



Número: **0816946-77.2018.8.18.0140**

Classe: **AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL**

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Comarca de Teresina**

Última distribuição : **03/08/2018**

Valor da causa: **R\$ 10.000.000,00**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Interpretação / Revisão de Contrato,**

**Práticas Abusivas**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
Programa de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON (AUTOR)			
J C EMPREENDIMENTOS LTDA (REU)		RAFAEL NASCIMENTO ACCIOLY (ADVOGADO)	
TERRAS ALPHAVILLE TERESINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (REU)		RAFAEL NASCIMENTO ACCIOLY (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
15806301	07/06/2021 17:17	<a href="#">Sentença</a>	Sentença



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**

**1ª Vara Cível da Comarca de Teresina DA COMARCA DE TERESINA**

Praça Edgard Nogueira, Cabral, TERESINA - PI - CEP: 64000-830

**PROCESSO Nº: 0816946-77.2018.8.18.0140**

**CLASSE: AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL (65)**

**ASSUNTO(S): [Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, Interpretação / Revisão de Contrato, Práticas Abusivas]**

**AUTOR: PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR - PROCON**

**REU: J C EMPREENDIMENTOS LTDA, TERRAS ALPHAVILLE TERESINA  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**

### **SENTENÇA**

Trata-se de AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL, COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS COLETIVOS E DE CONCESSÃO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA ANTECIPATÓRIA, proposta por PROCON/MP-PI em face de JC EMPREENDIMENTOS LTDA, ambos qualificados.

O autor na exordial narra que foi instaurado Processo Administrativo visando apurar indícios de perpetração infrativa às relações de consumo por parte do fornecedor TERRAS ALPHAVILLE e JC EMPREENDIMENTOS.

O referido procedimento de potencial coletivo originou-se de denúncias onde os consumidores narraram que adquiriram lotes no empreendimento Terras Alphaville, e que, por motivos financeiros, solicitaram o distrato do contrato de promessa de compra e venda, contudo, obtiveram a negativa do vendedor, sob o argumento de que o contrato era irretratável e irrevogável, o que impossibilitava o distrato.

Afirma ainda que após a adoção de todas as medidas extrajudiciais cabíveis pelo PROCON/MP-PI, esgotadas as vias administrativas e não havendo mais como aguardar providências por parte dos Requeridos, já que não houve nenhum ato concreto que sinalizasse para a composição amigável.

Em razão disto, requer a declaração de nulidade do parágrafo terceiro, da cláusula quinze, do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do Loteamento Terras Alphaville, para que não haja dedução no valor a restituir aos contratantes, além do percentual da cláusula penal estipulada no parágrafo segundo; bem como para que o montante seja devolvido em uma única parcela; e por fim, a Cláusula Vinte e Cinco, II que dispõe sobre a irretratabilidade e irrevogabilidade do contrato, eis que flagrantemente abusiva, e por fim, condenação em danos morais coletivos.

Em decisão foi deferido o pedido de tutela provisória e determinada a realização de audiência de conciliação.

Realizada a audiência, a mesma restou infrutífera.

Em sede de contestação o réu defende preliminarmente a ilegitimidade ativa do autor e a inépcia da inicial. No mérito afirma que a demanda somente visa discutir as cláusulas quinze (do caput até o item b do parágrafo terceiro) e vinte e cinco (somente inciso II) do contrato, é o que se extrai de toda a fundamentação da petição inicial. Portanto, somente sobre esse pedido é que a demanda deve versar. Além disso, o réu defende a legalidade do contrato e rebate os pedidos do autor.

O autor se manifestou alegando o descumprimento da tutela provisória e em réplica à contestação a requerente rebate os argumentos arguidos pelo réu, bem como reitera os



pedidos feitos na petição inicial.

Após, o réu se manifestou requerendo a revogação da liminar deferida afirmando que a decisão liminar está submetendo a parte ré a um enorme risco, ao passo em que determina que todo e qualquer cliente que solicite o distrato tenha seus contratos rescindidos indistintamente, bem como receba imediatamente 80% das quantias pagas às Rés

Tendo sido intimados para se manifestarem sobre provas a produzir, não foi requerida a produção de outras provas, pelo que foi determinado o julgamento antecipado.

