guarda diferenças relevantes em relação ao setor de loteamentos.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Só para citar algumas, os projetos de incorporação têm até seis meses após o seu lançamento para a desistência da realização da obra. Nos processos de loteamento, após aprovação do projeto pela entidade responsável, não existe a possibilidade de cancelamento do loteamento por parte do loteador sem um acordo prévio com o poder público. Em outras palavras, as decisões do loteador têm um grau maior de rigidez e irreversibilidade em relação ao incorporador.

Quanto à infraestrutura dos loteamentos, cabe ao loteador executar e gerenciar a implantação das obras de infraestrutura necessárias para efetuar um loteamento (iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, vias de circulação), uma vez que localizados geralmente em áreas rurais ou semiurbanas. Já o incorporador, por realizar suas construções em áreas majoritariamente urbanas, encontra toda a infraestrutura disponível no local da construção.

Em relação ao financiamento, o modelo de incorporação recebe benefícios que não são possíveis para o loteamento. Como faz parte do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), a incorporação recebe financiamento a menores taxas de juros tanto para os construtores quanto para os mutuários. Os loteamentos, em geral, são financiados pelas próprias empresas e, por isso, são onerados por taxas de juros maiores se comparadas ao modelo de incorporação.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Ao contrário do que ocorre nos casos de incorporação, no setor de loteamento não há possibilidade de constituição de patrimônio de afetação, o que torna o negócio mais arriscado (se comparado com as incorporações) em caso de falência ou insolvência do loteador.

Em síntese, o que se quer demonstrar é que o setor de loteamentos imobiliários está mais sujeito a riscos se comparado com o setor de incorporações, notadamente em razão do sistema de financiamento próprio que impera em grande parte das empresas loteadoras e pela impossibilidade da constituição de um patrimônio de afetação.

Diante de tal panorama, pergunta-se: será justo um promitente comprador que pagou de forma parcelada por um lote, ter o direito de ser restituído em uma única parcela?

As consequências de um pagamento de rescisão contratual à vista podem ser drásticas ao empreendimento do loteador, já que este tem de retirar dinheiro do seu caixa a qualquer momento, de acordo com a vontade do comprador, o que pode ocorrer em períodos sem previsões financeiras suficientes no caixa.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Esta realidade não pode ser ignorada no presente IRDR. A forma de pagamento da restituição ao comprador se mostra tão importante e relevante quanto a fixação de percentuais objetivos para a definição da taxa de retenção.

Não se pode esquecer que parcela significativa dos recursos recebidos pelo vendedor durante o pagamento das parcelas pelos compradores é reinvestida no próprio loteamento ou em outras atividades relacionadas ao empreendimento em questão. Eventual insolvência do empreendedor possui reflexos que transcendem as partes podendo atingir outros potenciais compradores de lotes e o próprio mercado, em caso de falência da empresa loteadora.

Ademais, com os altos índices de rescisões contratuais ocorridos nos últimos anos, resta impossível que empresas loteadoras procedam à devolução das quantias pagas em uma única parcela, sem graves consequências para o seu funcionamento. Isso porque, na maioria das vezes, as loteadoras não possuem fluxo de caixa suficiente para suportar os inúmeros distratos ocorridos atualmente. Malgrado o lote retorne à propriedade do vendedor, é fato que o mercado imobiliário no país encontra-se estagnado, dificultando a revenda imediata de tal bem e o restabelecimento de caixa das empresas.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Assim, a forma de restituição dos valores pagos ao comprador nos casos de rescisão de contrato de compra e venda de lote urbano transcende o interesse individual das partes, revelando-se com feição multitudinária, de acentuada relevância jurídica e econômica, de forma que se afigura medida de justiça identificar as situações em que a Súmula 543 do STJ não deve ser aplicada, por tratar-se de casos distintos, para adotar uma forma de restituição de valores mais justa e desafogar a discussão do tema no Judiciário.

Para tanto, a restituição do valor devido ao comprador deve ocorrer de forma parcelada, no prazo de até 12 (doze) meses após a assinatura do termo de rescisão contratual, sendo um limite de tempo razoável para o loteador/vendedor se organizar financeiramente para a cobertura de tais pagamentos.

4) Multa penal contratual para o caso de rescisão por culpa do comprador e sua base de cálculo. Vinculação ou não da taxa de retenção.

A parte autora defende a incidência de multa contratual de 10% do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal compensatória, nos casos em que o comprador der causa à rescisão contratual.

Tal pedido não merece acolhimento.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

A função da cláusula penal compensatória é recompor os prejuízos experimentados pelo vendedor em razão de rescisão contratual pelo comprador, objetivo já cumprido pelas taxas de retenção dos valores pagos pelo comprador, conforme já exposto em linhas pretéritas.

Aplicar a taxa de retenção cumulada com multa penal compensatória incidiria em *bis in idem*, porquanto incidiriam sobre o mesmo fato gerador: a inadimplência/rescisão contratual.

Veja-se:

“(…) existem essencialmente dois tipos diferentes de cláusula penal: aquela vinculada ao descumprimento (total ou parcial) da obrigação, e aquela que incide na hipótese de mora (descumprimento parcial de uma prestação ainda útil). A primeira é designada pela doutrina como compensatória, a segunda como moratória.

15. Conquanto se afirme que toda cláusula penal tem, em alguma medida, o fito de reforçar o vínculo obrigacional (Schuld), essa característica se manifesta com maior evidência nas cláusulas penais moratórias, visto que, nas compensatórias, a indenização fixada contratualmente serve não apenas de punição pelo inadimplemento como ainda de pré-fixação das perdas e danos correspondentes (artigo 410). [...]

18.- A cláusula penal compensatória, por outro lado, visa a recompor a parte pelos prejuízos que eventualmente venham a



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

decorrer do inadimplemento (total ou parcial). Representa um valor previamente estipulado pelas próprias partes contratantes a título de indenização para o caso de descumprimento culposo da obrigação. Tanto assim que, eventualmente, sua execução poderá, até mesmo substituir a execução do próprio contrato” (REsp 1.335.617/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Sidnei Beneti, DJe de 22/04/2014).

