

ACÓRDÃO

Bruna Souza Da Silva Tomaz e outros x Brdu Spe Vermont Ltda

INFORMAÇÕES DO PROCESSO

Número do Processo: 1008075-82.2024.8.11.0003

Tribunal: TJMT

Órgão: Quinta Câmara de Direito Privado

Data de Disponibilização: 2025-07-09

Tipo de Documento: acórdão

Partes:

- Bruna Souza Da Silva Tomaz
- Wesley Goncalves Tomaz

X

- Brdu Spe Vermont Ltda

Advogados:

- Bruno Cesar Brandao Prado (OAB/MT 24749-0)
- Caio Cesar Pereira Da Mota Oliveira (OAB/GO 29193)
- Cynthia Thaise Soares Carvalho (OAB/MT 19274-A)
- Cynthia Thaise Soares Carvalho (OAB/MT 19274-0)

DECISÃO

ESTADO DE MATO GROSSO PODER JUDICIÁRIO QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
Número Único: 1008075-82.2024.8.11.0003 Classe: APELAÇÃO CÍVEL (198)
Assunto: [Rescisão do contrato e devolução do dinheiro] Relator: Des(a).
MARCOS REGENOLD FERNANDES Turma Julgadora: [DES(A). MARCOS REGENOLD
FERNANDES, DES(A). MARCIO APARECIDO GUEDES, DES(A). SEBASTIAO DE ARRUDA
ALMEIDA] Parte(s): [WESLEY GONCALVES TOMAZ - CPF: 055.543.721-39
(APELANTE), CYNTHIA THAISE SOARES CARVALHO - CPF: 041.368.901-84
(ADVOGADO), BRUNO CESAR BRANDAO PRADO - CPF: 006.007.001-35 (ADVOGADO),
BRUNA SOUZA DA SILVA TOMAZ - CPF: 054.844.031-03 (APELANTE), BRDU SPE
VERMONT LTDA - CNPJ: 17.804.316/0001-39 (APELADO), CAIO CESAR PEREIRA DA
MOTA OLIVEIRA - CPF: 893.635.901-00 (ADVOGADO)] A C Ó R D ã O Vistos,
relatados e discutidos os autos em epígrafe, a QUINTA CÂMARA DE DIREITO
PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a
Presidência Des(a). SEBASTIAO DE ARRUDA ALMEIDA, por meio da Turma
Julgadora, proferiu a seguinte decisão: POR UNANIMIDADE, PROVEU
PARCIALMENTE O RECURSO. E M E N T A DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR.
APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL POR



INICIATIVA DO COMPRADOR. CLÁUSULAS ABUSIVAS. RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. BASE DE CÁLCULO CORRIGIDA. DANO MORAL NÃO CARACTERIZADO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. CASO EM EXAME: Apelação Cível interposta contra sentença proferida nos autos de Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Quantia Paga e Indenização por Danos Morais. A sentença julgou parcialmente procedente a ação para declarar a rescisão do contrato de compra e venda de imóvel e condenar a ré à devolução do valor de R\$ 51.925,05, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária pelo INPC desde o desembolso. Os autores apelaram requerendo a majoração do valor base para restituição para R\$ 67.717,60, a declaração de nulidade de cláusulas contratuais tidas como abusivas, o reconhecimento de danos morais e a majoração dos honorários advocatícios. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: Há quatro questões em discussão: (i) definir se o valor efetivamente pago pelos autores corresponde a R\$ 67.717,60, conforme demonstrativo apresentado pela própria ré, para fins de restituição; (ii) estabelecer se são nulas, por abusividade, as cláusulas da Cláusula 15 do contrato; (iii) determinar se houve dano moral indenizável em razão da negativação dos nomes dos autores; e (iv) verificar a possibilidade de majoração dos honorários advocatícios. III. RAZÕES DE DECIDIR: O valor de R\$ 67.717,60 deve ser considerado como a quantia efetivamente paga, pois foi reconhecido pela própria ré em demonstrativo apresentado nos autos, prevalecendo sobre o valor indicado na petição inicial, em respeito ao princípio da boa-fé objetiva e ao dever de informação previsto no CDC. As cláusulas da Cláusula 15 do contrato são reconhecidas como abusivas, ainda que de forma implícita, uma vez que a sentença limitou a retenção contratual a 10% do valor efetivamente pago, afastando disposições contratuais que previam retenções superiores e descontos indevidos, em consonância com o art. 51, IV, do CDC. Não há dano moral indenizável, pois a rescisão contratual decorreu de inadimplemento dos próprios autores, não se configurando conduta ilícita por parte da ré, tampouco demonstração de lesão a direito da personalidade. A majoração dos honorários advocatícios foi afastada, considerando-se inaplicável o art. 85, §11, do CPC, uma vez que não houve condenação majorada ou sucumbência recursal significativa. IV. DISPOSITIVO E TESE: Recurso parcialmente provido. Tese de julgamento: O valor efetivamente pago para fins de restituição em rescisão contratual deve considerar o montante atualizado informado pela própria parte ré nos autos, desde que mais favorável ao consumidor. São nulas as cláusulas contratuais que estipulam retenções desproporcionais, contrariando o disposto no art. 51, IV, do CDC. A rescisão contratual por inadimplemento do comprador, sem conduta ilícita do fornecedor, não enseja indenização por danos morais. Dispositivos relevantes citados: CF/1988, art. 5º, X; CDC, arts. 2º, 3º, 6º, III e IV, e 51, IV; CPC, art. 85, §11. Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp nº 725.986/RJ, Rel. Min. Marco Buzzi, 4ª Turma, j. 20.06.2017, DJe 29.06.2017; TJMT, RAC nº 1041551-70.2019.8.11.0041, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des.



