

Documento 1

Tipo documento:

SENTENÇA

Evento:

JULGADO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO

Data:

13/05/2026 16:24:18

Usuário:

TATIANACUNHA - TATIANA CUNHA ESPEZIM

Processo:

5003153-63.2025.8.24.0089

Sequência Evento:

46

**ESTADO DE SANTA CATARINA PODER JUDICIÁRIO****1ª Vara da Comarca de Penha**

Avenida Nereu Ramos, 315 - Bairro: Centro - CEP: 88385-000 - Fone: (47)3261-9735 - <https://www.tjsc.jus.br/comarcas/penha> - Email: penha.vara1@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL Nº 5003153-63.2025.8.24.0089/SC

AUTOR: ----

AUTOR: ----

RÉU: ----

SENTENÇA

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual C/C Restituição de Valores e Indenização por Danos Morais com Pedido de Tutela de Urgência por ---- e ---- em face de ----, na qual visa o cancelamento de contrato de cessão de uso de unidade imobiliária no empreendimento ----, a abstenção de cobranças e de inclusão de seu nome nos órgãos de proteção ao crédito, bem como a condenação do requerido ao pagamento de indenização por danos morais.

Dispensado o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

De início, verifica-se que os autos encontram-se aptos ao julgamento antecipado. Não há necessidade de produção de prova oral em audiência (art. 355, inciso I, do CPC), porque as provas contidas nos autos são suficientes para a elucidação do caso concreto.

Convém destacar que o juiz é o destinatário das provas, pautando o julgamento nos princípios da persuasão racional e do livre convencimento motivado, de maneira que, convencido com o tanto produzido nos autos, lhe é lícito indeferir a produção de outras provas.

Da revelia

A parte ré, embora citada (evento 34), não apresentou contestação, razão pela qual ela deve ser considerada revel, na forma do artigo 344 do Código de Processo Civil. Os fundamentos jurídicos e o pedido invocados pela parte autora são disponíveis, de modo que os efeitos da revelia também são aplicáveis à espécie.

Isso, porém, não implica automática procedência dos pedidos iniciais. A sentença de mérito deve analisar todos os elementos trazidos pela parte autora e analisá-los de acordo com sua pretensão. Em outras palavras:

"[...] [o]s efeitos da revelia **não induzem, necessariamente, à procedência do pedido. Ainda que aplicados, não ensejam o julgamento favorável à parte autora**, a qual não se exime de provar a sua legitimidade para figurar no polo da demanda, bem como o fato constitutivo do direito invocado" (TJSC, Apelação n. 0019023-70.2008.8.24.0045, de Palhoça, rel. Des. Sebastião César Evangelista, j. 11-08-2016).

Assim sendo, **DECRETO** a revelia da parte ré ----, com todos os seus efeitos, e passo à análise do mérito da causa.

Em que pese o valor atribuído à causa, R\$ 10.470,58, pode-se observar que o objeto da demanda está diretamente vinculado ao contrato de promessa de compra e venda, valorado em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Nessa medida, é consabido que a teor do art. 292, II, do Código de Processo Civil, "na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a resilição ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controversada", ou seja, nesse caso, deve-se considerar como valor adequado da causa a importância integral atribuída ao contrato.

Além disso, o processo trata da pretensão de indenização por danos morais, fixados no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), o qual, portanto, deve integrar o montante atribuído à causa.

Assim, corrijo de ofício o valor da causa (art. 292, §3º, CPC) para constar como R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). Retifique-se no sistema.

Passo, nesta extensão, ao enfrentamento do mérito propriamente dito.

Do mérito

Inicialmente, convém ressaltar que os autos serão analisados sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a oferta de fração de multipropriedade, realizada ao público em geral que a adquire e a esgota, sem repassá-la a terceiro, classifica-se como relação eminentemente consumerista, o que atrai a aplicação do art. 6, VIII do CDC.

Quanto ao mérito, a autora sustenta, em síntese, que celebrou contrato de cessão de uso compartilhado de unidade habitacional, por prazo determinado. Afirma que o referido contrato tinha como objeto o direito de utilização do apartamento por duas semanas ao ano. Relata, ainda, que o valor total pactuado foi estipulado em R\$ 40.000,00.

Destaca que a cláusula penal para a rescisão contratual estabelece a perda integral dos valores a título de adesão (R\$ 470,00), bem como o pagamento de multa de 15% sobre o valor total do contrato.