É o relatório. Decido.

#### DA ILEGITIMIDADE DO PARQUET PARA PROPOR A PRESENTE AÇÃO CIVIL PÚBLICA – DO INTERESSE DE AGIR

Entendo que tal preliminar não merece prosperar eis que o art. 176 do CPC/2015 é indubitável ao afirmar que "o Ministério Público atuará na defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses e direitos sociais e individuais indisponíveis".

Além disso, a Lei 75/1993, no art. 6º, VII, a e c, atribuiu ao Ministério Público "a proteção dos direitos constitucionalmente estabelecidos, além da proteção dos interesses individuais indisponíveis, difusos e coletivos, relativos à criança, ao adolescente e ao idoso"

O reconhecimento da legitimidade do Ministério Público para a ação civil pública em matéria de consumidor mostra-se patente tanto em face do inquestionável interesse individual, social envolvido no assunto.

No caso, pretende o autor que a declaração de nulidade do parágrafo terceiro, da cláusula quinze, do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do Loteamento Terras Alphaville, para que não haja dedução no valor a restituir aos contratantes, além do percentual da cláusula penal estipulada no Parágrafo Segundo; bem como para que o montante seja devolvido em uma única parcela; bem com, da Cláusula Vinte e Cinco, II que dispõe sobre a irrevogabilidade e irretroatividade do contrato, eis que flagrantemente abusiva, e condenação em danos morais coletivos.

Compulsando-se os autos, constato que foi instaurado no âmbito do Programa de Proteção e Defesa do Consumidor - PROCON/PI, no dia 11 de setembro de 2017, através da Portaria nº 50/2017, o Processo Administrativo nº 000449-002/2017 (DOC.01), visando apurar indícios de perpetração infrativa às relações de consumo por parte do fornecedor TERRAS ALPHAVILLE e JC EMPREENDIMENTOS.

O referido procedimento de potencial coletivo originou-se de denúncias - através dos Termos de Declaração nº 160/2017 e 194/2017, acompanhados dos documentos pessoais, e-mails e outros documentos que instruem e fundamentam suas reclamações - dos consumidores Irismar Oliveira de Brito, adquirente do lote 10 da Quadra AM, e Rafael Ferreira Correia, adquirente dos lotes 9 e 10 da Quadra T, com isto, tendo as requeridas realizado contratos com outros inúmeros consumidores, exurgindo o interesse social e legitimidade para defesa dos direitos dos consumidores.

Logo, percebe-se que a ação proposta é medida adequada para inibir a conduta das requeridas, e tutelar as prerrogativas de inúmeros consumidores, que diz respeito a direito coletivo que implica na possibilidade de rescisão dos contratos de compra e venda firmados, razão pela qual deixo de acolher a referida preliminar.

#### DA INÉPCIA DA INICIAL

A parte ré levantou a preliminar inépcia da petição inicial

Sem razão a alegativa, vez que consultando os autos verifico a existência de documentos necessários para a tramitação da ação.

Esta preliminar também não merece guarida. A exordial observou todos os requisitos dos arts.319 e 320 do CPC, pois descreve de forma clara e precisa as cláusulas que pretende impugnar, de modo que não recai qualquer dúvida sobre o pleito do autor, sendo que da narração fática e da fundamentação decorre logicamente a conclusão dos pedidos.



Superadas as preliminares, passo ao exame do mérito.

Do mérito

O julgamento deve ocorrer na situação em que se encontra o feito, dada a natureza da matéria e em razão de o feito já se encontrar devidamente instruído, não havendo mais necessidade de maior dilação probatória. Ultrapassado a análise das preliminares, e não existindo matérias cognoscíveis de ofício, detenho-me a analisar o mérito da crise jurídica ora posta.

Compulsando os presentes autos, verifica-se que a lide gira em torno da declaração de nulidade absoluta das cláusulas apontadas como abusivas na rescisão/distrato dos contratos de promessa de compra e venda do loteamento Alphaville e no instrumento particular de promessa de compra e venda do loteamento Terras Alphaville.

