



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE GOIÂNIA
8ª VARA CÍVEL

AVENIDA OLINDA, Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, PARK LOZANDES, 74884120

Processo nº: 6027964-07.2025.8.09.0051.

Natureza: Procedimento Comum Cível.

Polo ativo: ----- - CPF/CNPJ n. -----.

Polo passivo: ----- - CPF/CNPJ n. -----.

SENTENÇA

Este documento possui força de MANDADO / OFÍCIO / TERMO DE COMPROMISSO / ALVARÁ (exceto alvará para levantamento e saque de importâncias), a teor do que dispõe o Provimento nº 002/2012 da CGJ/TJGO e arts. 136 a 139-A, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ/TJGO, devendo surtir os efeitos jurídicos cabíveis.

Trata-se de **Ação de Rescisão Contratual** proposta por -----, em face de ----- e -----, qualificados nos autos em epígrafe.

O autor narrou, em síntese, que, em 6 de outubro de 2012, celebrou um contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de uma fração ideal de apartamento, na modalidade de multipropriedade, do empreendimento imobiliário -----.

Relatou que, mesmo após a quitação integral do saldo devedor, no valor histórico de R\$ 57.477,24 (cinquenta e sete mil, quatrocentos e setenta e sete reais e vinte e quatro centavos), permanece impossibilitada de promover a escrituração e o registro do imóvel em seu nome. Informou que tal impedimento decorre de entraves administrativos imputáveis às rés, que não procederam à devida regularização do empreendimento perante os órgãos competentes, como a Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis, o que inviabiliza a individualização da matrícula da fração adquirida.

Apontou que a ausência da escritura e matrícula restringe seu direito de propriedade, impedindo-o de dispor livremente do bem. Alegou que a situação configura mora e inadimplemento contratual por parte das vendedoras, fundamentando o pedido de rescisão do contrato por culpa exclusiva delas.

Ao fim, pediu a rescisão do contrato, com a condenação solidária das requeridas à restituição integral (100%) dos valores pagos, devidamente atualizados.

Juntou documentos nos eventos nº 1 e 10.

O autor emendou a inicial no evento nº 15, esclarecendo que o valor total investido foi de R\$ 49.041,85 (quarenta e nove mil, quarenta e um reais e oitenta e cinco centavos).

No evento nº 17, foi deferida a gratuidade de justiça e determinada a citação da parte requerida.

Citações efetivadas nos eventos nº 28 e 29.

----- e -----

apresentaram contestação no evento nº 32, na qual apontaram as preliminares de incompetência do juízo, prescrição trienal da comissão de corretagem e ilegitimidade passiva da segunda requerida.

Relataram, em suma, que o pedido de rescisão contratual é improcedente, pois o contrato foi integralmente quitado por ambas as partes, configurando ato jurídico perfeito e acabado. O empreendimento - ---- está pronto e em funcionamento desde julho de 2018, sendo usufruído pela parte autora. Contestaram a alegação de impossibilidade de escrituração por culpa das requeridas, afirmando que a parte autora não apresentou qualquer prova de que tenha tentado realizar o procedimento ou de que este lhe tenha sido negado.

Esclareceram que, conforme a Cláusula Nona, IV, do contrato, os custos e a iniciativa da escrituração são de responsabilidade do comprador e que eventual indisponibilidade na matrícula do imóvel, que também não foi comprovada, apenas impediria o registro, mas não a lavratura da escritura pública, conforme o Provimento n. 39/2014 do CNJ. Sustentaram, ainda, que a rescisão de um contrato quitado por mera liberalidade do comprador configuraria uma hipótese de retrovenda não prevista legalmente, violando a segurança jurídica.

Por fim, pugnaram pela improcedência do pedido.

Juntaram documentos no evento nº 32.

O autor apresentou réplica no evento nº 35, na qual impugnou a contestação e reiterou os termos iniciais.

Conforme termo de audiência do evento nº 37, as partes não compuseram acordo.

