



05/02/2026

Número: **5192799-02.2025.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Órgão julgador: **9ª Unidade Jurisdicional Cível - 26º JD da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **03/09/2025**

Valor da causa: **R\$ 43.010,00**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
------(AUTOR)	
	MATEUS GOMES MARTINS COELHO (ADVOGADO)
------(RÉU/RÉ)	
	MARINA RAMALHO FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO)
----- (RÉU/RÉ)	
	MARINA RAMALHO FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10594608659	09/12/2025 15:04	Sentença	Sentença



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Belo Horizonte / 9ª Unidade Jurisdicional Cível - 26º JD da Comarca de Belo Horizonte

Avenida Francisco Sales, 1446, Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG - CEP: 30150-224

PROCESSO Nº: 5192799-02.2025.8.13.0024

CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

ASSUNTO: [Rescisão do contrato e devolução do dinheiro]

AUTOR: -----

RÉU: ----- e outros

SENTENÇA

Vistos, etc.,

Sentença proferida segundo os princípios da simplicidade e demais princípios especiais, nas exatas formas determinadas pelo artigo 2º da Lei 9099/95, substancialmente diferentes da justiça ordinária (justiça comum).



Relatório dispensado, na forma do artigo 38 da lei nº 9.099, de 1995.

Trata-se de ação especial ajuizada por ----- em face de ----- e -----.

Relata a parte autora que adquiriu uma unidade imobiliária em construção no regime de multipropriedade, pelo valor de R\$ 43.010,00 (quarenta e três mil e dez reais). Destaca que, mesmo após a quitação, as partes rés inviabilizaram a escrituração, por não cumprirem os tramites administrativos necessários. Pedem a rescisão contratual, bem como a condenação das empresas ao pagamento de indenização material referente à restituição do valor pago e ao pagamento da multa contratualmente prevista.

As rés, em contestação UNA, alegam, preliminarmente, incompetência do juízo, ilegitimidade passiva, necessidade de inclusão de empresa terceira no polo passivo. No mérito, salientam a ocorrência de prescrição, e que a ação correta para resolver eventual problema quanto à escrituração seria uma ação de obrigação de fazer. Destacam a ausência de danos. Requerem o acolhimento das preliminares e a improcedência dos pedidos.

Inicialmente, não há que se falar em incompetência do juízo. Tratando-se de relação de consumo, como será sustentado na análise do mérito da ação, é facultado ao consumidor o ajuizamento da ação no foro de seu domicílio. Afasto, assim a preliminar.

Ainda, inexistente ilegitimidade passiva ou necessidade de inclusão de empresa terceira, estranha à lide, no polo passivo da demanda. As rés são legítimas para responderem a ação, solidariamente, nos termos do parágrafo único, art. 07º do CDC. Eventual organização interna do negócio desenvolvido, em grupo econômico, não impede o processamento da lide face àquela empresa que aparentemente seja a responsável, à luz ainda da teoria da aparência. Assim, rejeito a preliminar suscitada.

DECIDO.

Quanto ao direito, trata-se de típica relação de consumo, enquadrando-se as partes nos conceitos de consumidor e fornecedor na forma dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, que se aplica ao caso.



Nos termos do CDC, o prazo prescricional é de cinco anos, período que não foi superado no caso em tela, inexistindo razão para o reconhecimento da prescrição de parcela quitada sem o decurso do prazo.

A parte autora demonstra nos autos a aquisição de unidade imobiliária em construção no regime de multipropriedade e a quitação dos pagamentos devidos, desincumbindo-se de seu ônus probatório à luz do art. 373 do CPC/15. Por omissão das rés, quando à viabilização de regularização do imóvel, pugna pela rescisão contratual.

As rés, contudo, não demonstram a adoção dos trâmites administrativos necessários a viabilizar a escrituração do bem, permitindo a regularização da propriedade adquirida. Não demonstraram, portanto, a existência de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito autoral.

Dessa forma, descumprida obrigação contratual essencial, faz jus a parte autora à rescisão do contrato, bem como ao recebimento da multa cominada em instrumento particular.

A declaração de rescisão contratual, bem como a condenação das rés, portanto, ao pagamento de R\$ 43.010,00 (quarenta e três mil e dez reais) a título de reembolso e R\$ 10.752,50 (dez mil, setecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), a título de multa, totalizando R\$ 53.762,50 (cinquenta e três mil, setecentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), são medidas que se impõem.

DISPOSITIVO.

Pelo exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido inicial, com resolução do mérito, nos termos do inciso I do artigo 487 do Código de Processo Civil, para condenar as rés, solidariamente, a pagarem a importância de R\$ 53.762,50 (cinquenta e três mil, setecentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), a título de compensação dos danos morais, de forma atualizada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do arbitramento (Súmula 362 do STJ combinada com o parágrafo único do art. 389 do Código Civil), com acréscimo de juros de mora, desde a mesma data, baseados na SELIC sem o componente de atualização monetária (artigos 405 e 406 do Código Civil).

Eventual requerimento de gratuidade judiciária deve ser dirigido a E. Turma Recursal.



Sem custas e honorários, a teor do artigo 55, da lei nº 9.099, de 1995.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Belo Horizonte, data da assinatura eletrônica.

GERALDO CLARET DE ARANTES

Juiz(íza) de Direito

9ª Unidade Jurisdicional Cível - 26º JD da Comarca de Belo Horizonte 3