Guiomar Teodoro Borges, j. 13.09.2023. R E L A T Ó R I O EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Egrégia Câmara: Trata-se de recurso de Apelação Cível interposto por WESLEY GONÇALVES TOMAZ e BRUNA SOUZA DA SILVA TOMAZ, contra sentença proferida pelo d. Juiz da 2ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT, Dr. Claudio Deodato Rodrigues Pereira, que, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Quantia Paga e Indenização por Danos Morais ajuizada em face de BRDU SPE VERMONT LTDA, julgou parcialmente procedente a ação para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenar o réu à devolução, em parcela única, do valor de R\$ 51.925,05 (cinquenta e um mil, novecentos e vinte e cinco reais e cinco centavos), acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação inicial e correção monetária pelo INPC a contar do desembolso. A sentença foi mantida após a rejeição dos Embargos de Declaração opostos por ambas as partes (ID 292304874). Inconformados, os autores interpuseram a presente Apelação, requerendo a reforma parcial da sentença para que seja reconhecido que o valor efetivamente pago por eles corresponda à quantia de R\$ 67.717,60, conforme demonstrativo atualizado juntado pela própria apelada nos autos, e não R\$ 57.693,39 (cinquenta e sete mil, seiscentos e noventa e três reais e trinta e nove centavos) como fixado na sentença. Requerem também o reconhecimento da nulidade das cláusulas previstas na Cláusula 15 do contrato de compra e venda, por reputarem-nas abusivas – em especial, aquelas que tratam da base de cálculo para devolução, das retenções por publicidade e corretagem, das despesas de cobrança, da devolução parcelada dos valores e da imposição de encargos tributários indevidos. Ademais, postulam a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 para cada um dos apelantes, em razão da negativação de seus nomes durante o curso das negociações administrativas, bem como a majoração dos honorários advocatícios para o patamar de 20% sobre o valor da condenação. Os Apelantes litigam sob o manto da justiça gratuita. Devidamente intimado, o Apelado apresentou contrarrazões requerendo o desprovimento do recurso (ID 292304872). É o relatório. Inclua-se em pauta. V O T O R E L A T O R EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES (RELATOR) Egrégia Câmara: Na origem, trata-se de Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Quantia Paga e Indenização por Danos Morais ajuizada por WESLEY GONÇALVES TOMAZ e BRUNA SOUZA DA SILVA TOMAZ em desfavor de BRDU SPE VERMONT LTDA, relatando que celebraram contrato com a requerida mediante instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, tendo como objeto a aquisição do Lote n.º 18, Quadra 15, com área de 200 m², do loteamento Jardim do Parque II, Rondonópolis/MT, contudo, ficaram impossibilitados de efetuar o pagamento do remanescente e optaram por rescindir o contrato junto à ré. Pleitearam também a declaração de nulidade da cláusula 15 do Contrato de Compra e Venda, por reputarem-nas abusivas, em especial as que tratam da base de cálculo para devolução, retenções por publicidade e corretagem, despesas de cobrança, devolução parcelada dos valores e imposição de encargos tributários