Intimados para que indicassem as provas que pretendiam produzir, ambas as partes manifestaram-se pelo julgamento antecipado da lide nos eventos nº 45 e 46.

É o relatório. Decido.

O processo encontra-se em ordem e as partes representadas, não havendo irregularidades ou nulidades a serem sanadas.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, vez que o acervo documental é por demais suficiente ao deslinde do caso. Logo, aplicável ao caso as nuances do artigo 355, I, do CPC.

Ressalto que o processo teve tramitação normal e que foram observados os interesses dos sujeitos da relação processual quanto ao contraditório e ampla defesa. E ainda, que estão presentes os pressupostos processuais.

I – Preliminares.

a) Da incompetência do Juízo.

As requeridas arguíram a incompetência deste juízo, com base em cláusula de eleição de foro que estabelece a Comarca de Caldas Novas - GO como competente.

A relação jurídica entre as partes é de consumo, aplicando-se as normas do Código de Defesa do Consumidor. O autor figura como destinatário final do produto comercializado pelas rés, que se enquadram no conceito de fornecedoras.

O art. 101, inciso I, do CDC, faculta ao consumidor a propositura da ação no foro de seu domicílio, visando facilitar o acesso à justiça e a sua defesa em juízo, em razão de sua vulnerabilidade. Trata-se de norma de ordem pública e interesse social, que prevalece sobre a cláusula de eleição de foro estipulada em contrato de adesão, a qual pode ser considerada abusiva por dificultar a defesa do consumidor, nos termos do art. 51, inciso XV, do CDC.

Isto posto, rejeito a preliminar.

b) Da ilegitimidade passiva da ----

A requerida ---- sustenta sua ilegitimidade passiva, ao argumento de que não figurou no contrato de promessa de compra e venda, atuando apenas como intermediadora.

A preliminar deve ser analisada sob a ótica da Teoria da Asserção, segundo a qual as condições da ação são aferidas com base nas alegações feitas pelo autor na petição inicial.

O autor narra que a ----- atua de forma conjunta com a -----, integrando a cadeia de fornecimento, sendo responsável pela administração e gestão das cotas de multipropriedade. Os documentos dos autos, incluindo o material publicitário e os contratos acessórios, demonstram a participação da ----- no negócio jurídico, atuando de forma a gerar no consumidor a legítima expectativa de que ambas as empresas eram responsáveis pelo empreendimento.

O Código de Defesa do Consumidor estabelece a responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento de produtos e serviços pelos danos causados ao consumidor. Havendo alegação de atuação conjunta e indícios de parceria comercial, ambas as empresas são, em tese, partes legítimas para figurar no polo passivo. A efetiva responsabilidade de cada uma é questão de mérito.

Desta forma, rejeito a preliminar.

c) Da prescrição.

As requeridas suscitaram a prejudicial de mérito de prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, com base no prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso V, do Código Civil.

A tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 938 (REsp 1.551.956/SP) estabelece a "Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC)".

O termo inicial para a contagem do prazo prescricional é a data do efetivo pagamento indevido.

No caso dos autos, a parte autora não discute a legalidade da cobrança da comissão de corretagem em si, mas pleiteia o ressarcimento integral dos valores pagos em decorrência do inadimplemento contratual atribuído às rés. A causa de pedir é a resolução do contrato por culpa das vendedoras, e não a abusividade da transferência do encargo da corretagem.

Nesse contexto, a pretensão de restituição dos valores, incluindo a comissão de corretagem, surge com o suposto inadimplemento contratual das rés e o conseqüente pedido de rescisão, sujeitando-se ao prazo prescricional geral de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do Código Civil, aplicável às ações de responsabilidade civil contratual.

Destarte, rejeito a prejudicial de mérito.

II – Do mérito.

O autor propôs a presente demanda sob o argumento de que firmou um contrato de promessa de compra e venda para a aquisição da fração ideal nº 116/01-L504/03 do empreendimento imobiliário ----. O valor total investido, sem atualização monetária, corresponde a R\$ 57.477,24 (cinquenta e sete mil, quatrocentos e setenta e sete reais e vinte e quatro centavos), e que, apesar da quitação integral, permanece impossibilitado de promover a escrituração do imóvel devido a entraves administrativos imputáveis às rés.