Acresça-se que esta Corte já se manifestou no sentido de que configura “inegável enriquecimento sem causa a cumulação nociva de multa compensatória e retenção dos valores já pagos” (AP 0000567-14.2017.827.0000, Rel. Juíza Célia Regina Regis, 1ª Turma da 1ª Câmara Cível, j. 15/03/2017).

Portanto, não há que se falar em aplicação de cláusula penal compensatória conjuntamente com a taxa de retenção de valores pagos, pois esta última já funciona como indenização por perdas e danos em favor do vendedor pela rescisão contratual.

5) Indenização pela fruição do imóvel.

A temática referente à indenização pela fruição do imóvel também deve ser enfrentada, pois constou na petição inicial e foi objeto de deliberação pelo Desembargador Relator em seu voto, mesmo o tema não tendo sido consignado no Acórdão aprovado em 03 de agosto de 2017 – admissibilidade.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

A indenização pela ocupação do imóvel visa a evitar o enriquecimento indevido de uma das partes que, no caso de imóveis construídos, já residiu ou reside no bem, circunstância que difere da situação ora em exame, uma vez que, no caso de lote/terreno urbano, ainda não houve a ocupação do imóvel.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no sentido de que a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel, uma vez que a rescisão do contrato de compra e venda tem como efeito conduzir as partes à situação anterior à contratação, ou seja, o imóvel é restituído ao vendedor e as prestações pagas são devolvidas ao comprador (AgInt no AREsp 191.430/DF, Rel. Ministra Maria Isabel Galloti, Quarta Turma, DJe 14.3.2017).

A Corte Superior possui entendimento ainda no sentido de que a indenização pela fruição do imóvel apenas é cabível durante o período em que o adquirente permaneceu inadimplente, e não durante todo período em que teve a posse do imóvel, ressaltando-se que os casos analisados tratavam de imóveis residenciais construídos (casas e apartamentos) e não terreno limpo. (REsp 911.126/DF, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, DJe de 27/09/2009)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Outra corrente jurisprudencial no STJ entende que ao vendedor não é lícito pleitear indenização pela fruição do imóvel durante o período de inadimplência se ele sequer foi ocupado pelo comprador, inexistindo, assim, qualquer proveito deste decorrente da posse do bem. (Apelação Cível n.º 1.0024.13.341526-5/001, Rel. Des. Saldanha da Fonseca, julgamento em 05/10/2016, publicação da sumula em 13/10/2016)

Como se está tratando no presente IRDR de venda de lote/terreno urbano que, em tese, não foi ocupado pelo comprador, não há que se falar em indenização pela fruição do imóvel. Sob outro viés, se a situação envolver efetivamente uso/ocupação do lote/terreno urbano, tal circunstância exigirá a análise do caso concreto e produção de prova, de forma que demandará apreciação judicial, não cabendo fixação de tese sobre a matéria em IRDR.

Não se desconhece que tramita projeto de lei no Senado Federal (Projeto de Lei da Câmara nº 68, de 2018) que irá alterar, caso aprovado, substancialmente as diretrizes referentes ao distrato na compra e venda de lotes urbanos, fixando, inclusive, o valor correspondente a fruição do imóvel a partir da data da transmissão da posse.

Ocorre que, mesmo diante da proposta legislativa, não cabe ao julgador atuar antecipadamente, buscando prever a vontade do legislador, pois os precedentes fixados pelas Cortes Superiores devem ser respeitados em



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

prol da segurança jurídica e do tratamento isonômico entre os cidadãos submetidos à jurisdição.

6) Atualização monetária sobre o valor a ser devolvido ao comprador e momento de incidência. Cobrança de juros de mora por culpa do comprador e momento de sua incidência.

A correção monetária consiste em percentual que visa exclusivamente a recompor a desvalorização da moeda, sem liame com qualquer espécie de lucro, já que não apresenta natureza compensatória.

Assim, ainda que se impute apenas ao adquirente a culpa pela rescisão do contrato, deverá incidir correção monetária nos valores a serem devolvidos, sob pena de enriquecimento sem justa causa da parte contrária na avença.

Na linha dos precedentes do Superior Tribunal de Justiça, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso das parcelas pelo comprador:

Confira-se:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que, **em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.** Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno não provido." (STJ – AgInt no AREsp 208.706/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, j. 22/08/2017)

Em relação ao índice a ser aplicado, tem-se que é cabível o INPC (índice nacional de preços ao consumidor), que é capaz de captar o fenômeno inflacionário e refletir a necessária reposição do valor da moeda.

Por seu turno, os juros moratórios também são devidos e devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão que reconhecer a resolução contratual e determinar a restituição parcial das parcelas pagas, na linha de precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Confira-se:

EMENTA. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PERMUTA EM ÁREA CONSTRUÍDA. CULPA DA RÉ/COMPRADORA RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. DEVOLUÇÃO DOS VALORES



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

PAGOS, DESDE QUE COMPROVADOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. JUROS DE MORA DESDE O TRÂNSITO EM JULGADO. SUCUMBÊNCIA EXCLUSIVA DA PARTE DEMANDADA.

(...)

3. Os juros moratórios, na hipótese de resolução do compromisso de compra e venda de imóvel por iniciativa dos promitentes compradores devem incidir a partir do trânsito em julgado, posto que inexistente mora anterior do promitente comprador. (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1133804/RN, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, DJe 17/09/2018)

7) Segurança contratual. Validade e eficácia dos contratos entabulados.

Após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, não havendo interesse do comprador em prosseguir com a avença, deve-se resguardar seu direito ao distrato, em razão da mutabilidade das relações negociais, as quais sofrem impacto dos contextos social e econômico em que estão inseridas.

O CDC, norma aplicável aos contratos de compra e venda de lotes urbanos aqui tratados, prevê expressamente o direito de revisão/rescisão do contrato sempre que houver adoção de práticas ou cláusulas abusivas pelo fornecedor, estipulação de prestações desproporcionais ou ocorrer a



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

superveniência de fatos que tornem as prestações excessivamente onerosas para o consumidor, consoante disposto no artigo 6º, inciso V, do referido Código.