indevidos. Após a devida instrução processual, sobreveio sentença ao ID 292304867, tendo o Magistrado de origem julgado parcialmente procedente a ação, nos seguintes termos: "Na hipótese ora examinada, vejo que do arcabouço probatório coligido aos autos, outra opção não resta, senão a de acolher o pedido inicial. Com efeito, verifica-se dos autos que os autores pretendem a rescisão contratual com a devolução dos valores pagos. Extrai-se que houve uma frustração do negócio pela impossibilidade de pagamento das parcelas como pactuadas. Diante da impossibilidade do pagamento das parcelas do contrato, imperiosa a rescisão contratual, o que acarreta o retorno das partes ao estado inicial, ressalta-se que a retenção de parte do valor pago é permitida pelo Código de Defesa do Consumidor, que veda apenas a perda total. É sabido que em se tratando de contrato, se uma das partes não adimplir sua obrigação contratual dará ensejo ao pedido de rescisão contratual pela parte adimplente. É cediço que no Código Civil a liberdade de contratar é exercida em razão e nos limites da função social do contrato, e primando pelos princípios da probidade e boa-fé. In casu, o que se vê nos autos foi que a ré na execução do contrato não agiu com a necessária boa-fé objetiva, dando ensejo ao ajuizamento da presente ação. DA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. A teor das provas dos autos, infere-se que as partes firmaram contrato de compra e venda de imóvel urbano, em que os autores adquiriram o Lote n.º 18, Quadra 15, com área de 200 m², do loteamento Jardim do Parque II, Rondonópolis/MT, pelo valor de R\$ 55.810,81 (cinquenta e cinco mil, oitocentos e dez reais e oitenta e um centavos), sendo que efetuou o pagamento no importe de R\$ 57.693,39 (cinquenta e sete mil, seiscentos e noventa e três reais e trinta e nove centavos). Nesse passo, a controvérsia estabelecida nos autos cinge-se acerca do percentual que deve ser devolvido aos promissários compradores. Nesse passo, analisando detidamente o contrato, verifica que vincula no quadro disposição nula, na esteira do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, pois a retenção da integralidade das quantias pagas pela reclamante redundava em exagerada desvantagem ao adquirente, sem qualquer fundamento ou razão econômica ou jurídica para tanto. Isto é, ainda que se considere a existência de despesas incorridas pelo fornecedor para a celebração e manutenção do contrato, nada justifica que possam atingir 100% dos valores contratados, até porque, se assim fosse, em perspectiva o negócio seria financeiramente inviável à construtora, o que não se concebe. Logo, os autores possuem o direito a devolução das parcelas por eles já pagas, pois, caso contrário, haveria o enriquecimento ilícito da parte ré, que, além de ter o bem, objeto do contrato, acabaria por reter o valor das prestações efetivamente pagas. (...) Contudo, a legislação permite a dedução do valor pago pelos requerentes para fins de abatimento para cobrir as despesas administrativas e de venda e publicidade. Nesse ponto, jurisprudência entende perfeitamente razoável o percentual de retenção no importe de 10% (dez por cento) sobre o montante total efetivamente pago pelo requerente, considerando, ainda, o retorno do imóvel ao seu



patrimônio, com certeza valorizado com o decorrer do tempo, sendo suficiente para indenizar todos os danos suportados pela demandada com a rescisão do contrato, tais como gastos com publicidade e outros. (...) Com efeito, no caso, descontando-se o valor de 10% do total pago, encontra-se a quantia de R\$ 51.925,05 (cinquenta e um mil, novecentos e vinte e cinco reais e cinco centavos) a ser restituído em favor dos autores. DO DANO MORAL Quanto ao dano moral, deve-se observar que é aquele que lesiona a esfera personalíssima das pessoas violando, por exemplo, sua intimidade, vida privada, honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente. Maria Helena Diniz assevera que o dano moral é uma "lesão a um interesse que visa a satisfação ou gozo de um bem jurídico extrapatrimonial contido nos direitos da personalidade." (DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, v. 7: Responsabilidade Civil, 17ª Edição, São Paulo: Saraiva, 2003.). Segundo Silvio Venosa, dano moral "é o prejuízo que afeta o animo psíquico, moral e intelectual da vítima." (In Direito Civil. Responsabilidade Civil. Quarta edição. Ed. Atlas 2004). Na hipótese apresentada, vê-se que situação vivenciada pela parte autora, por si só, não é capaz de caracterizar o dano, uma vez que suas consequências normais se traduzem em aborrecimentos insuscetíveis de acarretar interferências à esfera extrapatrimonial, visto que a situação de descumprimento contratual, como é o caso da inexecução de eventual serviço por parte do fornecedor, não é suficiente para ensejar o reconhecimento da violação de qualquer atributo relacionado à personalidade dos autores." Pois bem. Na hipótese, importante salientar que a relação jurídica entre as partes se enquadra nos conceitos de consumidor e fornecedor, previstos nos artigos 2º e 3º, do CDC, de modo que deve ser realizada uma interpretação sistemática das cláusulas dispostas no contrato. Embora seja admissível a condenação do comprador ao pagamento das sanções previstas no instrumento contratual, para a hipótese de desistência do negócio, por seu exclusivo alvedrio, tal circunstância não afasta o exame do negócio sob a perspectiva do regramento consumerista, especialmente a norma do artigo 51, inciso IV, que admite a plena possibilidade de revisão das cláusulas contratuais nulas, abusivas ou excessivamente onerosas. A propósito, ainda que se espere o cumprimento do quanto acordado entre os protagonistas contratantes (pacta sunt servanda), cláusulas abusivas não prevalecerão. No que tange à cláusula 15 do Contrato de Compra e Venda, impugnada pelos autores por conter disposições reputadas como abusivas, observa-se que, embora o Juízo de origem não tenha se manifestado de forma expressa quanto à sua nulidade, na prática, afastou seus efeitos ao limitar a retenção pela rescisão contratual ao percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor efetivamente pago, e não aos 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do contrato, conforme previsto contratualmente. Inclusive, tal percentual foi considerado suficiente para cobrir eventuais despesas administrativas, incluindo gastos com publicidade e intermediação, revelando, assim, o reconhecimento implícito da abusividade da cláusula