Afirmou que as rés não procederam à devida regularização do empreendimento perante a Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis, inviabilizando o registro da propriedade. Assim, pretende a

rescisão do contrato por culpa exclusiva das rés, com a restituição integral dos valores pagos.

As requeridas, no entanto, sustentaram que o contrato foi integralmente quitado e que o empreendimento está pronto e acabado desde julho de 2018, tendo o autor usufruído do bem. A responsabilidade pela escrituração é do comprador e que não houve recusa em outorgá-la, inexistindo óbice para sua lavratura. Defenderam a impossibilidade de rescisão de contrato quitado, por se tratar de ato jurídico perfeito e acabado, assim como a validade das cláusulas contratuais, incluindo a retenção de valores em caso de rescisão por culpa do comprador, a taxa de fruição e a taxa de condomínio.

Assim, a controvérsia reside em verificar se houve inadimplemento contratual por parte das requeridas, a justificar a rescisão do contrato com a restituição integral das parcelas pagas ao autor.

Não é demais reiterar que a relação dos autos apresenta natureza consumerista, o que atrai a aplicação do CDC, haja vista o enquadramento das partes nos conceitos de consumidor e fornecedor de serviços (arts. 2.º e 3.º da Lei 8.078/90 e súmula 297, do STJ).

Os contratos de promessa de compra e venda são institutos que possuem caráter obrigacional recíproco e possuem natureza jurídica bilateral, consensual, oneroso, comutativo e não solene, em regra, regida pelos conteúdos de boa-fé, diligência e probidade.

Ao mesmo tempo em que o contrato inaugura as relações jurídicas entre as partes, a autonomia privada também é a justificativa para a afirmação de que ninguém é obrigado a permanecer contratado, não sendo proibido, por óbvio, que a violação do *pacta sunt servanda* seja sancionada.

Sendo assim, é concebível que as partes possam perder o seu interesse no prosseguimento do negócio jurídico. O ajuizamento da presente ação, evidencia claramente o desinteresse da parte autora no prosseguimento da avença, tendo em vista que a requerida não cumpriu com o que foi entabulado entre as partes.

Desse modo, as partes podem, por meio da rescisão, resolução ou resilição, pôr fim ao vínculo

obrigacional por causa de invalidades, inadimplemento e simples liberalidade.

O autor fundamenta seu pedido de rescisão na impossibilidade de obter a escritura definitiva do imóvel, por suposta ausência de regularização do empreendimento e individualização da matrícula da fração imobiliária adquirida, mesmo após a quitação integral do preço.

As requeridas, por sua vez, sustentam que o contrato foi integralmente cumprido por ambas as partes, que o imóvel foi entregue e está sendo usufruído, e que a obrigação de escriturar é do comprador, não havendo recusa de sua parte.

O contrato de promessa de compra e venda, firmado em 6 de outubro de 2012, previa a aquisição, pelo autor, da cota/fração nº 3 do apartamento L504, do empreendimento -----. Conforme extrato de pagamentos, o autor quitou integralmente o valor pactuado, totalizando um desembolso de R\$ 49.041,85 (quarenta e nove mil e quarenta e um reais e oitenta e cinco centavos). O "Termo de Quitação" foi emitido pela primeira ré em 10 de setembro de 2019 (evento nº 1, arquivos 2, 3 e 5).

A Cláusula Décima Primeira, item V, do contrato original, estabelecia a obrigação da promitente vendedora de notificar o comprador para proceder à escrituração da fração/cota no prazo de 90 (noventa) dias após a concessão do "Habite-se".