Pois bem. Da análise das provas coligidas ao caderno processual, entendo que razão milita, em parte, em favor da autora, na medida em que os documentos/provas por si trazidos guardam semelhança com as alegações aventadas.

Conforme narrativa exposta na inicial, a rescisão contratual decorreu exclusivamente da vontade dos compradores, que não atentaram previamente às condições do contrato. Nesse sentido, colhe-se da peça inaugural:

"Posteriormente, **por razões pessoais e financeiras**, bem como em razão dos vícios na oferta e contratação, **os Autores decidiram exercer o direito de arrependimento**. Assim, dentro do prazo legal, entraram em contato com a empresa, requerendo a imediata rescisão do contrato e a restituição integral dos valores pagos."

Chamo atenção ao fato de que, malgrado reconheça-se a vulnerabilidade do consumidor, tal premissa não é suficiente para invalidar qualquer ato praticado pela parte contrária, de modo que a ausência de leitura adequada dos termos contratuais e até mesmo da situação econômica em que se encontravam no momento, não pode ser colocada a cargo do vendedor.

Nessa medida, não há que se imputar à parte requerida qualquer descumprimento contratual no aspecto relatado pelas partes autoras em sua peça inicial.

No entanto, considerando que há vontade unilateral dos autores para resolução do negócio entabulado com a requerida e não havendo que se falar em culpa demonstrada da vendedora, inviável a restituição integral do valor pago, consoante previsto na Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça:

"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."

De igual modo, a cláusula 1.50 do contrato traz fundamento, ao estabelecer que o valor pago corresponde, na realidade, à taxa de corretagem.

"1.50 Ocorrendo a rescisão antecipada do presente instrumento, fica assegurado à CEDENTE o direito de cobrança e/ou retenção da entrada/adesão, **vez que trata-se de comissão dos vendedores, e ainda 15% (quinze por cento) do valor do contrato** em caráter de multa contratual a ser paga pelo(s) CESSIONÁRIO(S), visando cobrir os custos administrativos, de comercialização, publicidade, tributos, e outros custos assumidos pela CEDENTE..."

Em que pese isso, não há que falar em devolução da comissão de corretagem, a uma porque o sujeito que a recebeu não compõe o polo passivo da presente ação e, a duas, porque a rescisão do contrato firmado com a requerida não derivou de qualquer ato praticado pelo corretor, que, ao revés, atingiu o resultado útil da mediação, fazendo jus à verba em questão.

Ademais, é plenamente válida a transferência da responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem aos adquirentes do imóvel, notadamente no presente caso, em que o valor do encargo está devidamente destacado no contrato firmado com a requerida.

A esse respeito, já se decidiu:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. RECURSO DOS AUTORES. REDUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL, COM DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS E, SUCESSIVAMENTE, RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) A 20% (VINTE POR CENTO) SOBRE O MONTANTE JÁ QUITADO. INSUBSISTÊNCIA. CASO CONCRETO ONDE ALÉM DO VALOR DA MULTA NÃO SER EXACERBADO (8% DO VALOR DO CONTRATO), AS PARTES JÁ REALIZARAM DISTRATO, SENDO QUE

DO VALOR PAGO, QUE CORRESPONDEU A APENAS 1,66% (UM VÍRGULA SESSENTA E SEIS POR CENTO DA QUANTIA DEVIDA, A RÉ, POR MERA LIBERALIDADE, PROMOVEU A DEVOLUÇÃO PARCIAL. INEXISTÊNCIA DE QUALQUER ABUSIVIDADE. APELO DA RÉ. AFASTAMENTO DA DEVOLUÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. ACOLHIMENTO. POSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA DA RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO ENCARGO, AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. EXISTÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA E CLARA NO CONTRATO. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO PELA CORTE DA CIDADANIA, NO JULGAMENTO DO RECURSO REPETITIVO N. 1.599.511/SP. SENTENÇA REFORMADA NO PONTO. REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA. RECURSOS CONHECIDOS, SENDO DESPROVIDO O DOS AUTORES E PROVIDO O DA RÉ. (TJSC, Apelação Cível n. 0309463-42.2014.8.24.0038, de Joinville, rel. Bettina Maria Maresch de Moura, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 02-07-2020). (grifamos).

Ainda que a parte autora tenha invocado o direito de arrependimento previsto no art. 49 do Código de Defesa do Consumidor, tal dispositivo não se aplica ao caso concreto. Isso porque a contratação ocorreu no estabelecimento comercial da requerida, com a formalização regular do negócio jurídico, circunstância que afasta a incidência da norma.

