



Poder Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

## 10ª CÂMARA CÍVEL

**GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO ABDON MOURA****APELAÇÃO CÍVEL N. 5416104-77.2025.8.09.0174****COMARCA:** SENADOR CANEDO**APELANTE:** SPE CANEDO LTDA.**APELADOS:** CAROLINA ALTOE DE LIMA VIEIRA E OUTRO**RELATOR:** DESEMBARGADOR EDUARDO ABDON MOURA

II

**VOTO**

Conforme relatado, trata-se de recurso de apelação cível interposto por SPE Canedo LTDA. em face da sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Senador Canedo, nos presentes autos da **ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos** ajuizada em seu desfavor por Carolina Altoe De Lima Vieira e outro.

Por oportuno, transcreve-se o excerto dispositivo da sentença recorrida:

(...) Em face do exposto, nos termos do artigo 487, I do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial e, por conseguinte, **DECLARO RESCINDIDO** o instrumento particular de contrato de compra e venda celebrado entre as partes, e **CONDENO** a parte requerida a restituir, em até doze parcelas, 90% (noventa por cento) do valor efetivamente pago, devidamente corrigido por meio do IPCA (artigo 389, parágrafo único, CC) e juros de mora correspondente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), a contar do trânsito em julgado, deduzido o índice de atualização monetária de que trata o parágrafo único do art. 389 (art. 406, § 1º, CC).

**CONDENO**, ainda, a parte requerida ao pagamento das custas, eventuais despesas e honorários advocatícios, os quais com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.



Irresignada, a parte apelante assinala inexistir culpa de sua parte na rescisão contratual, iniciada pelos apelados, devendo ser aplicadas as penalidades previstas na Cláusula Oitava do contrato, que estabelece a retenção de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, com amparo na Lei n. 13.786/2018.

Argumenta ser devida a cobrança de taxa de fruição, conforme dispõe o art. 32-A, inciso I, da Lei n. 6.766/79, limitada a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao mês sobre o valor atualizado do contrato.

Sustenta que, com a assinatura do pacto, a posse direta do imóvel foi transmitida aos apelados, deixando a vendedora de ter a livre disposição do bem, o que justifica a referida taxa como forma de aluguel pelo tempo de permanência no imóvel, a fim de evitar o enriquecimento sem causa dos consumidores.

Pondera, no que tange à aplicação dos juros de mora sobre os valores a serem restituídos, que o termo inicial deve ser o trânsito em julgado da decisão, e não a citação, porquanto a rescisão ocorreu por iniciativa dos compradores.

Discorre que, conforme o Tema Repetitivo n. 1.368 do STJ, a taxa SELIC deve ser o índice exclusivo para correção monetária e juros moratórios em dívidas civis, vedada a sua cumulação com outros índices como o IPCA.

Verbera acerca dos honorários sucumbenciais, requerendo, em caso de reforma da sentença para reconhecer a incidência da fruição e a correta base de cálculo da retenção, a redistribuição da sucumbência, com a divisão proporcional das despesas entre as partes, nos termos do art. 86 do CPC.

Subsidiariamente, pugna pela minoração do percentual dos honorários ao patamar mínimo legal, em razão da baixa complexidade da causa e do julgamento antecipado da lide.

Ao final, postula o conhecimento e provimento do recurso para reformar a sentença, a fim de: a) reconhecer a validade da cláusula penal, com a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato; b) reestabelecer a taxa de fruição do imóvel, no percentual previsto contratualmente, pelo período compreendido entre a assinatura do contrato e a efetiva restituição do lote; c) determinar que a eventual restituição dos valores pagos seja realizada de forma parcelada; d) subsidiariamente, a redução do percentual dos honorários advocatícios ao patamar mínimo legal; e) a não majoração dos honorários em grau recursal; f) a readequação da sucumbência, com a redistribuição proporcional das custas e honorários advocatícios entre as partes

Examina-se.

## 1. Juízo de admissibilidade

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal relativos ao cabimento (próprio), à tempestividade, à legitimidade e ao preparo, conhecido do recurso de apelação cível.