V – Após a concessão do "Habite-se" a PROMITENTE VENDEDORA notificará o PROMITENTE COMPRADOR para que, dentro dos 90 (noventa) dias seguintes, se apresente para proceder à escrituração da fração/cota de sua propriedade, sendo imprescindível, para tanto, que este esteja em dia com todas as suas obrigações, sob pena de ser considerado em mora e responder por todas as consequências dela decorrentes, exonerando a PROMITENTE VENDEDORA de qualquer responsabilidade.

Com efeito, o regime jurídico da multipropriedade imobiliária, estabelecido pela Lei n.º 13.777/2018, alterou a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e incluiu os arts. 1.358-B a 1.358-U do Código Civil, exige que cada fração de tempo seja registrada como unidade autônoma no Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula própria ou como parte da matrícula-mãe, de modo a conferir ao multiproprietário o pleno exercício dos direitos reais. A impossibilidade de registro, se comprovada, pode caracterizar inadimplemento contratual por parte dos incorporadores.

Destaco:

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

(...)

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

(...)

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.

A parte autora anexa aos autos conversas com a central de atendimento das rés, nas quais é informada, em data recente, que o processo de escrituração não está sendo realizado em razão de "trâmites escriturais específicos que ainda estão em fase de regularização", sem previsão de conclusão.



Essa prova, embora unilateral, corrobora a alegação da inicial de que há um impedimento para a outorga da escritura definitiva decorrente da não regularização do imóvel.

As rés, em sua defesa, afirmam que a obrigação de escriturar é do comprador e que não houve recusa, mas não comprovam que o imóvel está devidamente regularizado e com a matrícula da fração do autor individualizada, ônus que lhes incumbia, especialmente diante da verossimilhança das alegações autorais e da relação de consumo, que autoriza a inversão do ônus da prova nos termos do artigo 6º, VIII, do CDC.

Isso porque o ônus de demonstrar a plena viabilidade da escrituração e do registro incumbe às requeridas, que detêm o domínio sobre a documentação do empreendimento, na linha do princípio da aptidão para a prova (art. 373, § 1º, do CPC), notadamente quando se tratar de fato cuja prova seja mais facilmente produzida pela parte contrária.

A mera expedição do "Habite-se" ou a entrega física do imóvel para uso não exaure as obrigações da vendedora, pois o direito de propriedade, nos termos do art. 1.245 do Código Civil, só se adquire com o registro do título translativo no Registro de Imóveis. A impossibilidade de registro por pendências de responsabilidade da vendedora configura inadimplemento contratual substancial.

Caracterizada a mora e a culpa exclusiva das requeridas em não viabilizar a transferência da

propriedade do bem ao autor, mesmo após a quitação integral do preço, a resolução do contrato é medida que se impõe, com o retorno das partes ao estado anterior, nos termos do art. 475 do Código Civil e do art. 35, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, em se tratando de contrato de compra e venda de imóvel, submetido as regras do Código de Defesa do Consumidor, a rescisão contratual impõe às partes o retorno ao *status quo ante*, de modo que deve ser restituído o valor pago pelo promitente comprador e devolvido o imóvel ao vendedor.

A Súmula 543 do STJ, dispõe que:

Súmula 543 - a 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.

A súmula ordena a devolução integral ou parcial, quando, respectivamente, o promitente vendedor der causa à extinção do contrato ou o promitente comprador o fizer.

Portanto, não há que se falar em retenção de percentual sobre os valores pagos, visto que, tratando-se de rescisão contratual motivada por culpa da vendedora, a devolução dos valores pagos ao comprador deverá ocorrer de modo integral, em uma única parcela.

