



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
GAB. DO DES. MARCO VILLAS BOAS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0018370-39.2019.8.27.0000/TO

RELATOR: MARCO ANTHONY STEVESON VILLAS BOAS

APELANTE: ELDO AIRES CARNEIRO E OUTRO

ADVOGADO: ANA CAROLINA RIBEIRO DE MORAES (OAB TO6573)

ADVOGADO: FLÁVIA PAULO DOS SANTOS OLIVEIRA (OAB TO6951)

APELADO: ELDO AIRES CARNEIRO E OUTRO

ADVOGADO: ANA CAROLINA RIBEIRO DE MORAES (OAB TO6573)

ADVOGADO: FLÁVIA PAULO DOS SANTOS OLIVEIRA (OAB TO6951)

EMENTA

1. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE/TERRENO URBANO. INADIMPLÊNCIA. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA EXCLUSIVA DO COMPRADOR. CONTRATO FIRMADO ANTES DA NOVA LEI DO DISTRATO. IRRETROATIVIDADE. INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS. AUSÊNCIA DE TESES PARA APLICAÇÃO NA RESCISÃO DE CONTRATOS FIRMADOS ANTERIORES À VIGÊNCIA DA NOVA LEI DE DISTRATO. VALOR A SER RETIDO PELA EMPRESA VENDEDORA. TOTALIDADE DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. IMPOSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO DE PERCENTUAL ENTRE 10% A 25% SOBRE OS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

1.1 A nova Lei do Distrato (Lei nº 13.786, de 2018), que entrou em vigor em 27/12/2018, não pode atingir os contratos anteriores à sua vigência, pois a retroatividade, ainda que mínima, é vedada no ordenamento jurídico pátrio, salvo no caso das normas constitucionais originárias, pois inadmissível a retroatividade de normas para modificar situações jurídicas já consolidadas, posto não ser possível aplicação de lei que prejudica direito adquirido, ato jurídico perfeito e coisa julgada (artigo 5º, XXXVI, da Constituição Federal e artigo 6º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

1.2. As teses firmadas no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) nº 0009560-46.2017.827.0000, do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, foram fundamentadas apenas na Lei nº 13.786, de 2018, não tendo estabelecido regras para rescisão de contratos firmados antes de sua entrada em vigor.

1.3. Em contrato firmado em 22/9/2011 aplica-se o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, antes da entrada em vigor da nova Lei do Distrato, de modo a permitir a retenção pelo promissário vendedor do percentual de até 25% do valor pago pelo comprador.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
GAB. DO DES. MARCO VILLAS BOAS

1.4. Havendo rescisão do contrato de compromisso de compra e venda de lote urbano, firmado antes da entrada em vigor da Lei nº 13.786, de 2018, por culpa do comprador, porque inadimplente, é legal a retenção do percentual previsto no contrato, qual seja: 20% (vinte por cento) do valor do pago, dos encargos moratórios relativos as prestações pagas em atraso pelo comprador, dos débitos de IPTU, pois dentro do patamar permitido pelo Superior Tribunal de Justiça de 10% a 25% do valor pago.

2. RESTITUIÇÃO DE VALORES AO COMPRADOR. PREVISÃO CONTRATUAL DE RESTITUIÇÃO EM PARCELAS MENSAS E SUCESSIVAS NA MESMA QUANTIDADE DAS PARCELAS PAGAS. ABUSIVIDADE.. PEDIDO DE RESTITUIÇÃO EM PARCELA ÚNICA. POSSIBILIDADE. POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

Em que pese no Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Lote Urbano existir previsão de que a restituição de valores ao comprador deve ocorrer de forma mensal e sucessiva, no mesmo número das parcelas pagas pelo comprador, segundo posicionamento do Superior Tribunal de Justiça deve ser feita imediatamente e em parcela única, pouco importando se a rescisão ocorreu por culpa do comprador e ou do vendedor.

3. TAXA DE FRUIÇÃO. LOTE VAZIO. IINDENIZAÇÃO A EMPRESA VENDEDORA. NÃO CABIMENTO.

A taxa de fruição apenas é devida quando o comprador recebe renda com o imóvel (exploração comercial, recebimento de aluguel, uso como moradia) e tratando-se de lote sem edificação (lote vazio), não enseja a indenização a empresa vendedora a título de fruição. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

4. DISTRATO POR CULPA DO COMPRADOR. MULTA CONTRATUAL. PREVISÃO NO CONTRATO.

4.1. É devida a retenção pela empresa vendedora de valor estipulado a título de multa contratual pela rescisão decorrente de culpa exclusiva do comprador.

4.2. Sendo abusiva a multa é perfeitamente possível que o judiciário, em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, proceda a adequação a valor razoável, no caso, é abusiva a previsão de multa contratual no percentual de 20% do valor do contrato atualizado, devendo ser reduzida para 10% do valor pago pelo comprador.

ACÓRDÃO



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
GAB. DO DES. MARCO VILLAS BOAS

A a Egrégia 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins decidiu, por maioria, dar parcial provimento à Apelação interposta por ELDO AIRES CARNEIRO tão somente para determinar que a restituição de valores seja feita após o trânsito em julgado, em parcela única, e, por dar parcial provimento à Apelação interposta por B.E.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. tão somente para (i) conceder à empresa requerida, a retenção do valor referente a multa contratual, no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor pago pelo comprador do imóvel/autor da ação ELDO AIRES CARNEIRO. Fixo os honorários recursais, em desfavor da B.E.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pois sucumbente em maior parte, em 2% sobre o valor da condenação (artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil), os quais somados aos honorários advocatícios já fixados na sentença no patamar de 15% (quinze por cento), totalizam 17% (dezesete por cento) sobre o valor da condenação nos termos do voto do Relator os votos do Juiz ZACARIAS LEONARDO e do Desembargador JOSÉ DE MOURA FILHO acompanhando o relator. divergência inaugurada pela Desembargadora ANGELA MARIA RIBEIRO PRUDENTE e o voto do Desembargador EURÍPEDES LAMOUNIER acompanhando a divergência.

Palmas, 09 de junho de 2020.

Documento eletrônico assinado por **MARCO ANTHONY STEVESON VILLAS BOAS, Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **9004v4** e do código CRC **09d5af05**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MARCO ANTHONY STEVESON VILLAS BOAS

Data e Hora: 22/6/2020, às 19:18:44

0018370-39.2019.8.27.0000

9004.V4