



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0000.23.119487-9/001 **Númeraço** 5140019-
Relator: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Relator do Acordão: Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira
Data do Julgamento: 24/04/2024
Data da Publicação: 30/04/2024

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL GARANTIDA POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REGISTRO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - INCIDÊNCIA DA LEI 9.514/1997 - CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE - RESCISÃO CONTRATUAL - CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE COMPRADOR - IMPOSSIBILIDADE - DEMAIS TESES PREJUDICADAS - SENTENÇA ALTERADA - RECURSO PROVIDO.

- Para a constituição da propriedade fiduciária de bens imóveis, e a consequente aplicação da Lei 9.514/1997, é necessário que o contrato seja levado a registro perante o Serviço de Registro de Imóveis (artigo 23, da Lei 9.514/97).

- Efetuado o registro do contrato na matrícula do imóvel, aplicável ao caso a Lei 9.514, de 1997, nos termos do entendimento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça no recurso representativo da controvérsia (Tema 1.095).

- Improcedente o pedido de rescisão do contrato de compra e venda de imóvel, por vontade do comprador, quando firmado com cláusula de alienação fiduciária devidamente registrada no registro do imóvel, seguindo a legislação específica sobre o assunto - Lei 9.514/1997.

- Eventual rescisão do contrato deve operar-se nos modos contratualmente previstos.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.119487-9/001 - COMARCA DE IPATINGA - APELANTE(S): GRAN ROYALLE IPATINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - APELADO(A)(S): FREDERICO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

CASTRO DE QUEIROS, JULIANA IMACULADA RODRIGUES MOREIRA
QUEIROS

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO, EM SEDE DE JUÍZO DE RETRATAÇÃO.

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA

RELATOR

DES. JOSÉ EUSTÁQUIO LUCAS PEREIRA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de juízo de retratação, com previsão no artigo 1.030, II, do Código de Processo em face do acórdão proferido por esta Colenda 21ª Câmara Cível Especializada, que, na ação de cobrança com pedido de julgamento antecipado parcial do mérito proposta por JULIANA IMACULADA RODRIGUES MOREIRA QUEIROS e FREDERICO CASTRO DE QUEIROS em face de GRAN ROYALLE IPATINGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., à unanimidade, negou provimento ao recurso interposto pela ré, em acórdão cuja ementa se segue:

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE - RESCISÃO CONTRATUAL - CULPA EXCLUSIVA



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

COMPRADOR - POSSIBILIDADE - DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS PELO PROMISSÁRIO COMPRADOR - MULTA - RETENÇÃO INCIDENTE SOBRE O VALOR EFETIVAMENTE PAGO - TAXA DE FRUIÇÃO DO BEM - LOTE VAGO - DESCABIMENTO - FORMA DE REPETIÇÃO - IMEDIATA - SÚMULA 543-STJ - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

- O fato superveniente autoriza à rescisão do pacto, inclusive nos contratos com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

- Diante do descumprimento contratual por parte dos promissários compradores, é possível a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, com o retorno das partes ao status quo ante, isto é, a devolução das parcelas pagas e a reintegração da promissária compradora na posse direta do imóvel litigioso.

- Em casos de rescisão de contrato de compra e venda por desinteresse do comprador, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se consolidou no sentido de admitir a retenção, pela vendedora, de até 25% (vinte e cinco cento) dos valores efetivamente pagos pelo comprador, já incluída, aí, a compensação por todos os gastos efetuados com o empreendimento.

- Tratando-se de venda de lote vago com construção inacabada, não há de falar em proveito econômico auferido pelo promissário comprador capaz de ensejar a recomposição a título de fruição do imóvel.

- Conforme Súmula 543-STJ, depreende-se que a rescisão contratual sempre implica em restituição imediata dos valores pagos pelo promitente comprador, enquanto a questão da culpa tem influência apenas no valor a repetir. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.119487-9/001, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 26/07/2023, publicação da súmula em 27/07/2023)

Contra o referido Acórdão fora interposto Recurso Especial, contudo, ao ser realizado o juízo de admissibilidade do recurso pela



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Terceira Vice-Presidente deste Egrégio Tribunal de Justiça, Des. Ana Paula Caixeta, determinou-se a remessa dos autos em razão da dissonância do decidido com o previsto no Tema 1.095 do Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Relatados, tudo visto e examinado, DECIDO.

