

EMENTA

0714770-22.2023.8.07.0020

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 0714770-22.2023.8.07.0020

Tribunal: TJDF

Órgão: 2ª Turma Cível

Data de Disponibilização: 2025-05-26

Tipo de Documento: ementa

Partes:

- Marcos Fernandes Dias De Camargos
- Recanto Das Garcas Incorporadora Ltda

Advogados:

- Aline Carrijo Da Silva (OAB/GO 69813)
- Leticia Campos Marques (OAB/DF 73239)
- Reib Pereira Dos Santos (OAB/GO 39010)

DECISÃO

DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO CONTRATUAL POR INICIATIVA DO COMPRADOR INADIMPLENTE. NATUREZA CONSUMERISTA DA RELAÇÃO. RETENÇÃO LIMITADA A 10% DOS VALORES PAGOS. FORO DE ELEIÇÃO AFASTADO. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA INEXIGÍVEL. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelação cível interposta por incorporadora imobiliária em face de sentença que julgou parcialmente procedente ação ajuizada por promitente comprador visando à resolução contratual e restituição dos valores pagos em virtude de inadimplemento. O juízo de origem reconheceu a natureza consumerista da relação, afastou cláusula de eleição de foro, admitiu a devolução parcial dos valores pagos com retenção de 10% e rejeitou reconvenção da requerida, que pretendia a cobrança de parcelas vincendas. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há três questões em discussão: (i) definir se a relação contratual está sujeita ao Código de Defesa do Consumidor; (ii) determinar se é devida a restituição parcial dos valores pagos em caso de distrato por inadimplemento do comprador; (iii) verificar a necessidade de notificação prévia para constituição em mora e a subsistência de parcelas futuras em caso de resolução. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A relação jurídica estabelecida entre pessoa física, adquirente final de imóvel, e incorporadora atuante no mercado imobiliário caracteriza típica relação



de consumo, nos termos dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor - CDC. 4. É admissível a resolução contratual por iniciativa do comprador inadimplente com devolução parcial dos valores pagos, desde que respeitado o princípio do equilíbrio contratual. 5. A retenção de 10% do montante pago mostra-se razoável e proporcional, à luz da jurisprudência citada e diante da ausência de comprovação de maiores prejuízos pela vendedora. 6. A resolução contratual afasta a exigibilidade de parcelas vincendas, especialmente quando prevista cláusula de resolução automática após inadimplemento prolongado. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso conhecido e não provido. Tese de julgamento: 1. A promessa de compra e venda de imóvel firmada entre pessoa física e incorporadora imobiliária caracteriza relação de consumo, submetendo-se às normas do CDC. 2. A retenção de 10% dos valores pagos é razoável na ausência de comprovação de maiores prejuízos. 3. A notificação prévia para constituição em mora não é exigível quando a resolução é promovida pelo comprador inadimplente. 4. A resolução contratual afasta a obrigação de pagamento das parcelas vincendas. Dispositivos relevantes citados: CDC, arts. 2º, 3º, 6º, V, 51, I, e 101, I; CPC, art. 85, § 11. Jurisprudência relevante citada: TJDFT, Acórdão 1188427, 00012671920168070020, Rel. Des. Maria de Lourdes Abreu, 3ª Turma Cível, j. 17/07/2019, DJE 02/08/2019. TJDFT, Acórdão 1215982, 00128941420158070001, Rel. Des. Gislene Pinheiro, 2ª Turma Cível, j. 06/11/2019, DJE 21/11/2019. STJ, AgInt no AREsp 2.051.509/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j. 20/03/2023, DJe 23/03/2023.



ID DJEN: 278447236

Gerado em: 03/08/2025 05:28

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios

Processo: 0714770-22.2023.8.07.0020