Nesse sentido, a premissa veiculada pela parte autora de que *todos os ordenamentos jurídicos consagram a obrigatoriedade dos contratos, sem exceção*, não significa dizer que as partes não possam desfazer os acordos firmados, sobretudo na hipótese de relação de consumo envolvendo contrato de adesão.

Seria inconcebível obstar o desejo dos contratantes, impedindo-os de desconstituir uma avença. Não há como admitir que a mera invocação ao princípio do *pacta sunt servanda*, segundo o qual o acordado necessariamente deve ser cumprido pelos contratantes, possui alguma probabilidade de impedir a rescisão e/ou a apreciação de possíveis abusos ou irregularidades na contratação.

Por conseguinte, é direito do comprador desistir da compra do imóvel, desde que se sujeite às cláusulas contratuais respectivas, à luz do Código de Defesa do Consumidor.

O que se precisa garantir, e o presente IRDR possui tal finalidade, é que os casos de rescisões contratuais envolvendo compra e venda de lotes urbanos possam ser resolvidos a partir de termos claros e previamente



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

ajustados, com identificação precisa das obrigações e direitos de cada um dos contratantes, de forma a conferir segurança jurídica para ambas as partes.

8) Ressarcimento do valor dos tributos incidentes no imóvel; ou entrega do bem livre e desembaraçado de tributos à empresa vendedora.

Nada obstante o posicionamento do ilustre relator, **defendo que somente o pagamento do IPTU seja repassado ao comprador, por ser um tributo que incide diretamente sobre o imóvel, cujo possuidor pode ser considerado, segundo o Código Tributário Nacional, como contribuinte responsável.**

Nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional, *Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.*

O STJ, no REsp 1.111.202/SP, julgado na sistemática de recurso repetitivo, firmou compreensão de que tanto o promitente comprador (possuidor a qualquer título) do imóvel quanto seu proprietário/promitente vendedor (aquele que tem a propriedade registrada no Registro de Imóveis) são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU (REsp 1111202/SP, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 10/06/2009, DJe 18/06/2009)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Sob este prisma, considerando que o lote urbano, a partir da assinatura do contrato de compra e venda, foi disponibilizado à parte compradora, tem-se como razoável que, durante o período em que exerceu efetivamente a posse direta do lote urbano, o comprador arque com as despesas referentes ao IPTU sobre o referido bem.

Lado outro, entendo que os demais tributos incidentes sobre o lote urbano não poderão ser repassados ao comprador, uma vez que são inerentes ao custo do empreendimento e, nesta condição, deverão ser de responsabilidade do vendedor.

Dessa forma, no momento da rescisão contratual, o comprador deverá comprovar o recolhimento do IPTU relativo ao período em que teve a posse do lote urbano. Não havendo tal comprovação, o valor do respectivo imposto poderá ser retido pelo vendedor, desde que este demonstre efetivamente a inadimplência do comprador durante o estrito período em que este exerceu a posse direta do imóvel.

10) Abatimento das despesas custeadas pelo empreendimento responsável pelo loteamento urbano.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

O tema não demanda maiores explicações. Como já mencionado no tópico “Percentagem do valor a ser devolvido ao adquirente”, a taxa de retenção em favor do vendedor, além de servir como compensação (multa compensatória) pela rescisão contratual, tem como função indenizar o vendedor pelos gastos suportados, dentre eles, as despesas administrativas havidas com o bem (divulgação, comercialização, corretagem, taxas administrativas, manutenção do loteamento, etc).

Diante das considerações ventiladas, ACOMPANHO parcialmente o voto do Relator, Desembargador Ronaldo Eurípedes, relativamente às teses 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 9. São elas:

Tese 1: Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão.

Tese 2: As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio.

Tese 3: Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Tese 5: Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação.

Tese 6: Não é cabível a incidência da multa contratual, sob pena de configuração de *bis in idem* e oneração excessiva do consumidor.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Tese 7: Não é cabível o abatimento das despesas de administração custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano, visto que estas estão incluídas no valor a ser retido.

Tese 9: Não é possível a retenção do valor referente ao sinal do negócio, visto que este integra o valor total do contrato e está incluído na base de cálculo do percentual a ser retido pelo vendedor/empreendimento.

Quanto às teses 4 e 8, DIVIRJO do entendimento do Relator e na linha da fundamentação ventilada no presente voto, PROPONHO que sejam fixadas da seguinte forma:

Tese 4: O percentual de retenção em favor do vendedor deverá considerar o período de vigência do contrato e observar a seguinte gradação: i) rescisão nos primeiros 12 meses de vigência contratual: 25% de retenção dos valores pagos; ii) rescisão entre 12 e 24 meses de vigência contratual atual: 15% de retenção dos valores pagos; iii) rescisão após 24 meses de vigência contratual: 10% de retenção dos valores pagos.

Tese 8: É devido o desconto do valor referente ao IPTU incidente sobre o imóvel durante o período em que o comprador exerceu efetivamente a posse direta do lote urbano.

Por fim, **PROPONHO** a adoção de duas teses novas, para tratar da “Forma de devolução dos valores ao comprador” e “Indenização pela fruição do imóvel”, nos seguintes termos:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DESEMBARGADOR HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO

Tese 10: A restituição dos valores pagos ao comprador poderá ocorrer de forma parcelada, no prazo de até 12 meses, a contar da assinatura da rescisão contratual.

Tese 11: Não é cabível indenização pela fruição do imóvel quando não há ocupação do lote urbano.

É como voto.

Desembargador **HELVÉCIO DE BRITO MAIA NETO**



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDA REPETITIVA N.º 0009560-46.2017.827.0000

REQUERENTE	LAGUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
REQUERIDO	VICENTE RESENDE TELES
RELATOR	Desembargador RONALDO EURÍPEDES

VOTO

Conforme relatado, trata-se de **Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva** proposta por Laguna Empreendimentos Imobiliários Ltda. apontando como partes interessadas, Vicente Resende Teles e o Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Porto Nacional-TO.