Versam os autos sobre ação de cobrança com pedido de julgamento antecipado parcial do mérito proposta por Juliana Imaculada Rodrigues Moreira Queiros e Frederico Castro De Queiros em que narram terem firmado com a ré "Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Efeitos de Escritura Pública" do lote de terreno nº 17 (dezessete) da quadra 06 (seis), com área aproximada de 720 m² (setecentos e vinte metros quadrados), conforme definido na Cláusula 2.1 do citado Instrumento; que não tiveram condições de adimplir as parcelas fixadas; que foi informado em contato telefônico pela parte ré que teriam um crédito de R\$99.348,24 (noventa e nove mil trezentos e quarenta e oito reais e vinte e quatro centavos); que confrontando o valor efetivamente pago R\$146.188,12 (cento e quarenta e seis mil, cento e oitenta e oito reais e doze centavos) e o que foi informado pela parte ré que lhes seria restituído, apurou-se que houve uma retenção no valor de 33% (trinta e três por cento), o que se mostra abusivo; que ao valor a ser restituído deveria ser acrescido dos mesmos encargos cobrados pela ré; que o valor reconhecido como devido pela ré deve ser imediatamente restituído; afirmaram não ter mais a posse do imóvel.

Requereram:

3- DOS PEDIDOS

3.1- Diante de todo o exposto os Autores REQUEREM à V. Exa que se digne em:



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

3.1.1- receber a presente ação, dando regular andamento à mesma;

3.1.2- acolher os pedidos contidos nesta peça exordial, a fim de:

3.1.2.1- ante a confissão da Ré como devedora da quantia de R\$ 99.348,24 (noventa e nove mil, trezentos e quarenta e oito reais, vinte e quatro centavos), conforme email encaminhado aos Autores (cópia anexa), se REQUER a este d. Juízo que se digne em julgar antecipada e parcialmente o mérito, reconhecendo a existência de obrigação líquida, formando-se o competente título executivo judicial para que se possa promover a execução, caso a Ré continue a não honrar a sua obrigação, prosseguindo-se a ação em relação aos demais pedidos aqui consignados (restituição integral e em parcela única, com os mesmos encargos cobrados pela Ré para atualização das parcelas do preço ajustado e redução da multa rescisória a patamares aceitáveis, conforme elencado na jurisprudência de referência, constante

do subitem 2.4 retro);

3.1.2.2- declarar NULA de pleno direito a Cláusula Décima Terceira e seus parágrafos 1 a 4, condenando a Ré a restituir aos Autores, em parcela única, os valores pagos até a data do evento rescisório, com os mesmos acréscimos cobrados pela mesma para recebimento das parcelas do preço - quais sejam, atualização monetária, multa de 2% e juros capitalizados de 1% ao mês pro rata die -, e, reduzindo a multa rescisória para patamares aceitáveis, ajustando-se os percentuais de retenção à percentuais módicos (via de regra, 10% [dez por cento] ou menos), reconhecido pela jurisprudência como suficiente à reparação dos danos suportados pela pessoa jurídica, tudo a ser apurado em oportuno procedimento de liquidação de sentença.

3.2- Requer, também, que V. Exa. ordene à Ré que se abstenha de cobrar e inscrever o nome dos Autores nos cadastros restritivos de crédito, sob pena de aplicação de multa diária, em valor a ser previamente determinado por V. Exa., a fim de coibir a prática de atos dessa natureza e, tendo-o efetuado, que promova a imediata exclusão do nome dos Autores, sob pena de aplicação de multa nos moldes já



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

mencionados e reparação por dano moral, a ser fixada em valor a ser arbitrado por V. Exa., segundo as regras da experiência.

Tutela antecipada indeferida à ordem 44.

A ré Gran Royale Ipatinga Empreendimentos Imobiliários Ltda. apresentou contestação (ordem 55) alegando, em síntese, que os autores não realizaram o pagamento das parcelas vencidas a partir de outubro de 2017, razão pela qual foram notificados para purga da mora em 22/10/2018; que não regularizaram a situação, sendo, então, rescindido o contrato de pleno direito; que é inaplicável o CDC em casos de contrato de financiamento para aquisição de imóvel; que os termos do contrato foram livremente ajustados pelas partes, não havendo que se falar em abusividade nas cláusulas pactuadas; que a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade impede a rescisão do contrato por arrependimento de umas das partes; que é legal o parágrafo primeiro da cláusula décima terceira do contrato que prevê o percentual a ser retido em caso de rescisão; que deve ser permitida a retenção de valores a título de taxa de fruição durante todo o período em que os autores estiveram na posse do imóvel; que são devidos os valores em aberto do IPTU, e taxa associativa, por ter sido a autora que deu causa a rescisão; a devolução dos valores deve ser procedida de forma parcelada.