## 2. Mérito da controvérsia recursal

O caso envolve contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, tendo como objeto o lote n. 38 da quadra 29, situado no Loteamento Top do Parque, em Senador Canedo/GO, pelo valor de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

A rescisão contratual foi motivada por culpa exclusiva dos compradores, que não conseguiram arcar com o pagamento das parcelas do lote.

A controvérsia recursal consiste na definição dos parâmetros para a rescisão contratual e devolução dos valores pagos, notadamente quanto: (i) à legislação aplicável; (ii) ao percentual de retenção a ser aplicado; (iii) à forma de devolução dos valores; (iv) à incidência de taxa de fruição; (v) à incidência de juros moratórios; e (vi) os honorários advocatícios.

## 2.1. Da legislação aplicável

O contrato de compromisso de compra e venda objeto da lide foi celebrado em 16 de Fevereiro de 2020, após a entrada em vigor da Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato), que alterou a Lei n. 6.766/1979, incluindo o art. 32-A, que dispõe sobre a resolução contratual por fato imputado ao adquirente em contratos de parcelamento do solo urbano.

Assiste razão à apelante quando afirma que o imóvel objeto do contrato constitui um loteamento regular, regido pela Lei n. 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), com as alterações introduzidas pela Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato).

O Loteamento Top do Parque cuida-se de parcelamento de solo plenamente regular, aprovado, registrado e devidamente executado, em conformidade com a lei e com as licenças expedidas.

Com efeito, a legislação aplicável para parcelamento de solo, ou seja, loteamentos, é a Lei Federal n. 6.766/79, com as alterações promovidas pela Lei n. 13.786/2018.

Não obstante a aplicabilidade da referida legislação, é necessário ressaltar que o contrato em questão também se submete às disposições do Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de relação de consumo, conforme entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Dessa forma, o contrato em análise deve ser interpretado à luz da Lei n. 6.766/1979, com as alterações trazidas pela Lei n. 13.786/2018, sem prejuízo da aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações entre incorporadoras ou construtoras e os adquirentes de unidades autônomas.

## 2.2. Da retenção de valores

A apelante sustenta que deveria ser aplicado o art. 32-A, inciso II, da Lei n. 6.766/1979, que prevê a retenção de "10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato", e não apenas dos valores pagos, como decidido na sentença.

O art. 32-A, inciso II, da Lei n. 6.766/1979, com redação dada pela Lei n. 13.786/2018, dispõe:

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:

(...) 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;

A redação do dispositivo é clara ao estabelecer que a base de cálculo para a retenção é o "valor atualizado do contrato", e não apenas os valores efetivamente pagos pelo adquirente.

Esse dispositivo foi incluído pela Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato) com o objetivo específico de estabelecer parâmetros objetivos para a resolução contratual em contratos de loteamentos urbanos. A referida lei entrou em vigor em 28/12/2018, portanto, é plenamente aplicável ao contrato objeto da lide, celebrado em 16/02/2020.

No entanto, essa previsão legal deve ser compatibilizada com o Código de Defesa do Consumidor, particularmente com o art. 53, que dispõe:

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.

Diante da necessidade de harmonização entre esses dispositivos legais, é necessário analisar dois cenários possíveis: (i) se o montante de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato for igual ou superior à totalidade do que foi pago pelo consumidor, resultando na perda integral dos valores adimplidos, tal situação contraria frontalmente o art. 53 do CDC, que veda expressamente a perda total das prestações pagas em favor da vendedora; (ii) por outro lado, se o percentual de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato corresponder a quantia inferior à integralidade dos valores pagos, é cabível a aplicação do art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 e da cláusula contratual correspondente.

No caso *sub judice*, o contrato prevê expressamente, no item 8.1.2, a retenção de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, em conformidade com a legislação aplicável.

Não há nos autos qualquer demonstração de que a aplicação desse percentual resultaria na perda total dos valores pagos pelos apelados.