**I-DA CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE DO CONTRATO**

No caso, o pacto de compra e venda foi celebrado com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, de modo que é inviável a desistência.

Inicialmente, tem-se que a relação jurídica existente entre as partes é de cunho consumerista, de modo que a matéria será analisada pela ótica do Código de Defesa do Consumidor.

Por esse prisma, o princípio *pacta sunt servanda* deve ser interpretado de forma relativa, em virtude das normas do Código de Defesa do Consumidor, que permitem a revisão do contrato.

Ademais, os contratos em testilha são de adesão, fato que sugere reserva na aplicação do princípio *pacta sunt servanda* na medida em que mitiga o princípio da autonomia da vontade.

Em assim sendo, as cláusulas do contrato serão interpretadas à luz das regras do diploma consumerista, nesse sentido, tem-se o seguinte julgado, *litteris*:

"APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA REJEITADA – POSSIBILIDADE DE RESCISÃO – RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO DO *PACTA SUNT SERVANDA* – RESCISÃO COM EFEITOS *EX NUNC* – RESTITUIÇÃO DE PARCELAS DE FORMA ÚNICA – TAXA CONDOMINIAL E IPTU DEVIDOS PELOS COMPRADORES – RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO – RECURSO DO TERRAS ALPHAVILLE CONHECIDO PARCIALMENTE E DESPROVIDO. O princípio do *pacta sunt servanda* cede lugar ao princípio da relatividade do contrato quando existentes cláusulas abusivas, de modo a assegurar o equilíbrio da relação contratual. [...]" (TJMS. Apelação Cível n. 0809246-15.2016.8.12.0002, Dourados, 1ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Marcelo Câmara Rasslan, j: 29/01/2018, p: 31/01/2018).

Outrossim, ainda que haja previsão expressa da irretratabilidade e da irrevogabilidade dos contratos, o que não está vedado no Código Civil, as requeridas deixam de atentar que também restou estipulada a possibilidade de rescisão, como se pode conferir:

"CLÁUSULA QUINZE – RESCISÃO

Serão considerados fatos ensejadores da rescisão desta Promessa, o: Descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas pelo, em especial a obrigação de pagar as parcelas do preço de COMPRADOR aquisição do Lote, na forma e prazos previstos nesta Promessa, caso a falha não seja sanada ou suprida depois de transcorridos 30 (trinta) dias consecutivos da notificação extrajudicial que a indicar, e (...) Parágrafo Segundo. Ocorrendo a rescisão desta Promessa motivada pelo, este pagará, a título de cláusula penal de natureza compensatória, COMPRADOR a quantia correspondente a 20% (vinte por cento) dos valores pagos à, que serão descontados do montante a restituir. ALPHAVILLE "

Percebe-se, daí que o contrato conferiu apenas às vendedoras a possibilidade de rescisão contratual, afastando igual direito dos compradores, colocando os consumidores em posição de desvantagem exagerada.

De igual forma, infere-se que é abusiva a previsão da cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, eis que onera sobremaneira o consumidor.

Assim, aplicável ao caso o art. 51, incisos IV, IX e XI, do Código de Defesa do Consumidor, que dispõem, in verbis:



- " Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou equidade;

(...)

IX – deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

(...)

XI – autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito lhe seja conferido ao consumidor."

Com isto, impõe-se a nulidade da cláusula que proíbe aos consumidores de rescindirem o compromisso de compra e venda, quando igual direito foi conferido as vendedoras, percebe-se que a interpretação conferida é incompatível com a boa-fé objetiva, porquanto coloca os consumidores em situação desvantajosa sem qualquer justificativa.

Ressalta-se que, atualmente, a força obrigatória dos contratos deve ser apreciada sob o aspecto do bem comum e de sua finalidade social. Impõe-se, assim, o exame minucioso das cláusulas contratadas para que se evite o abuso nas relações de consumo, sobretudo nos contratos de adesão. Procura-se, com isso, estabelecer um equilíbrio contratual, relativizando o princípio do *pacta sunt servanda*.

Logo, acolho a pretensão para, afastar a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, eis que incoerente com as normas de proteção ao consumidor e com o próprio contrato que prevê hipótese de rescisão.