Pugnou pela improcedência dos pedidos iniciais.

Os pedidos iniciais foram julgados parcialmente procedentes sob os seguintes fundamentos:

Inicialmente, cumpre registrar que aplica-se ao presente caso as normas do Código de Defesa do Consumidor, as quais somente poderão ser afastadas em caso de conflito com a Lei 9.514/97, que dispõe sobre contratos de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária.

As partes concordam que houve a rescisão contratual em razão do inadimplemento dos autores.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Contudo, a parte autora pugna pela nulidade das cláusulas contratuais que estipulam a retenção da quantia paga.

A questão posta nos autos é a (in)validade das cláusulas previstas no contrato).

Tendo-se em vista que a rescisão contratual ocorreu por culpa dos autores, a parte ré pode reter percentual da quantia paga, nos termos da Súmula 543 do STJ, que dispõe o seguinte:

(...)

A cláusula décima terceira apenas prevê a rescisão em caso de inadimplemento de três parcelas, oportunizada a purga da mora após a notificação. Entendo que a referida cláusula não apresenta abusividade em sua estipulação. Logo, deve prevalecer o estabelecido no referido item.

(...)

O parágrafo quarto não trata de quantia a ser retida, razão pela qual não verifico relação com os fatos narrados na petição inicial ou fundamentação jurídica que justifique sua nulidade.

Quanto ao percentual de retenção estipulado pela ré, vale destacar o entendimento jurisprudencial:

(...)

Portanto, se o negócio foi rescindido por culpa da parte autora, é justo que a ré seja ressarcida dessas despesas.

Contudo, o parágrafo primeiro é abusivo, pois coloca o consumidor em desvantagem. A parte pode reter até 25% do valor pago, mas não pode estipular um percentual sobre o valor total de venda do imóvel.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Assim, em atenção ao princípio da razoabilidade, o percentual de retenção deve limitado ao máximo de 25% do valor total pago e incluir as despesas eventualmente suportadas, inclusive as administrativas, corretagem, comercialização e a multa penal.

Quanto aos valores relacionados ao IPTU e taxa de associação são obrigações de natureza propter rem e, portanto, devem ser atribuídos à parte que estava na posse do imóvel no período de incidência das cobranças.

(...)

Logo, a parte autora esteve em posse do imóvel desde a data por ela confessada (06/2016) até a data da rescisão confessada pela ré (12/2018). Assim sendo, a parte autora é responsável pelo pagamento do respectivo IPTU que poderá ser decotado do valor a ser restituído, já que a parte autora não provou a quitação, como devia.

Como o documento de ID 717576727 - Pág. 2 refere-se ao IPTU de 2017 a 2018, esse será o valor a ser descontado, qual seja: R\$ 465,93 (quatrocentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos).

Em relação à taxa associativa, o documento de ID 717576727 - Pág. 3 comprova que existe débito em aberto em relação ao imóvel objeto da lide no valor de R\$ 8.086,28 (oito mil, oitocentos e oitenta e seis reais e vinte e oito centavos) e foi encaminhado à ré pela própria associação.

Desta feita, a quantia devida a título de taxa associativa poderá ser decotada do débito. Contudo, o valor total deverá ser apurado em liquidação de sentença, quando a parte ré deverá apresentar o documento detalhado da dívida (emitido pela associação) comprovando os meses de referência para que seja decotado da quantia a ser restituída os débitos do período de 06/2016 a 12/2018.

Quanto à cláusula que estipula a retenção de percentual pela fruição do imóvel, não pode ser cobrada, pois trata-se de lote vago, razão



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

pela qual não há falar em fruição. A jurisprudência já se manifestou sobre o tema:

(...)

Quanto ao prazo para restituição dos valores, não pode ser postergado ou parcelado como estipulou a ré. Isso porque a Súmula 543 do STJ determina que a restituição deve ser imediata.

Assim, o parágrafo segundo deve ser declarado nulo, pela abusividade.

Em relação ao valor efetivamente pago, o extrato de ID 84684015 foi emitido pela própria ré e comprova que a parte autora quitou o valor total de R\$ 146.188,22. Tal valor reflete a quantia efetivamente paga pela parte autora (incluindo todos os encargos contratuais, como juros remuneratórios e multas) e deverá ser considerada para fins de restituição.

Quanto à forma de sua restituição, deve incidir sobre a quantia correção monetária desde o desembolso de cada parcela, já que a finalidade é a manutenção do poder aquisitivo da moeda.