O autor apresenta como processo representativo da controvérsia a demanda movida por Vicente Resende Teles em face de Laguna Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Autos n.º 0001655-92.2015.827.2737), em trâmite na Comarca de Porto Nacional, onde é pleiteada a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano *“por exclusiva culpa e interesse do adquirente e a consequente devolução das parcelas pagas pela compradora do bem”*.

O IRDR foi admitido pelo Tribunal Pleno, por unanimidade, para ser analisada a tese acerca do seguinte tema:

Compra e Venda de Lote Urbano. Rescisão Contratual pelo adquirente. Aplicabilidade do CDC. Percentual a ser devolvido ao adquirente. Incidência e termo a quo de correção monetária e juros de mora. Aplicabilidade de multa prevista no Contrato e sua base de cálculo. Abatimento das despesas custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano. Possibilidade de desconto dos tributos incidentes sobre o imóvel. Possibilidade de retenção do valor referente ao “sinal do negócio”.

Destarte, de início, cumpre destacar que serão apreciadas, única e tão somente, as questões delimitadas no acórdão unânime do Colendo Tribunal Pleno desta Corte, inexistindo motivação para qualquer ampliação de apreciação de outras teses correlatas.

É cediço, outrossim, que o Superior Tribunal de Justiça já se manifestou acerca do tema “resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel”, através de Recurso Especial Repetitivo n.º 1.300.718/SC e da Súmula 543, *in verbis*:

SÚMULA 543. 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.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO.

1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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.

2. Recurso especial não provido.

(REsp 1300418/SC, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 13/11/2013, DJe 10/12/2013)

Assim, da breve análise da ementa das teses a serem apreciadas neste incidente e do teor dos julgados da Corte Superior, é possível concluir-se que há premissas a serem observadas por este Tribunal de Justiça, não sendo possível destoar do entendimento sedimentado naquela jurisprudência, mas, por outro lado, também é de fácil aferição que o tema exige uma análise mais pormenorizada de importantes aspectos que envolvem a resolução de contrato de compromisso de compra e venda de lotes urbanos, tais como, percentual a ser devolvido ao comprador, possibilidade de aplicação de correção monetária e/ou juros de mora, incidência de cláusula penal, dentre outros.

Portanto, não obstante haja tese fixada pelo Superior Tribunal de Justiça nos termos acima aferidos, a tese lá fixada não induz a inadmissibilidade do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas, ora posto em julgamento, visto que a matéria apreciada para instauração do IRDR no âmbito desta Corte, à unanimidade pelo Tribunal Pleno, alcança situações jurídicas que não foram tratadas em sede de Súmulas ou recurso repetitivo pelos Tribunais Superiores.

Feitas estes indispensáveis apontamentos preliminares, passaremos a tratar de cada tópico da matéria a ser apreciada:

1. COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO

A questão tratada neste incidente está delimitada à resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel urbano (Lotes Urbanos), não incluindo quaisquer contratos referentes à aquisição de imóveis edificados ou de incorporação imobiliária.

É certo que em todo o Estado do Tocantins, tem sido muito comum a abertura de novos loteamentos urbanos com grande volume de vendas de lotes, em que não há qualquer edificação na área alienada, cujos negócios tem gerado muitas demandas judiciais entre as



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

imobiliárias e os adquirentes/compradores.

2. RESCISÃO CONTRATUAL PELO ADQUIRENTE

3. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos que ora se analisam tratam-se de contratos de adesão, visto que o comprador não participa da redação do instrumento contratual, apenas anuindo com os termos pré-estipulados quando da aquisição da área, não detendo o poder de alterar o teor das normas obrigacionais estabelecidas.

A estes contratos também é certa a incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que se trata de negócio de compra e venda em que o fornecedor vende seu produto para o destinatário final.

Neste particular, impende destacar que *“consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”*, conforme define o Art. 2º, do CDC. E *“fornecedor 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”* (Art. 3º, do CPC).

Pelas definições legais descritas de destinatário final e fornecedor, considerando as partes envolvidas nas demandas em questão e o negócio formulado, conclui-se que está plenamente configurada uma típica relação de consumo.

Assim, é certo que qualquer pessoa física ou jurídica que compre um lote urbano (adquire a propriedade) de um empreendimento imobiliário é um consumidor, um destinatário final, independente se adquiriu um, dois ou dez lotes. O fato do bem ser novamente vendido pelo seu atual proprietário para outra pessoa, não desnatura sua qualidade de consumidor, até mesmo, como é óbvio, o proprietário de um bem material pode dispor do mesmo da forma como melhor lhe aprouver, seja vendendo, doando, locando, etc.

Portanto, a relação de compra e venda de lote urbano é de cunho consumerista, cujas partes, em regra, apresentam hipossuficiência financeira e/ou técnica, de forma que não se aplica a irrevogabilidade ou irretratabilidade do contrato e compra e venda, em detrimento dos direitos do consumidor.

Em relação à resolução do contrato, observa-se que a esmagadora maioria das rescisões são motivadas pela ausência de condições financeiras do adquirente em continuar



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

adimplindo as parcelas do contrato e, estando inadimplentes, se vêem obrigadas a buscar o término da relação negocial.

Por outro lado, também como regra corrente, ao ser devolvido um lote urbano por um adquirente, a imobiliária tem a ampla possibilidade de novamente vendê-lo, até mesmo com preço atualizado de mercado, de modo que não há qualquer razoabilidade em intentar-se obrigar o consumidor a permanecer com o bem plenamente passível de devolução e sem qualquer depreciação ao vendedor.

Neste diapasão, deve ser denotado que a resolução do contrato está sendo implementada por iniciativa do comprador que, conseqüentemente, perderá parte do valor pago em benefício do vendedor, como forma de recompensar seus eventuais prejuízos.

Assim, é reconhecida a premissa de que o contrato de compra e venda de lote urbano é um contrato de adesão, que se submete às normas de proteção ao consumidor, visto que o comprador é o destinatário final do imóvel (ainda que venha posteriormente a vendê-lo para outrem), de modo que pode o consumidor dar causa ao desfazimento do negócio, suportando os respectivos ônus.