**II- DA COBRANÇA DA CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA NA QUANTIA CORRESPONDENTE A 20% DOS VALORES PAGOS**

Inicialmente cumpre mencionar que a Lei nº13786/2018 não se aplica ao presente caso, em razão da sua irretroatividade.

Quanto a cláusula contratual que prevê a retenção de 20% dos valores pagos em caso de desistência unilateral por parte do promitente comprador.

Neste ponto, esclarece a professora Cláudia Lima Marques (in Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2ª ed., p. 786), in verbis:

- "Esta previsão contratual de perda total ou parcial do patrimônio do consumidor, sem contraprestação, atenta contra o direito de propriedade e contra a noção causal de nosso direito, que combate o enriquecimento sem causa. Enquanto ao incorporador asseguram-se a propriedade do imóvel e a possibilidade de sua posterior revenda, tal cláusula deixa o consumidor, seu parceiro contratual, em situação de desvantagem total, como se o contrato fosse um contrato de absoluto risco, um contrato aleatório e não um contrato comutativo."

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem firmado o entendimento no sentido de ser abusiva a estipulação sobre o valor total do objeto do contrato, na hipótese de rescisão, entende ser mais adequada e proporcional a retenção pelo promitente vendedor em percentual sobre o valor pago até então pelo comprador, conforme o disposto no contrato em análise.

Corroborando com o exposto, tem-se os recentes julgados, *litteris*:

- "DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DO COMPRADOR. CLÁUSULA PENAL. RETENÇÃO DE 20% DO VALOR PAGO. VALIDADE.



HONORÁRIOS. 1. Quando a resolução contratual ocorrer por culpa do comprador, o promitente vendedor tem direito de reter parte do valor pago, desde que haja previsão contratual. 2. Apesar de ser lícita a estipulação da cláusula penal, sua incidência não pode, em contratos de consumo, acarretar desvantagem exagerada ao consumidor, pois tal prática é vedada pelo artigo 51, inciso IV, do Estatuto Protetivo. 3. É válida a cláusula penal que prevê, no caso de desistência do comprador, a retenção de 20% a incidir sobre o valor pago, abatido eventual adiantamento a título de sinal, mostrando-se percentual razoável e compatível com o Código de Defesa do Consumidor. 4. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas com o processo. 5. Recurso parcialmente provido."(TJ-DF 07029602020178070001 DF 0702960-20.2017.8.07.0001, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 05/04/2018, 8ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 17/04/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

- "APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL POR INTERESSE DO ADQUIRENTE. RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS. PROPORCIONALIDADE NO CASO. Diante da rescisão do contrato de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo da parte contratante, é cabível a retenção de 20% do valor das parcelas pagas, motivo pelo qual deve ser parcialmente reformada a sentença. APELO PROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70078711140, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 25/10/2018)."(TJ-RS - AC: 70078711140 RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Data de Julgamento: 25/10/2018, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 31/10/2018)

Da leitura da cláusula do contrato, verifico que se pactuou a retenção de 20% dos valores pagos, e não sobre o valor total do imóvel, o que vai ao encontro da sobredita jurisprudência.

Relativamente ao percentual ali ajustado, não há que se falar em abusividade, tal como pretende o autor, porquanto de acordo com a jurisprudência, tanto desta E. Casa de Justiça como do Superior Tribunal de Justiça, que vem firmando o entendimento no sentido de ser razoável a fixação da cláusula penal entre 10% a 25% dos valores pagos".

Nesse sentido, deve-se levar em consideração que o contrato foi firmado ainda no ano de 2013, gerando expectativa para o vendedor quanto à concretização do negócio pactuado, bem como despesas administrativas em seu desfavor.

Portanto, trata-se de percentual razoável para o ressarcimento do réu, sendo adequado para o restabelecimento do *status quo ante*, mantendo-se, assim, o equilíbrio do contrato.

Portanto, considero plenamente válida e exigível a retenção dos valores pagos em 20%.

Efetivamente, por ser a correção monetária um instituto de mera recomposição do valor da moeda, a sua aplicação deve incidir a partir do desembolso de cada parcela.