Sabe-se que a matéria não está pacificada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça. Há julgados que reduzem a cláusula penal, ainda que ajustada nos limites estabelecidos pela Lei n. 13.786/2018, quando sua aplicação for "manifestamente excessiva". Por outro lado, háimentos que admitem a revisão de cláusula penal compatível com a Lei do Distrato somente quando a retenção for igual ou superior aos valores pagos pelo comprador.

Perfilho-me à segunda corrente, pois entendo que o legislador, no art. 53 do CDC, estabeleceu expressamente "a perda total das prestações pagas em benefício do credor" como parâmetro objetivo a ser observado pela cláusula penal. Vale dizer, a retenção de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, prevista na avença e autorizada pelo art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979, somente deve ser reduzida se corresponder a quantia igual ou superior ao montante pago pelo adquirente.

Em outras palavras, porque **fundada em expressa previsão legal**, não se pode considerar abusiva eventual cláusula contratual que, ao prefixar as perdas e danos resultantes do desfazimento do contrato, tenha respeitado o **limite legalmente imposto**.

Importa destacar, ademais, que a previsão de retenção de até 10% (dez por cento) do valor do contrato busca equilibrar a relação, compensando o vendedor pelas despesas administrativas, perda de oportunidade e frustração do negócio. A Lei n. 13.786/2018 buscou fixar percentuais conforme a natureza do empreendimento, estabelecendo balizas máximas para a retenção. A legislação confere, assim, **previsibilidade** para o vendedor e para o comprador com relação às consequências da resolução do contrato, bem como **segurança jurídica** ao mercado imobiliário.

A propósito, eis a lição de Luiz Antônio Scavone Júnior:

Consolidou-se, por anos, jurisprudência segundo a qual o adquirente inadimplente faz jus à devolução de parte do que pagou no caso de resolução do compromisso de compra e venda firmado com incorporadoras e com loteadoras.

Desse modo, independentemente de reconvenção e de uma só vez, o promitente vendedor restituía parte do que foi pago, em respeito, inclusive, no Estado de São Paulo, às Súmulas 2 e 3 do Tribunal de Justiça paulista.

Essa orientação não destoa da Súmula 543 do STJ, segundo a qual,

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.

Em resumo e em linhas gerais, arbitrava-se **valor a ser restituído que corresponde à cláusula penal compensatória a ser paga ao promitente vendedor**, independentemente daquela prevista em contrato, que dificilmente coincidia com a arbitrada nas ações de resolução e, do valor restante a ser restituído, eram abatidas despesas com impostos e condomínios não pagos pelo promitente comprador até a data da efetiva reintegração de posse e, ainda, valor que se arbitrasse pela ocupação ou pela posse do imóvel.

No Estado de São Paulo, o Tribunal de Justiça, em razão do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (a mesma conclusão pode ser extraída do art. 413 do Código Civil), **esse arbitramento enfrentava enormes disparidades**, seja no que diz respeito ao arbitramento judicial da cláusula penal, seja no valor a título de taxa de ocupação do imóvel imposta ao promitente comprador nas ações de resolução do compromisso de compra e venda.

**Visando estabelecer critérios claros nesses casos e conceder**

**segurança jurídica ao contrato de compromisso de compra e venda celebrado com as incorporadoras e com as loteadoras que se deparavam, em momentos de crise, com uma plethora de feitos pleiteando desfazimento do negócio e restituição das quantias, situação que gerava desequilíbrio nas relações jurídicas e sérias dificuldades para a atividade de construção civil, surgiu a Lei 13.786, de 27 de dezembro de 2018, publicada no Diário Oficial da União no dia 28.12.2018**, que, entre outras providências, regulou a questão por meio da inclusão do art. 67-A na Lei das Incorporações (Lei 4.591/1964) e do **art. 32-A na Lei do Parcelamento do Solo Urbano** (Lei 6.766/1979).