4. PERCENTUAL A SER DEVOLVIDO AO ADQUIRENTE

Como já destacado em linhas volvidas, segundo preceitua a Súmula 543 do STJ, na resolução de contrato (promessa) de compra e venda, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo comprador, de forma parcial, quando este der causa ao desfazimento do negócio.

Assim, não pode ser objeto de deliberação neste IRDR os seguintes pontos: 1) as parcelas pagas pelo comprador devem ser-lhes restituídas imediatamente (em parcela única) e 2) o valor correspondente às parcelas pagas será devolvido parcialmente.

Considerando que o comprador é quem deu causa à rescisão contratual, deverá arcar com os ônus de seu ato, mediante a perda de parte do valor já pago do contrato, com escopo de ressarcir as despesas e eventuais prejuízos que o vendedor tenha suportado.

Neste aspecto, impõe-se a análise da questão sob a ótica dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além da estrita observância da vedação ao enriquecimento indevido de qualquer das partes.

Ademais, o Código de Defesa do Consumidor estabelece que é nula de pleno direito a cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas pelo consumidor. Vejamos:



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

Art. 53. **Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações**, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, **consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor** que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Como argumentado pelas partes e demais interessados que se manifestaram no presente incidente, o Superior Tribunal de Justiça tem jurisprudência considerando como adequada e justa a retenção do percentual entre 10% e 25% do valor das parcelas pagas (não sobre o valor total do contrato).

Neste sentido, colaciono os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO (ART. 544 DO CPC) - AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C INDENIZATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECURSO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA. (...)

2. **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. Desse modo, a discussão acerca do percentual de retenção demanda reenfrentamento dos fatos da causa, bem como das cláusulas do respectivo contrato, o que encontra obstáculo nos enunciados n. 5 e 7 da Súmula do STJ. Precedentes.

3. Agravo regimental desprovido.

(AgRg no AREsp 728.256/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 15/09/2015, DJe 23/09/2015)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS. CABIMENTO. RETENÇÃO DE 25% EM BENEFÍCIO DO VENDEDOR. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. **O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resilição do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.**

2. **Nesse caso, o distrato rende ao promissário comprador o direito de restituição das parcelas pagas, mas não na sua totalidade, sendo devida a retenção de percentual razoável a título de indenização, entendido como tal 25% do valor pago.** Precedentes.

3. Agravo regimental não provido.

(AgRg no AREsp 730.520/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 28/08/2015)

AGRAVO REGIMENTAL. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

POSSIBILIDADE. PERCENTUAL. 10% A 25% SOBRE AS PARCELAS APORTADAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7. AGRAVO QUE NÃO IMPUGNA O FUNDAMENTO CENTRAL DA DECISÃO AGRAVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 182/STJ.

1. O agravo regimental que apenas repete as teses já apresentadas no recurso especial, sem impugnar o fundamento central da decisão agravada, encontra óbice na Súmula n. 182/STJ: "É inviável o agravo do art. 545 do CPC que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada".

2. **Esta Corte Superior, à luz de precedentes firmados pela Segunda Seção, entende que "o compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas"** (REsp 59870/SP, Rel. Ministro Barros Monteiro, Segunda Seção, julgado em 10/04/2002, DJ 09/12/2002 p. 281).

3. Porém, o percentual a ser retido pelo vendedor, bem como o valor da indenização a ser paga como contraprestação pelo uso do imóvel, são fixados à luz das particularidades do caso concreto, razão pela qual se mostra inviável a via do recurso especial ao desiderato de rever o quantum fixado nas instâncias inaugurais de jurisdição (Súmula 07).

4. **Tendo em vista que o valor de retenção determinado pelo Tribunal a quo (10% das parcelas pagas) não se distancia do fixado em diversas ocasiões por esta Corte Superior (que entende possível o valor retido flutuar entre 10% a 25%), o recurso especial não prospera.**

5. Recurso não provido. (AgRg no REsp 1110810/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 03/09/2013, DJe 06/09/2013)

Portanto, verifica-se, até mesmo pela jurisprudência da Corte Superior, que a imposição de um percentual fixo e imutável pode não ensejar a solução mais adequada às peculiaridades de cada caso concreto, com as particularidades das partes, tanto comprador quanto vendedor, envolvidos, bem como impossibilitar a análise do empreendimento em questão, dos investimentos já realizados, do percentual do contrato já adimplido.

Neste viés, mostra-se mais condizente com a prudência e proporcionalidade que, seja fixada uma margem, um limite, para que o julgador de 1º Grau, analisando os meandros do caso concreto, estabeleça qual o percentual de retenção a ser aplicado em cada hipótese analisada.

Tal providência observa ainda o *Princípio da Isonomia*, de forma que as partes em situação idêntica sejam tratadas igualmente e os diferentes recebam tratamento diferenciado, cumprindo a igualdade material dos envolvidos, com supedâneo nos princípios basilares que fundamentam a ordem constitucional.

Ainda cabe ponderar que não há que se falar em taxa de fruição do lote, pela simples disponibilização da posse direta do mesmo ao comprador, considerando que a situação fática de lote urbano é totalmente diferente da disponibilização de imóvel edificado (residencial ou comercial) que é passível de efetiva ocupação e fruição.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

Como é de conhecimento público nesta região, a esmagadora maioria dos compradores compra um lote urbano com a pretensão de futura construção residencial, entretanto estas edificações são muito raras, mormente quando o comprador nem mesmo dispõe de condições de arcar com as parcelas decorrentes da compra da área.

Deste modo, descabe, nesta seara, firmar juízo de valor acerca de pretensa retenção de percentual relativo de fruição do imóvel, visto que destoa da realidade prática da hipótese ora em análise.

Portanto, o julgador de 1º Grau deve analisar os casos concretos postos ao seu crivo para, conforme as peculiaridades das partes, do empreendimento imobiliário e considerando o quantum pago do contrato, fixar o percentual a ser retido pela vendedora entre o mínimo de 10% (dez por cento) e o máximo de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas pelo comprador.

5. INCIDÊNCIA E TERMO A QUO DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA.

Como cediço, a correção monetária não gera qualquer acréscimo pecuniário, mas tão somente repõe a perda inflacionária, tratando-se de mera atualização do valor da moeda.