O STJ já decidiu sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.771.085 - SP (2018/0257941-7) RELATOR : MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA RECORRENTE : HESA 97 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ADVOGADOS : MARCELO ROITMAN - SP169051 AMANDA RODRIGUES MAZZEO - SP359315 RECORRIDO : MARCIO BERNARDES RECORRIDO : ANA CAROLINA LOURENCO GOMES BERNARDES ADVOGADOS : MÁRCIO BERNARDES - SP242633 DANIELLA FERNANDA DE LIMA - SP200074 DECISÃO (...)Ademais, segundo a jurisprudência consolidada desta Casa, "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" (AgInt no AREsp n. 208.706/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 22/8/2017, DJe 13/9/2017). Ainda nesse sentido: AgRg no AREsp n. 478.627/RJ,



Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 8/5/2014, DJe 15/8/2014, e REsp n. 1.661.139/SP, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 4/5/2017, DJe 16/5/2017. O TJSP concluiu que (e-STJ fl. 246). O entendimento desta Corte é firme no sentido de que, em caso de rescisão do compromisso de compra e venda imobiliária, por simples desistência do promitente comprador, os juros moratórios incidentes sobre as parcelas pagas a serem restituídas serão devidos a partir do trânsito em julgado da decisão. A esse respeito: CIVIL E PROCESSUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO UNILATERAL PELO PROMITENTE- COMPRADOR INJUSTIFICADAMENTE. PARCELA A SER RESTITUÍDA. JUROS MORATÓRIOS. TERMO DE FLUIÇÃO. TRÂNSITO EM JULGADO. I. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por simples desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios sobre as mesmas serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. II. Inexistência de mora anterior da ré. III. Recurso especial conhecido e provido. (REsp n. 1.008.610/RJ, Relator Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/3/2008, DJe 3/9/2008.) DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOUÇÃO PARCIAL DO VALORES PAGOS. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (...) 4. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão. 5. Recurso especial provido. Diante do exposto, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nesta extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, a fim de possibilitar a incidência dos juros moratórios, a partir do trânsito em julgado da decisão. Diante do decaimento mínimo dos recorridos, mantenho os encargos sucumbenciais na proporção fixada pelas instâncias de origem. Publique-se e intimem-se. Brasília, 30 de outubro de 2018. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA Relator(STJ - REsp: 1771085 SP 2018/0257941-7, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: DJ 06/11/2018).

Logo, o percentual de retenção fixado, qual seja, 20%(vinte por cento) do que foi pago, nos termos da Cláusula 15 do contrato –, se mostra razoável, conforme entendimento jurisprudencial.

### III- DA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS DE FORMA PARCELADA

Quanto a cláusula contratual que prevê a restituição dos valores pagos de forma parcelada tem-se que com espeque na lei protetiva do consumidor a disposição contratual é abusiva e injustificada

No caso, alegar que a devolução imediata, em parcela única, importará em sua descapitalização e trará como consequência o descumprimento de outros contratos da empresa, porém não lograram demonstrar nos autos suas alegações.

A concretização da função social do contrato e o respeito ao princípio da função social da empresa, arguidos de forma genérica, não justificam a aplicação de norma contratual visivelmente prejudicial ao consumidor, conforme direito já sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça:

“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.  
(Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)”

Ademais, não socorre às recorrentes a alegação de que se aplica ao caso a Lei nº 13.786, de 27/12/2018, chamada de “Lei do Distrato”, que inseriu artigos na Lei de Loteamentos (Lei 6.766, de 19/12/79), dentre eles o ventilado para defender a legalidade da cláusula que determina a devolução parcelada dos valores devidos à recorrida:

“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:

(...)

§ 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.”

Ocorre que, os contratos discutidos nos autos foram assinados em 07/12/2013, anteriormente à vigência da Lei do Distrato, portanto, suas disposições não são aplicáveis ao caso.