Ademais, a jurisprudência é firme no sentido de que a simples alegação de venda persuasiva ou emocional, desacompanhada de prova de contratação fora do estabelecimento ou de violação concreta ao dever de informação, não autoriza a aplicação do art. 49 do CDC em contratos dessa natureza.

No que tange à cobrança de 15% do valor do contrato, a título de multa contratual exigida pela ré ----, verifica-se que tal percentual se mostra excessivo, impondo ônus desproporcional ao consumidor.

Assim, pautado nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, entendo que a multa compensatória pela rescisão contratual voluntária deve ser aplicada em percentual razoável, mostrando-se adequado o percentual total de 10% do valor global do contrato (R\$ 40.000,00).

Nesta linha, já decidiu a Turma Recursal do Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS C/C CANCELAMENTO DE COBRANÇA COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA PARA SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE. TIME SHARING. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA REQUERIDA. ALEGAÇÃO QUE OS AUTORES TINHAM CIÊNCIA DOS TERMOS DO CONTRATO FIRMADO. MULTA RESCISÓRIA DEVE SER MANTIDA. TESES REJEITADAS. RECURSO QUE DISCUTE UNICAMENTE O CABIMENTO DE CLÁUSULAS PENAS CUJA INCIDÊNCIA FOI AFASTADA PELA SENTENÇA. INSTITUTO QUE, POR ESSÊNCIA, TEM A FINALIDADE DE PRESTABELECER PERDAS E DANOS, A DISPENSAR ULTERIOR COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZOS. PENALIDADE CABÍVEL. LIMITAÇÃO, NO ENTANTO, A 10% (DEZ POR CENTO), PARA NÃO CARACTERIZAR ONEROSIDADE EXCESSIVA.. "A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA CONSTITUI PREFIXAÇÃO DAS PERDAS E DANOS. SUA MAIOR VANTAGEM RESIDE NO FATO DE QUE BASTA AO CREDOR PROVAR O INADIMPLEMENTO IMPUTÁVEL AO DEVEDOR, FICANDO ESTE OBRIGADO AO PAGAMENTO DA MULTA ESTIPULADA. NÃO EXISTINDO A PREVISÃO DE MULTA, DEVE O CREDOR, COMO REGRA GERAL, PROVAR A OCORRÊNCIA DE PERDAS E DANOS E SEU RESPECTIVO MONTANTE. NA MULTA, OCORRENDO SEUS PRESSUPOSTOS DE EXIGIBILIDADE, ELA É DEVIDA, SEM DISCUSSÃO" (SÍLVIO DE SALVO VENOSA). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, RECURSO CÍVEL n. 030435571.2019.8.24.0033, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Vitoraldo Bridi, Segunda Turma Recursal - Florianópolis (Capital), j. 26-04-2022).

Logo, existindo o desejo de desfazimento do negócio jurídico entabulado, a rescisão contratual unilateral do consumidor deve ser operada com a aplicação apenas da multa compensatória no valor de 10% do montante global do contrato, conforme já explanado.

Da indenização por danos morais

São requisitos da responsabilização civil a existência de ato ilícito (artigo 186 do Código Civil), dano (artigo 927 do Código Civil), o nexos causal entre a conduta e o resultado e a demonstração da culpa (artigo 927, parágrafo único, do Código Civil).

No âmbito da relação consumerista, tem-se que são, dentre outros, direitos básicos do consumidor "a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos" (art. 6º, VI, CDC).

Todavia, a jurisprudência sedimentada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, bem como no Tribunal de Justiça Catarinense, é no sentido de que, em se tratando de mero desacordo comercial (que é o caso dos autos), isso, por si só, não há dever de indenizar por abalo moral. Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

RECURSO INOMINADO - CONSUMIDOR - RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MATERIAIS E MORAIS AQUISIÇÃO DE VEÍCULO POSTERIOREMENTE APREENHIDO EM DECORRÊNCIA DE BUSCA E APREENSÃO AJUIZADA CONTRA O ANTIGO PROPRIETÁRIO - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA - IRRESIGNAÇÃO AUTORA - PRELIMINARES: [1] PLEITO DE RECONHECIMENTO DA LEGITIMIDADE PASSIVA DO SÓCIO DA EMPRESA - RATIFICAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU DE QUE A INCLUSÃO DO