Sobre o assunto:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CC RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. NÃO CONFIGURADA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. DEVIDOS. CLÁUSULA PENAL. ENCARGOS. DANO MORAL. 1. Nos termos da Súmula nº 45 deste Tribunal de Justiça, em se tratando de relação de consumo, como a dos presentes autos, inafastável a aplicação do artigo 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor, que considera nula de pleno direito a cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, § 2º, da Lei federal

nº 9.307/1996, presumindo-se recusada a arbitragem pela consumidora, quando proposta ação perante o Poder Judiciário. 2. Não há que se falar em prescrição do direito de ação da comissão de corretagem a fluir da data do pagamento do imóvel, porquanto, antes da resolução do contrato, o prazo prescricional não começa a fluir. 3. Caracterizada a culpa exclusiva da incorporadora pelo atraso na entrega da obra, a jurisprudência ressalta que cabe ao comprador o direito de receber integralmente o que efetivamente pagou, não havendo se falar em retenção de valores. Inteligência da Súmula 543, do STJ. 4. Logo, em consonância com a súmula do STJ e a jurisprudência desta Corte em caso de rescisão contratual por culpa do vendedor, o comprador deverá ser restituído integralmente. 5. Correta a aplicação da cláusula penal celebrada entre as partes em desfavor da ré/apelante, tendo em vista que a rescisão contratual, como dito, deu-se por sua culpa exclusiva, que não concluiu as obras de infraestrutura no tempo acordado. 6. Evidente que a mora da promitente vendedora, em virtude do atraso na entrega do imóvel, não caracteriza simples inadimplemento contratual, tampouco mero dissabor, pois, ocasiona prejuízo moral ao consumidor, por se sentir violado em sua dignidade e expectativa de usufruir do bem. 7. Deve ser mantido o quantum indenizatório, dada a observância dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, além dos critérios compensatórios, punitivos e pedagógicos da reparação. 8. Em razão do desprovimento do apelo majoro os honorários advocatícios recursais devidos pela parte recorrente. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

SENTENÇA MANTIDA. Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pela Quinta Turma Julgadora de sua Quarta Câmara Cível, à unanimidade de votos, em CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL E NEGAR-LHE PROVIMENTO, tudo nos termos do voto do Relator. (TJGO, PROCESSO CÍVEL DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5213894-65.2017.8.09.0029, Rel. Des(a).

DESEMBARGADOR DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO,

Catalão - 2ª Vara Cível, julgado em 16/11/2021, DJe de 16/11/2021)
EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS

PAGAS. PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA NÃO CUMPRIDO. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DESCRIMINADA NO CONTRATO. DANOS MORAIS. MERO DISSABOR. JUROS DO TRÂNSITO EM JULGADO. IMPOSSIBILIDADE. RETENÇÃO DE TAXAS E IPTU. IMPOSSIBILIDADE.1. PRAZO DE CONCLUSÃO DA OBRA - Não obstante a parte apelante tenha alegado que houve a entrega das obras de infraestrutura no prazo legal, nos termos do artigo 18, inciso V da Lei 6.766/79, não fez prova do Termo de Recebimento de Obras junto ao Município, não se desincumbindo do seu ônus probatório. Assim, resta irrefutável o atraso na entrega da obra.2. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS - Diante da não conclusão das obras de infraestrutura por culpa exclusiva da insurgente, não há que se falar em direito de retenção dos valores pagos, devendo a totalidade destes serem devolvidos à apelada, com a devida correção monetária.3. COMISSÃO DE CORRETAGEM - É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. In casu, foi firmado um contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária, o que demonstra a informação clara e destacada, inclusive, sobre o valor da comissão de corretagem, o que, como visto, é condição necessária para que a transmissão do referido encargo aos consumidores seja legítima, de modo que a parte autora não faz jus à restituição.4. DANOS MORAIS - A inexistência de infraestrutura completa, por si, não se mostra apta a ensejar dano moral, uma vez que o fato não se caracteriza como violação à sua esfera da personalidade (honra, nome, saúde, etc) e nem tampouco afeta a sua dignidade, devendo a sentença ser reformada nesse ponto.5. JUROS DO TRÂNSITO EM JULGADO - Em vista da culpa exclusiva da construtora, o prazo inicial para incidência dos juros de mora é de sua citação e não a partir do trânsito em julgado, não se aplicando o que restou decidido no acórdão REsp 1.740.911/DF.6. RETENÇÃO DE TAXAS E IPTU - Não há falar-se em cobrança de taxas e IPTU, porque