A respeito, assevera o civilista Flávio Tartuce, in verbis::

“A nova lei só poderá atingir contratos celebrados posteriormente à entrada em vigor. Não poderá, jamais, atingir contratos anteriores, nem mesmo os efeitos futuros desse contrato, porque a retroatividade – ainda que mínima – é vedada no direito brasileiro para normas que não sejam constitucionais originárias. Assim, se, após a entrada em vigor da nova lei, um consumidor incorrer em inadimplência em relação a um contrato antigo, o caso deverá ser disciplinado pela legislação anterior. Não pode a nova lei incidir, sob pena de se cancelar uma retroatividade mínima para a nova lei, o que seria inconstitucional.”

Desse modo, não há que se falar em prevalência da cláusula contratual que determina a devolução parcelada da quantia devida aos compradores em razão da resilição do compromisso de compra e venda.

IV-Da responsabilidade dos consumidores pelos tributos incidentes sobre o imóvel  
Revendo o contrato entabulado pelas partes, verifico que referido instrumento, consta que o pagamento do IPTU seria suportado pelos promitentes compradores, ainda que tal imposto fosse lançado em nome da construtora.

Pois bem, em que pese tal disposição contratual, tal cláusula, segundo o entendimento pacífico dos tribunais pátrios, é nula de pleno direito, uma vez que tais encargos somente poderão ser suportados pelos compradores a partir do momento em que forem imitados na posse do imóvel.

Sobre o tema, apresento o seguinte julgado:

*APELAÇÃO CÍVEL. Compra e venda de imóvel. Atraso nas obras de infraestrutura de loteamento. Ação declaratória de resolução contratual por culpa da fornecedora, com restituição da integralidade das quantias pagas. Procedência. Irresignação da ré. Mérito. Alegado atraso decorrente de caso fortuito ante a paralisação das obras por determinação judicial proferida em ação civil pública. Impossibilidade. Entraves previsíveis e inerentes à atividade desenvolvida. Justificativas que encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente. Dicção da Súmula nº 161, TJ/SP.*



*Responsabilidade objetiva do fornecedor. Dever de indenizar. Preceptivo do artigo 927, parágrafo único, do CC e dos artigos 12 e 14 do CDC. Condenação mantida. Restituição de IPTU. Responsabilidade dos promitentes compradores pelo pagamento, em decorrência de cláusula contratual expressa e clara. Descabimento. Possibilidade de cobrança da adquirente apenas após a imissão na posse, a qual não se deu por culpa exclusiva da vendedora, que atrasou a entrega do bem. Precedentes desta Colenda 6.ª. Câmara de Direito Privado. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SP - APL: 10026355920178260286 SP 1002635-59.2017.8.26.0286, Relator: Rodolfo Pellizari, Data de Julgamento: 31/01/2019, 6.ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/01/2019). Grifo nosso.*

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. [...]. 4. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM COTAS CONDOMINIAIS E IMPOSTOS ANTES DA IMISSÃO NA POSSE. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 5. AGRAVO IMPROVIDO.

[...].

4. Segundo a jurisprudência do STJ, as despesas de condomínio e IPTU são de responsabilidade da construtora até a entrega do imóvel ao adquirente. Isso porque, apesar de o IPTU ter como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel (CTN, art. 32), se os recorridos não deram causa para o não recebimento do imóvel, não podem ser obrigados a pagar as despesas condominiais nem o citado imposto referente ao período em que não haviam sido imitados na posse. 5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no REsp 1697414/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 5/12/2017, DJe 15/12/2017).

Evidentemente, à ilegalidade da cobrança de IPTU, entendo que não merece prosperar tal alegação, uma vez que a cobrança do aludido imposto é permitida, tão somente, com a efetiva entrega do imóvel, ou seja, quando estiver na posse do mesmo.

V- DANO MORAL COLETIVO

No presente caso, requer a condenação das requeridas em dano moral coletivo, face a ofensa à coletividade dos consumidores.

O dano moral extrapatrimonial atinge direitos de personalidade do grupo ou coletividade como realidade massificada, que a cada dia reclama mais soluções jurídicas para sua proteção.

Logo, a indenização por dano moral coletivo é específica para situações ou eventos que, efetivamente, comprometam a identidade de toda a coletividade, que toquem em sentimentos também tutelados pelo ordenamento jurídico, assim como ocorre com o dano moral individual, meros aborrecimentos não são passíveis de indenização.