CPF CONSTITUI MERO ERRO MATERIAL, SEM CAPACIDADE DE GERAR CONFUSÃO ENTRE A PESSOA FÍSICA E A PESSOA JURÍDICA - ATUAÇÃO DO SÓCIO COMO REPRESENTANTE DA EMPRESA QUE NÃO ATRAI SUA RESPONSABILIDADE PESSOAL - AUTONOMIA PATRIMONIAL ENTRE A PESSOA FÍSICA E JURÍDICA - DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA E/OU RESPONSABILIDADE DIRETA DO SÓCIO QUE DEMANDAM PROVA DE ABUSO DE PERSONALIDADE OU DESVIO DE FINALIDADE - INAPLICABILIDADE DA TEORIA DA APARÊNCIA DIANTE DA CLAREZA DA RELAÇÃO CONTRATUAL ENTRE O CONSUMIDOR E A PESSOA JURÍDICA - [2] CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE - CONTEXTO PROBATÓRIO QUE SE MOSTRA SUFICIENTE À ELUCIDAÇÃO DO CASO - ELEMENTOS APTOS A FORMAÇÃO DO CONVENCIMENTO DO JULGADOR - EVENTUAL PECULIARIDADE DURANTE O CUMPRIMENTO DO MANDADO DE BUSCA E APREENSÃO EM AMBIENTE PROFISSIONAL E HORÁRIO DE EXPEDIENTE QUE NÃO ALTERARIA O DESLINDE DO FEITO - MÉRITO - PRETENSO ACOLHIMENTO DOS DANOS MORAIS - TESE INSUBSISTENTE - TRANSTORNOS VIVENCIADOS NO CASO CONCRETO (MERO DESACORDO COMERCIAL, SEM CONTORNOS QUE JUSTIFIQUEM QUALQUER EXCEPCIONALIDADE) QUE NÃO PODEM SER ELEVADOS À CATEGORIA DE DANOS MORAIS - INEXISTÊNCIA DE PROVA DE ABALO PSICOLÓGICO GRAVE

- AUTOR/CONSUMIDOR QUE DEIXOU DE TOMAR AS CAUTELAS MÍNIMAS ANTES DA AQUISIÇÃO DO VEÍCULO - CONFERÊNCIA DO DOSSIÊ DO AUTOMÓVEL E/OU REALIZAÇÃO DE VISTORIA CAUTELAR APTAS A REVELAR A EXISTÊNCIA DE GRAVAME QUE CULMINOU NA BUSCA E APREENSÃO DO VEÍCULO
- FALTA DE DILIGÊNCIA QUE AFASTA O NEXO CAUSAL PARA A CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL PEDIDO DE MANUTENÇÃO DO RECORRENTE NA POSSE DO VEÍCULO ADQUIRIDO QUE DEVE SER DEFINIDO/DECIDIDO EM SEDE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - SENTENÇA MANTIDA PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS - RECURSO DESPROVIDO. (TJSC, RECURSO CÍVEL n. 5017492-40.2022.8.24.0054, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Luis Francisco Delpizzo Miranda, Primeira Turma Recursal, j. 21-11-2024).

Aliás, na espécie, a causa de pedir não contempla qualquer fato que ultrapasse os meros aborrecimentos normais da vida em sociedade (por exemplo, inscrição indevida nos órgãos de proteção ao crédito, busca e apreensão do veículo objeto do financiamento bancário, ordem de constrição de bens em ação judicial movida pelo credor fiduciário, bloqueio/retenção de valores em instituição bancária para adimplemento da obrigação etc), se tratando de mero descontentamento com o pacto feito entre as partes.

Em suma, à míngua de fato concreto no sentido de demonstrar o abalo anímico, a improcedência do pedido de condenação ao pagamento de indenização por danos morais é medida que se impõe.

Ante o exposto, com base no art. 487, I, do CPC, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados por --- e ----- em face de ----- para:

(I) **DECLARAR** a rescisão do contrato celebrado entre as partes, limitando-se a incidência da multa total para 10% sobre o valor global do contrato (R\$ 40.000,00).

Sem custas processuais e sem honorários advocatícios, a teor do art. 55, primeira parte, da Lei n. 9.099/95.

Sentença registrada e publicada eletronicamente. Intime-se somente a autora, tendo em vista o disposto no art. 346, caput.

Documento eletrônico assinado por **TATIANA CUNHA ESPEZIM, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310091015634v22** e do código CRC **194b03b9**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): TATIANA CUNHA ESPEZIM
Data e Hora: 13/05/2026, às 16:24:18