Nada obstante essas regras especiais, **existe uma tendência, de alguns tribunais estaduais, de agir de forma ativista, desconsiderando a mens legis de proteger o setor que gera desenvolvimento econômico e empregos e, bem assim, julgam como antes.**

Não que não se aplique o Código de Defesa do Consumidor, mas defendo que sua aplicação deve ser subsidiária no contexto do diálogo das fontes, de tal sorte a **prevalecer a devolução tal qual foi tratada na lei especial**. Posta assim a questão, **a insegurança jurídica impera**, havendo decisões que aplicam a sistemática introduzida pela Lei 13.786/2018 e outras que a afastam a pretexto de sobrepor as regras do Código de Defesa do Consumidor.

À toda evidência, **não devem ser afastadas as regras especiais para o desfazimento do contrato insculpidas na Lei 13.786/2018 sob pena de sua ineficácia quase que completa**, ainda que se trate de relação de consumo, como de fato a maioria dos contratos com incorporadoras e loteadoras representa.

(Direito imobiliário: teoria e prática, 20. ed., rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2024, págs. 324-326 – grifei).

No mesmo sentido, confira-se o seguinte julgado do Superior Tribunal de Justiça:

**DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE LOTE. RESOLUÇÃO. CULPA DO COMPRADOR. LEI Nº 13.786/2018 (LEI DO DISTRATO). RETENÇÃO DE VALORES. CLÁUSULA PENAL DE 10% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO. PREVISÃO LEGAL EXPRESSA. ABUSIVIDADE NÃO CONFIGURADA.**

1. O art. 32-A, II, da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018, autoriza, na hipótese de distrato por culpa do adquirente, a retenção de até 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, a título de cláusula penal e despesas administrativas, inclusive arras ou sinal.

**2. O contrato celebrado entre as partes reproduz os termos da lei, não se podendo reputar abusiva cláusula penal que se limita a**

**prever hipótese autorizada pelo ordenamento, salvo demonstração de desproporcionalidade concreta, não evidenciada nos autos.**

3. Na ausência de hipótese de abusividade ou de circunstância que justifique a redução do percentual de retenção, deve prevalecer o contrato livremente pactuado pelas partes.

**4. A modificação promovida pelas instâncias ordinárias, ao fixar a retenção em 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos, contraria a legislação específica sobre o tema.**

5. Recurso especial a que se dá provimento.

(REsp n. 2.232.983/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025 – destaquei).

Esclarecedor também o voto divergente proferido no âmbito do Recurso Especial n. 2.106.548/SP pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, em que este sustenta que limitar a cláusula penal, já ajustada aos limites legais de 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato, equivaleria a ignorar as disposições da Lei do Distrato e, por conseguinte, violar a norma disposta na Súmula Vinculante n. 10:

[...]

A partir de tal compreensão, não se pode admitir a redução da cláusula penal, já ajustada aos limites legais – 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato –, para autorizar a retenção de apenas 20% (vinte por cento) dos valores pagos.

De fato, manter o entendimento adotado na sentença equivaleria a simplesmente ignorar as novas disposições contidas no art. 32-A da Lei nº 6.766/1979, incluído pela Lei nº 13.786/2018, o que não se admite, sob pena de contrariar a Súmula Vinculante nº 10/STF: "Viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de Tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência, no todo ou em parte".

[...]

Nessa perspectiva, merece reforma a sentença fustigada, para que seja reconhecida a validade da cláusula penal, com a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato, em observância ao disposto no art. 32-A, inciso II, da Lei n. 6.766/1979, uma vez que a norma contratual em tela não implica, na espécie, a perda total dos valores adimplidos pelos apelados, em harmonia com o art. 53 do CDC.

### 2.3. Da taxa de fruição

A apelante pleiteia a aplicação da taxa de fruição pelo período em que os apelados permaneceram na posse do imóvel, nos termos do art. 32-A, inciso I, da Lei n. 6.766/1979, que prevê a retenção de "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".