De outra parte, se algum dano moral houvesse ocorrido, somente poderia tê-lo sido em relação a casos isolados, em esfera essencialmente individual, entendo que não se afigura possível pressupor que todos os clientes/consumidores tenham sofrido dano moral reparável como resultado da simples assinatura do contrato ora impugnado.

A propósito, tem-se os recentes julgados do STJ, litteris:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO. COBRANÇA DE TARIFAS BANCÁRIAS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INCORRÊNCIA. FASES DA AÇÃO COLETIVA. SENTENÇA GENÉRICA. AÇÃO INDIVIDUAL DE CUMPRIMENTO. ALTA CARGA COGNITIVA. DEFINIÇÃO. QUANTUM DEBEATUR. MINISTÉRIO PÚBLICO. LEGITIMIDADE ATIVA. INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. RELEVÂNCIA E TRANSCENDÊNCIA. EXISTÊNCIA. COISA JULGADA. EFEITOS E EFICÁCIA. LIMITES. TERRITÓRIO NACIONAL. PRAZO PRESCRICIONAL. DEFICIÊNCIA DA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. DANO MORAL COLETIVO. VALORES FUNDAMENTAIS. LESÃO INJUSTA



E INTOLERÁVEL. INOCORRÊNCIA. AFASTAMENTO. ASTREINTES. REVISÃO. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ.1. Cuida-se de ação coletiva na qual são examinados, com exclusividade, os pedidos de indenização por danos morais e materiais individuais, de indenização por dano moral coletivo e de publicação da parte dispositiva da sentença, decorrentes do reconhecimento, em outra ação coletiva com trânsito em julgado, da ilegalidade da cobrança de tarifa de emissão de boleto (TEC).2. (...).12. O dano moral coletivo é categoria autônoma de dano que não se identifica com os tradicionais atributos da pessoa humana (dor, sofrimento ou abalo psíquico), mas com a violação injusta e intolerável de valores fundamentais titularizados pela coletividade (grupos, classes ou categorias de pessoas). Tem a função de: a) proporcionar uma reparação indireta à lesão de um direito extrapatrimonial da coletividade; b) sancionar o ofensor; e c) inibir condutas ofensivas a esses direitos transindividuais.13. **Se, por um lado, o dano moral coletivo não está relacionado a atributos da pessoa humana e se configura in re ipsa, dispensando a demonstração de prejuízos concretos ou de efetivo abalo moral, de outro, somente ficará caracterizado se ocorrer uma lesão a valores fundamentais da sociedade e se essa vulneração ocorrer de forma injusta e intolerável.**14. **Na hipótese em exame, a violação verificada pelo Tribunal de origem - a exigência de uma tarifa bancária considerada indevida - não infringe valores essenciais da sociedade, tampouco possui os atributos da gravidade e intolerabilidade, configurando a mera infringência à lei ou ao contrato, o que é insuficiente para a caracterização do dano moral coletivo.**15. Admite-se, excepcionalmente, em recurso especial, reexaminar o valor fixado a título de multa cominatória, quando ínfimo ou exagerado, o que não ocorre na hipótese em exame, em que as astreintes, fixadas em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), não se mostram desproporcionais ou desarrazoadas.16. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.(REsp 1.502.967/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 7/8/2018, DJe 14/8/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL.CONSUMIDOR. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. IMPOSIÇÃO DE CLÁUSULA DE ARBITRAGEM EM CONTRATOS FIRMADOS ENTRE FORNECEDORES DE BENS IMÓVEIS E CONSUMIDORES. DANO MORAL COLETIVO NÃO CONFIGURAÇÃO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.1. "A condenação em reparar o dano moral coletivo visa punir e inibir a injusta lesão da esfera moral de uma coletividade, preservando, em ultima ratio, seus valores primordiais. Assim, o reconhecimento de dano moral coletivo deve se limitar às hipóteses em que configurada grave ofensa à moralidade pública, sob pena de sua banalização, tornando-se, somente, mais um custo para as sociedades empresárias, a ser repassado aos consumidores" (REsp 1.303.014/RS, Quarta Turma, Relator para acórdão o Ministro Raul Araújo, julgado em 18/12/2014 e publicado no DJe de 26/5/2015).2. **O dano moral coletivo é aferível in re ipsa, dispensando, portanto, a demonstração de prejuízos concretos, mas somente se configura se houver grave ofensa à moralidade pública, causando lesão a valores fundamentais da sociedade e transbordando da justiça e da tolerabilidade.**3. No caso concreto, o alegado dano advém do fato de os consumidores, adquirentes de propriedades imóveis, em razão de convênio estabelecido entre o TJ/GO, a Segunda Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia e o SECOVI - Sindicato da Habitação de Goiás -, terem ficado obrigados a se submeter a arbitragem para discutir litígios relacionados à aquisição de bens imóveis e a executar as respectivas sentenças arbitrais. Assim, o dano moral eventualmente configurado está relacionado mais propriamente a esfera individual de cada consumidor adquirente de propriedade imóvel que, na prática, tenha sido compelido a se submeter à Corte Arbitral, devendo, se for o caso, o lesado ingressar com a medida judicial cabível para pleitear a indenização.4. Não se vislumbra grave ofensa à moralidade pública ou lesão a valores fundamentais