Assim, aos valores a serem restituídos ao comprador devem incidir a correção monetária, como forma de evitar o enriquecimento indevido do vendedor, visto que teve plena fruição dos valores durante o período de vigência contratual.

O termo *a quo* da correção monetária deve ser a data de cada desembolso das parcelas pelo comprador, quando os valores passaram à disponibilidade do vendedor.

Neste sentido, termos o seguinte precedente do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DESEMBOLSO. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. **O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que, em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso.** Incidência da Súmula 83/STJ.

2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 208.706/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/08/2017, DJe 13/09/2017)

Em relação ao índice a ser aplicado, tem-se que é cabível o INPC (índice nacional de preços ao consumidor), que é capaz de captar o fenômeno inflacionário e refletir a



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

necessária reposição do valor da moeda.

Os juros de mora devem incidir apenas a partir do trânsito em julgado da decisão que reconhecer a resolução contratual e determinar a restituição parcial das parcelas pagas, considerando que até este momento não resta configurada a mora do vendedor, eis que o comprador é quem deu causa à resolução do negócio.

Neste aspecto, colaciono o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

(...) RESOLUÇÃO JUDICIAL DO CONTRATO POR INICIATIVA DA CONSTRUTORA. INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR. DIREITO À RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA 543/STJ. JUROS DE MORA TERMO 'A QUO'. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. JULGADOS DESTA CORTE. (...).

2. "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" (Súmula 543/STJ). (...)

4. **Incidência de juros de mora a partir do trânsito em julgado, na linha da jurisprudência desta Corte Superior.**

5. Eficácia restitutória da resolução do contrato, aplicável em benefício das duas partes do contrato, como consequência imediata da desconstituição do vínculo contratual.

6. Ausência de suspensão da eficácia da sentença durante o decurso do prazo de 15 dias previsto no art. 475-J do CPC/1973.

7. Agravos Internos Desprovidos.

(AglInt no REsp 1596064/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/03/2017, DJe 16/03/2017)

6. APLICABILIDADE DA MULTA PREVISTA NO CONTRATO

É de praxe que constem nos contratos de promessa de compra e venda de lote urbano uma multa pelo descumprimento de cláusula contratual no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato.

Assim, mostra-se clara a abusividade desta estipulação contratual, considerando que vulnera o consumidor, colocando-o em situação deveras desproporcional em relação ao vendedor/fornecedor.

Ademais, nas hipóteses de desfazimento do negócio como a que ora se aprecia, já restou determinada a retenção de um percentual das parcelas pagas pelo comprador, como forma de compensar as despesas e prejuízos suportados pelo vendedor com a resolução do negócio, de forma que não é cabível a cumulação desta retenção com multa contratual.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

Como já declinado outrora, em regra, os contratos são finalizados em decorrência da absoluta impossibilidade financeira do comprador em continuar adimplindo as parcelas contratuais, de modo que perderá parte deste valor pago como consequência de ter dado causa à rescisão contratual, mostrando-se como penalidade devida e suficiente ao comprador, de modo que é totalmente descabida a cobrança de cláusula penal.

E, assim como asseverado pelos *amici curiae* que se manifestaram nestes autos, não pode ser ignorado o fato de que o lote devolvido poderá ser novamente vendido, de modo que o vendedor não sofrerá a perda do bem ou do seu valor correspondente, vislumbrando-se, inclusive a possibilidade de vendê-lo com valor de mercado atualizado em montante superior ao da venda anterior.

Ademais, segundo precedente desta Corte, na Apelação Cível n.º 0000567-14.2017.827.0000, da Relatoria da Juíza Célia Regina Régis, da 1ª Turma da 1ª Câmara Cível, é descabida a cumulação da retenção de valores com multa contratual, *in verbis*:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AUTOMÓVEL. (...) APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL. IMPLICAÇÃO LÓGICA. **CUMULAÇÃO NOCIVA COM RETENÇÃO DOS VALORES. IMPOSSIBILIDADE. PERDAS E DANOS EXCEDENTES À MULTA COMPENSATÓRIA. NÃO COMPROVADOS. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA** 1- Se as matérias devolvidas a esta instância superior não sobressaem às questões contidas no *decisum* apelado, não há que se falar em inovação recursal. 2- Por ser consequência lógica da ruptura da avença, não é *extra petita* a sentença declaratória de rescisão contratual que, ainda que sem pedido expresso, determina ao autor/vendedor a devolução dos valores pagos pelo réu/comprador, retornando as partes ao *statu quo ante*. 3- O desfazimento contratual enseja, dentre outras coisas, o cumprimento de eventuais penalidades previstas no pacto pelo litigante que deu causa à sua ruptura, eis que "incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora" (art. 408, do Código Civil). 4- Por ser consectário lógico, a aplicação de eventuais penalidades previstas no instrumento contratual exsurge do descumprimento da avença e, por essa razão, devem ser observadas quando declarado o desenlace do pacto. 5- **Configura inegável enriquecimento sem causa a cumulação nociva de multa compensatória e retenção dos valores já pagos.** 6- Não existindo comprovação ou tampouco alegação fundamentada na exordial da ocorrência de eventuais danos decorrentes da inadimplência do réu/comprador, não há que se falar em condenação por perdas e danos. 7- Apelação conhecida e parcialmente provida. (AP 0000567-14.2017.827.0000, Rel. Juíza convocada CÉLIA REGINA RÉGIS, 1ª Turma da 1ª Câmara Cível, julgado em 15/03/2017)

Deste modo, considerando a retenção de parte das parcelas pagas pelo empreendimento vendedor, que tem o condão de ressarcir prejuízos suportados pelo vendedor, é



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

condizente com a proporcionalidade o afastamento da cláusula penal prevista no contrato, sob pena de ressarcir/compensar o credor de forma dobrada, o que configuraria inegável *bis in idem*.

Ademais, é certo que a cumulação de retenção do percentual de parcelas pagas acrescido da multa incidente sobre o valor total do contrato, ensejaria uma oneração excessiva ao consumidor, podendo resultar, inclusive, dependendo do caso, na perda da quase totalidade das parcelas pagas, quando o bem será devolvido ao vendedor sem qualquer depreciação ou desvalorização.