elas possuem natureza de obrigação propter rem, incidindo em função do imóvel e o acompanhando, independentemente da pessoa do proprietário, sendo que não se pode impor ao promitente comprador uma obrigação imposta pelo arbítrio da Construtora em transferir o respectivo ônus sem que a parte consumidora tenha tido a posse ou qualquer possibilidade de usufruir das vantagens da coisa, como na hipótese. RECURSOS CONHECIDOS E PARCIALMENTE PROVIDOS. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5137968-69.2022.8.09.0137, Rel. Des(a). Desclieux Ferreira da Silva Júnior, 2ª Câmara Cível, julgado em 08/07/2024, DJe de 08/07/2024)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE). INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS. ATRASO NA CONCLUSÃO DE OBRA DE INFRAESTRUTURA. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. CULPA DO VENDEDOR. CONSENTIMENTO NO ATRASO DA OBRA. INOCORRÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES. JUROS DE MORA. INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO. AFASTAMENTO DA CLÁUSULA PENAL. IMPOSSIBILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. SENTENÇA MANTIDA. 1. A relação jurídica estabelecida pelas partes é regida pela Legislação Consumerista, uma vez que se amoldam aos conceitos de consumidor e fornecedor de serviços, nos moldes dos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor. 2. Nos termos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, deve ser estabelecida a inversão do ônus da prova. 3. Uma vez que o consumidor trouxe lastro comprobatório de sua alegação (atraso na entrega de obra de infraestrutural) e, considerando que o vendedor não comprovou fato impeditivo, extintivo ou modificativo, nos moldes do artigo 373, II, do Código de Processo Civil, resta configurado o inadimplemento contratual da vendedora e a consequente rescisão do contrato. 4. Comprovado que a rescisão do contrato se deu por inadimplência (culpa) do vendedor, não há se falar em retenção de valores. 5. No caso de rescisão do contrato se deu por inadimplência (culpa) do vendedor, os juros devem incidir a partir da

citação.6. Considerando que o inadimplemento contratual se deu por culpa exclusiva da parte vendedora, que não concluiu as obras de infraestrutura no tempo estipulado, a inversão da cláusula penal é medida que se impõe, ainda que prevista apenas para o comprador, conforme autorizado pelo Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos (REsp n.º 1631485/DF - Tema 971)7. O atraso imoderado e injustificado na entrega do imóvel ultrapassa o mero dissabor, configurando dano moral passível de indenização.8. Em consonância com o disposto no artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majora-se a verba advocatícia fixada ao sucumbente. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5421424-30.2022.8.09.0137, Rel. Des(a). DORACILAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE, 7ª Câmara Cível, julgado em 08/07/2024, DJe de 08/07/2024)

Portanto, o pedido da parte requerente deve ser acolhido, para que sejam ressarcidos os valores pagos, em sua integralidade, inclusive a quantia paga a título de corretagem.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, para:

- a) **DECLARAR** a rescisão do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração/Cota de Unidade Imobiliária do Empreendimento ----- no Regime de Multipropriedade, referente à unidade nº 116/01-L504/03, por culpa exclusiva das requeridas;
- b) **CONDENAR** a parte ré a restituir a autora os valores pagos, incluindo o importe dispendido a título de comissão de corretagem, no montante de R\$ 49.041,85 (quarenta e nove mil e quarenta e um reais e oitenta e cinco centavos), acrescidos de correção monetária pelo IPCA, desde cada desembolso e com juros moratórios nos termos do artigo 406 do Código Civil, a partir da citação;

Diante da sucumbência, condeno a parte requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Transitada em julgado, e nada mais sendo requerido, arquivem-se os autos.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia/GO, data e hora da assinatura eletrônica.

Vanessa Crhistina Garcia Lemos
Juíza de Direito
(assinado eletronicamente)

Decisão assinada eletronicamente, conforme art. 1º, § 2º, III, 'a' da Lei nº 11.419/2006. Para conferência da autenticidade, utilize o código de validação do documento e acesse o site do TJ/GO.