Os juros de mora, por outro lado, devem incidir sobre do trânsito em julgado, conforme entendimento do STF:

(...)

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais, para condenar a ré à restituição do valor pago pelos autores, que totaliza R\$ 146.188,12 (cento e quarenta e seis mil, cento e oitenta e oito reais e doze centavos), de uma única vez e determinar à ré que se abstenha de negativar o nome dos autores por débitos relacionados ao contrato rescindido, sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais), limitada a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis na espécie.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

O valor a ser restituído será acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado e de correção monetária, pelos índices da tabela da CGJ-TJMG, a contar de cada desembolso.

Será permitida a retenção de 25% do total adimplido, do IPTU no valor de R\$ 465,93 (quatrocentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos), além do valor referente à taxa da associação do período compreendido entre 06/2016 e 12/2018.

Tal valor será apurado em liquidação de sentença, quando caberá à ré apresentar o documento detalhado da dívida (emitido pela Associação do Residencial Gran Royale) comprovando os meses exatos de referência, sendo considerados apenas os coincidentes com a posse dos requerentes (06/2016 a 12/2018).

Sobre o valor do IPTU incidirá correção monetária e juros e mora de 1% desde a última atualização (11/01/2019).

Considerando que houve sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas e honorários advocatícios, sendo 50% para cada parte. Fixo estes últimos em 10% sobre o valor da condenação.

Em assim fazendo, julgo extinto o processo com resolução de mérito nos termos do art. 487, I, do CPC.

Irresignada, a parte ré interpôs recurso de apelação (ordem 121), sustenta a apelante que: a) é inaplicável o Código de Defesa do Consumidor em contratos de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária; b) o contrato entabulado entre as partes foi "permeado pelo princípio da autonomia da vontade, fez-se lei entre as partes, inexistindo qualquer ilegalidade acerca das cláusulas pactuadas, eis que respeitada toda a normatividade atinente ao contrato de compra e venda firmado"; c) é impossível a rescisão do contrato por vontade unilateral, ante o caráter de irretratabilidade e irrevogabilidade dos contratos de compra e venda ; d)



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

inexiste abusividade no parágrafo primeiro da cláusula décima terceira do contrato, não sendo possível a retenção de apenas 25% dos valores pagos; e) é exigível o percentual pela fruição do imóvel; f) os valores a serem restituídos aos apelados devem ser parcelados.

Cuida-se de exercício do juízo de retratação a ser realizado em conformidade com a disposição contida no artigo 1.030, inciso II, do Código de Processo Civil, que estabelece que, diante da interposição de recurso aos Tribunais Superiores, porventura verificada potencial divergência a entendimento consolidado sob o regime de repercussão geral ou sob o regime de julgamento de recursos repetitivos, deve o processo ser encaminhado ao órgão que proferiu a decisão recorrida para reexame sobre o acerto ou não na aplicação do precedente. Eis a sua redação:

Art. 1.030. Recebida a petição do recurso pela secretaria do tribunal, o recorrido será intimado para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, findo o qual os autos serão conclusos ao presidente ou ao vice-presidente do tribunal recorrido, que deverá:

(...)

II - encaminhar o processo ao órgão julgador para realização do juízo de retratação, se o acórdão recorrido divergir do entendimento do Supremo Tribunal Federal ou do Superior Tribunal de Justiça exarado, conforme o caso, nos regimes de repercussão geral ou de recursos repetitivos;

Destarte, lastreado na possibilidade de exercer o juízo de retratação, nos termos do artigo 1.030, II, do CPC, passo à análise das razões recursais.

I - Prefacial



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Em primeiro plano, é de bom alvitre consignar que a rescisão do contrato, por culpa do autor/comprador, em razão do seu inadimplemento, é matéria incontroversa nos autos, inexistindo irresignação recursal quanto ao tópico, residindo a matéria controvertida na prevalência, ou não, do Código de Defesa do Consumidor na hipótese de resolução do contrato de compra e venda de bem imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia.

Da Aplicação de Norma Específica - Lei n. 9.514/97

É cediço que a alienação fiduciária de bens imóveis tem amparo em ato normativo específico, a saber, a Lei n. 9.514/97 que, ao dispor a respeito do inadimplemento contratual, diz no seu artigo 26, veja-se:

Art. 26 - Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§1º - Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

§2º - O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§3º - A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

Da leitura do dispositivo legal acima mencionado, nota-se que vencida e não paga a dívida, o devedor fiduciante deve ser pessoalmente intimado para efetuar o pagamento das prestações vencidas e vincendas, sob pena de consolidar-se a propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário.