7. ABATIMENTO DAS DESPESAS CUSTEADAS PELO EMPREENDIMENTO RESPONSÁVEL PELO LOTEAMENTO URBANO – ADMINISTRAÇÃO

É certo que há custos suportados pelo empreendimento na administração do negócio e venda dos imóveis integrantes do loteamento. Contudo, da mesma forma que a multa contratual, estas despesas serão cobertas pelos valores a serem retidos pelo vendedor, de forma que não sofrerá perdas.

Assim, não é devido o abatimento de outros valores à título de despesas de administração pelo empreendimento.

8. POSSIBILIDADE DE DESCONTO DOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

É certo que desde a aquisição do lote urbano, com a assinatura do contrato de compromisso de compra e venda, a posse direta do imóvel é transferida ao adquirente, figurando como responsável não apenas pelas parcelas do valor do imóvel, mas por todos os encargos tributários incidentes sobre o mesmo, por imposição legal.

Destarte, é inexorável a responsabilidade do adquirente pelo adimplemento dos impostos e taxas referentes ao imóvel durante todo o período em que o comprador permaneceu na posse direta do lote urbano.

Contudo, para que o vendedor possa descontar os valores relativos aos tributos do respectivo imóvel, deve fazer prova suficiente da inadimplência do comprador durante o estrito período em que o mesmo exerceu a posse direta, decorrente do contrato de compromisso de compra e venda.

Em caso de ausência de prova cabal, não será possível tal desconto nos valores a serem restituídos ao comprador, o que deverá ser analisado caso a caso pelo julgador do feito.

Neste sentido, é o entendimento esposado pelo Órgão de Cúpula Ministerial, ao



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

destacar que: *“Parece-nos, pois, ser razoável a **cobrança (retenção) dos valores a título de IPTU**, bem como demais tributos incidentes sobre o imóvel devolvido ao loteador, naquele período em que o adquirente exerceu efetivamente a posse”.*

9. POSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DO VALOR REFERENTE AO “SINAL DO NEGÓCIO”.

Verifica-se que no momento do negócio de compra e venda do lote urbano, o comprador paga um valor referente ao “sinal” do negócio, caracterizando-se como arras confirmatórias, com a finalidade de garantir o fechamento do negócio e fazendo parte do pagamento do preço total.

Cumprido destacar que arras confirmatórias são aquelas que, quando prestadas, marcam o início da execução do contrato, firmando a obrigação pactuada. Estão previstas no Art. 417, do Código Civil, *in verbis*:

Art. 417. Se, por ocasião da conclusão do contrato, uma parte der à outra, a título de arras, dinheiro ou outro bem móvel, deverão as arras, em caso de execução, ser restituídas ou computadas na prestação devida, se do mesmo gênero da principal.

Já as arras penitenciais, quando estipuladas, garantem o direito de arrependimento e possuem um condão unicamente indenizatório. Nas arras penitenciais, exercido o direito de arrependimento, não haverá direito a indenização suplementar¹.

Assim, nos casos em debate, o sinal seria uma entrada, um princípio de pagamento, integrando o preço total do imóvel.

Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, *“o arrependimento do promitente comprador só importa em perda do sinal se as arras forem penitenciais, não se estendendo às arras confirmatórias”* (AgRg no Ag 717.840/MG, 3ª Turma)

Neste contexto, na hipótese em tela, considerando que o percentual a ser retido pelo vendedor deverá incidir sobre a totalidade dos valores pagos pelo comprador, não há que se falar em perdimento do valor referente ao sinal do negócio, visto que este está inserido na integralidade da prestação devida.

Portanto, impende deixar assente que o sinal/arras pagos pelo comprador para confirmação/entrada do negócio de compra e venda do lote urbano, como parte do preço total do bem, integrarão a base de cálculo para retenção do percentual a ser fixado entre 10% e 25%

¹ Conceito extraído do link: <https://fg.jusbrasil.com.br/noticias/2531347/o-que-se-entende-por-arrazs-confirmatorias-e-arrazs-penitenciais-denise-cristina-mantovani-cera>



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO

GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

sobre o total das parcelas pagas pelo comprador.

Por todo o exposto, após detidamente apreciadas as razões tecidas pela parte autora, pelas instituições admitidas como *amicus curiae* e pelo Órgão de Cúpula Ministerial, cumpre estabelecer as teses fixadas pelo colendo Tribunal Pleno desta Corte de Justiça, baseadas tão somente nos temas admitidos no presente Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas:

- 1. Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão.**
- 2. As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio.**
- 3. Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor.**
- 4. O percentual a ser retido pelo vendedor em decorrência da rescisão contratual de iniciativa do comprador será entre o mínimo de 10% (dez por cento) e o máximo de 25% (vinte e cinco por cento), conforme as peculiaridades do caso concreto a ser analisado pelo Juízo de 1º Grau.**
- 5. Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação.**
- 6. Não é cabível a incidência da multa contratual, sob pena de configuração de *bis in idem* e oneração excessiva do consumidor.**
- 7. Não é cabível o abatimento das despesas de administração custeadas pelo empreendimento responsável pelo Loteamento Urbano, visto que estas estão incluídas no valor a ser retido.**
- 8. É devido o desconto dos valores referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel no período de vigência do contrato, em que o comprador permaneceu da posse direta do imóvel adquirido.**
- 9. Não é possível a retenção do valor referente ao sinal do negócio, visto que este integra o valor total do contrato e está incluído na base de cálculo do percentual a ser retido pelo vendedor/empreendimento.**



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

Estas são as teses firmadas, que ora submeto à ampla egrégio Tribunal Pleno.

É como voto.

Palmas-TO, 06 Setembro de 2018.