da coletividade, bem como ato que tenha ultrapassado os limites do justo e tolerável, tanto que o Tribunal de Justiça chegou a firmar o aludido convênio.5. O processo foi extinto sem resolução de mérito, por falta de interesse de agir, porque o referido convênio foi revogado antes mesmo do ajuizamento da ação civil pública. Mais uma razão, portanto, para se entender que eventuais danos decorrentes da existência do aludido ato surtiram efeitos por curto lapso temporal e atingiram apenas a esfera individual de algum consumidor, não podendo ser ampliados à coletividade.6. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no AREsp 100.405/GO, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/10/2018, DJe 19/10/2018.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. DANOS MORAIS COLETIVOS. NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS.

REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ.1. "A condenação à indenização por dano moral coletivo em ação civil pública deve ser imposta somente aos atos ilícitos de razoável relevância e que acarretem verdadeiros sofrimentos a toda coletividade, pois do contrário estar-se-ia impondo mais um custo às sociedades empresárias" (AgInt no AREsp 1.136.945/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 7/12/2017, DJe 13/12/2017.)

No caso dos autos, trata-se de infringência à lei, devido à inclusão de cláusulas abusivas em contrato de compra e venda de imóvel. No entanto, tal fato não configura violação de valores essenciais da sociedade, que poderia caracterizar dano moral coletivo, impondo-se a improcedência do pedido indenizatório.

ANTE O EXPOSTO, mantenho a tutela antecipada deferida, e nos termos do art.487, I, do CPC, julgo, parcialmente, procedente o pedido para afastar a aplicação da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade dos contratos, da cláusula de restituição dos valores pagos de forma parcelada e da cobrança de tributos antes da efetiva entrega do imóvel, ou seja, quando ainda não estiver na posse do mesmo, em consonância com a lei consumerista.

Improcedente o pleito de nulidade da cláusula contratual que prevê a retenção de 20% dos valores pagos, bem como, o pedido de indenização por dano moral coletivo, em consonância com a jurisprudência pátria.

Sem custas e sem honorários advocatícios.

Caso uma das partes interponha recurso de apelação, encaminhem-se os autos ao E. Tribunal de Justiça.

Se opostos embargos de declaração, voltem-me conclusos os autos para decisão.

Transitado em julgado e não tendo o requerido pago as custas devidas, remetam-se os autos à Contadoria Judicial para cálculo. Após, intime-o para efetuar o pagamento no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de inscrição do montante devido na Dívida Ativa do Estado, bem como inscrição no SERASA por meio do sistema SERASAJUD, nos termos do art. 1º, do Provimento da CGJ nº 016/2016.

Não havendo pagamento, providenciem-se os atos necessários para a referida inscrição.

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

Cumpridas as formalidades legais, arquivem-se os autos.

**TERESINA-PI, 07 de junho de 2021.**

**SEBASTIÃO FIRMINO LIMA FILHO**  
**Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Teresina**