O objeto do contrato é a venda de lote urbano, sem edificação em seus limites. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem firmado-se no sentido de que, em se tratando de lote não edificado, é indevida a cobrança de taxa de fruição, uma vez que não há comprovação de uso efetivo do bem que indique proveito econômico por parte do consumidor. Leia-se:

EMENTA PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E OUTROS. IMÓVEL. LOTE NÃO EDIFICADO. TAXA DE FRUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DISSONÂNCIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 568/STJ. 1. Ação declaratória de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e outros. 2. A jurisprudência desta Corte **consolidou-se no sentido de que é indevida a taxa de ocupação ou fruição após a rescisão de contrato de compra e venda de lote não edificado**, porquanto a resilição não enseja qualquer enriquecimento do comprador ou empobrecimento do vendedor. Precedentes. 3. Recurso especial conhecido e provido. (STJ - REsp: 2107524, Relator: NANCY ANDRIGHI, Data de Publicação: 14/12/2023).

No mesmo sentido: REsp 2106800, DJe 20/02/2024; REsp 1.863.007, DJe 26/3/2021; REsp: 2045248 Dje 14/03/2023.

No caso em análise, trata-se de lote não edificado, não havendo nos autos qualquer comprovação de que os adquirentes tenham feito uso efetivo do imóvel que justifique a aplicação da taxa de fruição.

Ressalte-se que a situação seria diferente se houvesse edificação realizada pelo próprio adquirente, hipótese em que a valorização do bem seria atribuída a ele, caracterizando efetiva fruição do imóvel. Essa, contudo, não é a situação dos autos.

Mantém-se, portanto, a sentença no que se refere à não aplicação da taxa de fruição, em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça para casos de lotes não edificados.

## 2.4. Da forma de devolução dos valores

Rebela-se a apelante contra a imposição de restituir quantia à adquirente em uma única parcela, pedindo a reforma do *decisum* para fazê-lo de forma parcelada, conforme previsto no contrato.

Ocorre que o art. 32-A, §1º da Lei 6.766/1979, distingue a forma de devolução de acordo com a situação do loteamento que abrange o imóvel objeto do negócio. Veja-se:

Art. 32-A § 1º. O pagamento da restituição ocorrerá em até 12 (doze) parcelas mensais, com início após o seguinte prazo de carência: (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

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; (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

II – em loteamentos com obras concluídas: no prazo máximo de 12 (doze) meses após a formalização da rescisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.786, de 2018)

Ao compulsar os autos, verifica-se que o loteamento foi finalizado, o que permite enquadramento à hipótese do inciso II, com a restituição parcelada em 12 (doze) vezes a partir da formalização de eventual rescisão.

O Tribunal de Justiça do Estado de Goiás tem abordado o tema da seguinte forma:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO C/C RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS E TUTELA DE URGÊNCIA. PRELIMINARES. ERROR IN PROCEDENDO E JULGAMENTO EXTRA PETITA AFASTADOS. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. FORMA DE RESTITUIÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. (...) III. Já em vigência a Lei nº 13.786/2018, que inseriu o art. 32-A na Lei nº 6.766/1979, quando da formalização do pacto, este deve ser analisado sob a ótica da novel legislação. IV. Dos valores a serem restituídos ao adquirente, que deu causa à rescisão da avença, faz jus o vendedor/reu à retenção da cláusula penal na forma pactuada, desde que até o limite previsto pela legislação regente, qual seja 10% (dez por cento) do valor atualizado do contrato (§ 1º, do art. 32-A da Lei 6.766/1979). V. Aplica-se o dispositivo legal da Lei do Distrito (artigo 32 - A, § 1º, inciso II da Lei nº 13.786/18), que prevê a possibilidade de restituição parcelada dos valores no caso de resolução contratual por fato imputado ao adquirente. VI. A taxa SELIC será adotada somente quando não houver convenção sobre a forma de correção no contrato (art. 406, do CC). VII. Restando prevista em contrato a incidência da correção monetária pelo Índice Geral de Preços Mercado (IGP-M), impõe-se a reforma, de ofício, da sentença a fim de fazer valer sua aplicação. VIII. De acordo com o art. 86, do CPC, se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. REFORMA PARCIAL DA SENTENÇA DE OFÍCIO. (TJ-GO 52309400920228090024, Relator: RONNIE PAES SANDRE, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 15/03/2023)**

Impõe-se, portanto, a reforma da sentença para permitir a devolução do efetivamente pago à adquirente em 12 (doze) parcelas.