Desembargador RONALDO EURÍPEDES
Relator





ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDA REPETITIVA – INCRESDEMREPT N.º 0009560-46.2017.827.0000

ORIGEM	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS
REQUERENTE	LAGUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
ADVOGADOS	EMMANUEL RODRIGO ROSA ROCHA E MONICA ARAUJO E SILVA.
REQUERIDO	VICENTE RESENDE TELES
ADVOGADO	WANDERSON NEVES DOS SANTOS
RELATOR	Desembargador RONALDO EURÍPEDES

EMENTA: INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDA REPETITIVA. COMPRA E VENDA DE LOTE URBANO. RESCISÃO CONTRATUAL PELO ADQUIRENTE. VALORES A SEREM DEVOLVIDOS AO ADQUIRENTE E PERCENTUAL A SER RETIDO PELO VENDEDOR. SUPERVENIÊNCIA DA LEI FEDERAL N.º 13.786/2018 QUE DISCIPLINA A MATÉRIA. APLICABILIDADE. TESES FIRMADAS PELO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS. Tese 1: Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão. Tese 2: As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio. Tese 3: Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor. Tese 4: Os valores a serem retidos pela empresa administradora devem respeitar o disposto no Artigo 32-A, incisos I a V, da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei 13.786/2018. Tese 5: Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação. Tese 6: É devido o desconto do valor referente ao IPTU incidente sobre o imóvel, nos termos do Artigo 32-A, inciso IV, da Lei 6.766/79, redação dada pela Lei 13.786/18. Tese 7: A restituição dos valores pagos ao comprador deverá ocorrer nos moldes no §1º e seguintes do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei 13.786/18) no prazo de até 12 meses, respeitadas as carências legais. Tese 8: A indenização por fruição deverá obedecer a regra estabelecida junto ao inciso I, do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei nº 13.786/18).

ACÓRDÃO: Sob a presidência do Desembargador JOSÉ DE MOURA FILHO-Decano, acordaram os componentes do Colendo Pleno, por unanimidade, em acatar as teses apresentadas pelo Relator, o qual encampou o voto da Desembargadora Maysa Vendramini Rosal, são elas: **Tese 1: Os contratos de compromisso de compra e venda de lotes urbanos configuram-se como contratos de adesão. Tese 2: As teses firmadas estão direcionadas aos casos em que o comprador deu causa ao desfazimento do negócio. Tese 3: Tratando-se de relação de consumo, devem ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor. Tese 4: Os valores a serem retidos pela empresa administradora devem respeitar o disposto no Artigo 32-A, incisos I a V, da Lei 6.766/79, com redação dada pela Lei 13.786/2018. Tese 5: Incidirá correção monetária desde a data do desembolso de cada parcela pelo comprador, aplicando-se o índice INPC. Os juros de mora incidirão desde o trânsito em julgado da ação. Tese 6: É devido o desconto do valor referente ao IPTU incidente sobre o imóvel, nos termos do Artigo 32-A, inciso IV, da Lei 6.766/79, redação dada pela Lei 13.786/18. Tese 7: A**



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
GAB. DESEMBARGADOR RONALDO EURÍPEDES

restituição dos valores pagos ao comprador deverá ocorrer nos moldes no §1º e seguintes do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei 13.786/18) no prazo de até 12 meses, respeitadas as carências legais. Tese 8: A indenização por fruição deverá obedecer a regra estabelecida junto ao inciso I, do Artigo 32-A, da Lei 6.766/18 (redação dada pela Lei nº 13.786/18), nos termos do voto do Relator Desembargador RONALDO EURÍPEDES DE SOUZA.

Votaram acatando as teses apresentadas pelo Relator os Desembargadores JOSÉ DE MOURA FILHO, JACQUELINE ADORNO DE LA CRUZ BARBOSA, EURÍPEDES LAMOUNIER, MAYSA VENDRAMINI ROSAL que teve as teses encampada pelo Relator, JOÃO RIGO GUIMARÃES e os juízes CELIA REGINA REGIS e MÁRCIO BARCELOS COSTA que já havia votado em sessão anterior Abstenção do Juiz GILSON COELHO VALADARES por não ter participado do início do julgamento.

O Desembargador HELVECIO DE BRITO MAIA NETO já havia votado em sessão anterior, **ACOMPANHANDO PARCIALMENTE** o voto do Relator, Desembargador Ronaldo Eurípedes, **relativamente às teses 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 9. DIVERGINDO** do entendimento do Relator nas teses 4 e 8, **PROPONDO** que sejam fixadas da seguinte forma: ● **Tese 4:** O percentual de retenção em favor do vendedor deverá considerar o período de vigência do contrato e observar a seguinte gradação: i) rescisão nos primeiros 12 meses de vigência contratual: 25% de retenção dos valores pagos; ii) rescisão entre 12 e 24 meses de vigência contratual atual: 15% de retenção dos valores pagos; iii) rescisão após 24 meses de vigência contratual: 10% de retenção dos valores pagos. ● **Tese 8:** É devido o desconto do valor referente ao IPTU incidente sobre o imóvel durante o período em que o comprador exerceu efetivamente a posse direta do lote urbano. Por fim, **PROPOS** a adoção de duas teses novas, para tratar da "Forma de devolução dos valores ao comprador" e "Indenização pela fruição do imóvel", nos seguintes termos: ● **Tese 10:** A restituição dos valores pagos ao comprador poderá ocorrer de forma parcelada, no prazo de até 12 meses, a contar da assinatura da rescisão contratual. **Tese 11:** Não é cabível indenização pela fruição do imóvel quando não há ocupação do lote urbano. Houve sustentação oral pelos advogados EMMANUEL RODRIGO ROSA ROCHA, OAB-TO4328 e RUBENS CARMO ELIAS FILHO OAB-SP 138.871, e, pelo Procurador de Justiça JOSÉ OMAR DE ALMEIDA JÚNIOR.

Ausência justificada na presente sessão dos Desembargadores HELVECIO DE BRITO MAIA NETO-Presidente, ANGELA MARIA RIBEIRO PRUDENTE-Vice Presidente e ETELVINA MARIA SAMPAIO FELIPE.

REPRESENTANTE DA PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA JOSÉ OMAR DE ALMEIDA JÚNIOR.

Palmas - TO, 21 de Fevereiro de 2019

Desembargador RONALDO EURÍPEDES
Relator