contratual. Ademais, não há menção, na sentença, à possibilidade de descontos relativos a custos de natureza tributária, tampouco houve insurgência da parte ré quanto a esse ponto, razão pela qual não subsiste qualquer previsão válida nesse sentido. Sobre o tema, importa ressaltar que a Corte Superior "tem considerado razoável (...) 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" (STJ - AgInt no AREsp n. 725.986/RJ, Relator Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/6/2017, DJe 29/6/2017) (g.n.). No que se refere ao montante efetivamente pago a ser considerado para fins de restituição, observa-se que, embora a sentença tenha adotado o valor de R\$ 57.693,39 (cinquenta e sete mil, seiscentos e noventa e três reais e trinta e nove centavos), conforme informado pelos autores na petição inicial, verifica-se que a própria ré, em sua contestação, apresentou demonstrativo atualizado de pagamentos, no qual consta o valor total de R\$ 67.717,60 (sessenta e sete mil, setecentos e dezessete reais e sessenta centavos) como efetivamente quitado. Diante disso, impõe-se reconhecer que este último valor, trazido aos autos pela própria apelada, é o que deve prevalecer como base de cálculo para a restituição, inclusive para fins de eventual retenção. Isso porque, tratando-se de relação de consumo, é a empresa ré quem detém o controle das informações contratuais e possui o dever de manter registros atualizados quanto aos valores pagos, respondendo objetivamente pela exatidão desses dados. Por fim, em relação aos danos morais, sem embargo da proteção que o CDC exercer sobre a relação obrigacional existente entre as partes, não restou comprovado que o inadimplemento tenha sido ocasionado por ato ilícito dos réus. Na realidade, a inicial da referida ação deixa claro que a rescisão contratual se deu por culpa dos compradores, razão pela qual entendo que a parte apelada não praticou conduta apta a ensejar a sua condenação ao pagamento de indenização por danos morais. Nesse sentido é o entendimento deste Sodalício: "APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DISTRATO - FINANCIAMENTO NÃO APROVADO - DANO MORAL NÃO CONFIGURADO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. Não demonstrado que o contrato imobiliário não se efetivara por culpa da empresa demandada, ou mesmo que esta teria influenciado no fato de os requerentes não terem conseguido a aprovação do crédito para financiamento, não há falar em responsabilidade a ensejar o dever de indenizar por dano moral, porquanto não constatada a culpa pela rescisão do contrato da parte recorrida." (RAC n.º 1041551-70.2019.8.11.0041, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Guiomar Teodoro Borges, j. 13.09.2023) (g.n). Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao apelo interposto por WESLEY GONÇALVES TOMAZ e BRUNA SOUZA DA SILVA TOMAZ para reformar em parte a sentença e determinar que a retenção de 10% (dez por cento) deverá incidir sobre o valor de R\$ 67.717,60 (sessenta e sete mil, setecentos e dezessete reais e sessenta centavos), quantia efetivamente paga pelos compradores, mantendo a





sentença em seus demais termos. Inaplicável o art. 85, §11, do CPC. É como voto. Data da sessão: Cuiabá-MT, 08/07/2025



ID DJEN: 320224517
Gerado em: 26/07/2025 14:20
Tribunal de Justiça de Mato Grosso
Processo: 1008075-82.2024.8.11.0003