## 2.5. Dos juros moratórios

A apelante sustenta que os juros sobre os valores a serem restituídos, que o termo inicial deve ser o trânsito em julgado da decisão, e não a citação, porquanto a rescisão ocorreu por iniciativa dos compradores.

Assinala ainda que conforme o Tema Repetitivo n. 1.368 do STJ, a taxa SELIC deve ser o índice exclusivo para correção monetária e juros moratórios em dívidas civis, vedada a sua cumulação com outros índices como o IPCA.

A sentença determinou a aplicação de juros de mora correspondentes à taxa SELIC,

deduzido o IPCA, a partir do trânsito em julgado da decisão.

No caso em tela, há previsão contratual expressa que estabelece os juros moratórios à razão de 1% ao mês, conforme item 8.3.

Outrossim, de acordo com o princípio da autonomia da vontade e o disposto no art. 421 do CC, deve ser respeitada a taxa de juros contratualmente estabelecida.

Registre-se prevê o art. 406 do CC, já com as alterações feitas pela Lei n. 14.905/2024, somente remete-se a aplicação da taxa legal quando não houver convenção entre as partes:

**Art. 406. Quando não forem convencionados**, ou quando o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, os juros serão fixados de acordo com a taxa legal.

Nesse contexto, deve ser reformada a sentença para determinar que os juros de mora incidam à razão de 1% ao mês, conforme previsto no contrato, a partir do trânsito em julgado da decisão.

## 2.6. Dos honorários advocatícios

Por fim, a apelante questiona a base de cálculo dos honorários advocatícios, requerendo, em caso de reforma da sentença para reconhecer a incidência da fruição e a correta base de cálculo da retenção, a redistribuição da sucumbência, com a divisão proporcional das despesas entre as partes, nos termos do art. 86 do CPC.

Subsidiariamente, pugna pela minoração do percentual dos honorários ao patamar mínimo legal, em razão da baixa complexidade da causa e do julgamento antecipado da lide.

De acordo com o art. 85, §2º, do CPC, "os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa".

Considerando-se que, mesmo com as reformas promovidas, a parte autora continua com sucumbência mínima, não sendo devida a redistribuição do ônus sucumbencial.

Mantém-se, portanto, a sentença quanto à base de cálculo dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

## 3. Dispositivo

Posto isso, **conheço** do recurso de apelação cível e **dou-lhe** parcial provimento para: (i) reconhecer a validade da cláusula penal, com a retenção de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato; (ii) determinar que a restituição dos valores pagos seja realizada em até 12 (doze) parcelas mensais, observado o prazo de carência previsto no art. 32-A, §1º, II, da Lei n. 6.766/1979; e (iii) determinar que os juros de mora incidam à razão de 1% ao mês, conforme previsto no contrato, a partir do trânsito em julgado da decisão.

Consoante Tema 1.059 do STJ, deixo de majorar a verba honorária em sede recursal.



**Advirto** as partes, por oportuno e em atenção aos arts. 9º e 10 do CPC, que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios e com o objetivo de rediscussão da matéria ensejará a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, ressalvando que os beneficiários da justiça gratuita não estão isentos do pagamento de multas processuais que lhe sejam impostas, nos termos do art. 98, § 4º, do CPC.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Eduardo Abdon Moura

Desembargador

Relator

(3/10)

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os integrantes da Quinta Turma Julgadora da Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, em **conhecer do recurso e dar-lhe parcial provimento**, nos termos do voto do relator.

Votantes, presidente da sessão de julgamento e presentante do Ministério Público indicados em extrato de ata.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Eduardo Abdon Moura

Desembargador

Relator