Ato contínuo, uma vez purgada a mora, esta convalidará o contrato de alienação fiduciária. Não purgada, o oficial do Cartório de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, após o que este promoverá leilão para a alienação do imóvel.

A parte ré/recorrente alega que ao presente caso aplica-se esta norma específica em detrimento do Código de Defesa do Consumidor (CDC), isso porque os recorridos se encontram inadimplentes com o pagamento das parcelas convencionadas, de modo que a situação estaria abrangida pela Lei n. 9.514/97.

Desta forma, vejo pertinência em tais alegações.

Compulsando detidamente os autos, verifica-se que no caso em análise a promessa de compra e venda do bem foi registrada no cartório, sendo de rigor, assim, a constituição da garantia fiduciária, nos termos do que determina o art. 23 da Lei n. 9.514/97.

Sobeja evidente que o registro da alienação fiduciária foi averbado na matrícula do imóvel objeto da lide (ordem 135). Portanto, o acordo foi propriamente registrado à margem da matrícula do imóvel, como exigido pelo já mencionado art. 23 da Lei n. 9.514/97, in verbis:

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

que lhe serve de título.

Ainda no que tange às normas aplicáveis à espécie, cumpre destacar que o C. Superior Tribunal de Justiça, em sede julgamento do REsp 1.891.498/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos, fixou a Tese nº 1.095 no sentido de que, em se tratando da hipótese de resolução do contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária em razão do inadimplemento do devedor, aplica-se o que dispõe lei especial (Lei n. 9.514/97) em detrimento da legislação consumerista, em casos nos quais o contrato esteja registrado em cartório, veja-se:

Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

A esse propósito, também já decidiu esta e. 21ª Câmara Cível Especializada:

Apelação cível - Ação de rescisão contratual - Compra e venda de imóvel - Alienação fiduciária - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor - Distrato por iniciativa do comprador - Impossibilidade - Manutenção cláusulas irrevogabilidade e irretratabilidade - Recurso ao qual se dá provimento.

1. Na relação havida por contrato de compra e venda com aposição de alienação fiduciária, há a regulamentação específica conferida pela Lei 9.514 de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária, motivo pelo qual não se aplicam as normas do Código de Defesa do Consumidor (Tema 1095 do STJ - REsp 1.891.498/SP).

2. Sendo a hipótese de rescisão contratual por livre vontade ou arrependimento do comprador, a regulamentação conferida pela Lei



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

9.514, de 1997 deve ser mantida, afastando-se qualquer parâmetro interpretativo trazido pelo Código de Defesa do Consumidor, devendo ser preservada a cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade do contrato. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.231709-3/001, Relator(a): Des.(a) Marcelo Rodrigues, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 01/12/2022, publicação da súmula em 02/12/2022)

Desta feita, tendo em vista que, conforme narrado acima, o contrato firmado entre as partes foi devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a regulamentação conferida pela Lei 9.514/97 deve ser preservada, afastando, assim qualquer parâmetro interpretativo conferido pelo CDC.

Tem-se, pois, a validade da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade do pacto, razão pela qual, a priori, ter-se-ia pela manutenção do contrato firmado entre as partes, prejudicando-se, assim, a análise das demais teses recursais, referentes à legalidade das cláusulas.

Contudo, foi informado nos autos, supervenientemente, que houve a rescisão do pacto por culpa da compradora, em razão do não pagamento das parcelas, razão pela qual se entende que a rescisão deve se operar nos termos do contrato firmado entre as partes, em razão da ausência de abusividades à luz da Lei 9.514/97.

Deixo de me manifestar, porém, quanto aos juros e correção monetária, a incidir sob as parcelas da rescisão do contrato, uma vez que a resolução do contrato não se deu por força de decisão judicial.

Com tais considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO para reformar a sentença e julgar improcedentes os pedidos iniciais, devendo eventual resolução do contrato se dar nos moldes contratualmente previstos.

Em razão na alteração do julgamento, inverto a sucumbência e



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

condeno os autores/apelados ao pagamento da integralidade das custas processuais, inclusive recursais, e honorários advocatícios, que majoro para 12% (doze por cento) sobre o valor da condenação, com fulcro no artigo 85, §§ 1º e 11, do CPC/2015.

Suspensão, contudo, a exigibilidade das referidas verbas, por litigarem os autores sob o pálio da gratuidade de justiça.

DES. MARCELO RODRIGUES - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MOACYR LOBATO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO."