



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Juizado Especial Cível, Criminal e da Fazenda Pública da Comarca de Extremoz

Rua Almirante Ernesto de Melo Júnior, 135, Conj. Estrela do Mar, EXTREMOZ - RN - CEP: 59575-000

Processo: 0801719-78.2026.8.20.5162

Ação: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

AUTOR: -----, ----- REU: -----

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

**PROJETO DE SENTENÇA**

**RELATÓRIO**

Dispensado o relatório detalhado, nos termos do art. 38, caput, da Lei nº 9.099/95, passa-se a um breve resumo dos fatos relevantes.

----- e -----, devidamente qualificados nos autos, propuseram ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos e pedido de tutela de urgência em face de ----- **CONSTRUTORA E INCORPORADORA**, igualmente qualificada.

A parte autora afirma que celebrou com a ré contrato particular de promessa de compra e venda de fração de tempo de unidade imobiliária em construção, no regime de multipropriedade, referente ao empreendimento **Pitangui Beach Resort, contrato nº -----, firmado em 05/07/2022**. Sustenta que a contratação ocorreu em contexto de abordagem comercial agressiva, em momento de lazer, com promessas de investimento vantajoso e de alto retorno financeiro.

Aduz que o empreendimento deveria ter sido entregue em junho de 2024, admitido prazo de tolerância de 180 dias, mas que a ré não teria cumprido o cronograma contratual. Afirma ter desembolsado o montante de R\$ 23.471,80 e, diante do atraso na entrega do empreendimento, requer a rescisão do contrato



por culpa da vendedora, com restituição integral dos valores pagos, suspensão das parcelas vincendas, abstenção de negativação e reversão da multa contratual de 25% em seu favor.

Regularmente citada, a ré apresentou contestação. Preliminarmente, suscitou perda superveniente do objeto, sob o argumento de que o empreendimento teria sido inaugurado, e impugnou o valor atribuído à causa. No mérito, defendeu, em síntese, a validade do contrato firmado entre as partes, a inexistência de vício de consentimento, a inaplicabilidade ou aplicação mitigada do Código de Defesa do Consumidor, a validade das cláusulas contratuais de retenção e a incidência do regime jurídico próprio da incorporação imobiliária submetida ao patrimônio de afetação. Sustentou, ainda, que eventual atraso teria decorrido de caso fortuito ou força maior e que a restituição, se devida, deveria observar as regras contratuais e legais de retenção.

A parte autora apresentou réplica, refutando as preliminares e reiterando que o fato central da demanda consiste no atraso na entrega do empreendimento, com consequente direito à resolução contratual por culpa da ré e restituição integral dos valores pagos.

É o que importa relatar. Passo a decidir.

## **FUNDAMENTAÇÃO**

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, aplicado subsidiariamente ao microssistema dos Juizados Especiais, uma vez que a controvérsia pode ser solucionada a partir da prova documental já colacionada aos autos, especialmente o contrato firmado entre as partes, os comprovantes de pagamento, a contestação e a réplica.

### **Inicialmente, rejeito a preliminar de perda superveniente do objeto.**

A ré sustenta que a demanda teria perdido o objeto em razão de suposta inauguração do empreendimento. O argumento não prospera. A pretensão deduzida nos autos não se limita à entrega física ou inauguração comercial do empreendimento, mas envolve pedido de rescisão contratual, restituição integral dos valores pagos e reconhecimento da mora da vendedora no cumprimento do prazo contratual de entrega.

Ainda que o empreendimento tenha sido posteriormente inaugurado ou parcialmente disponibilizado, tal circunstância não apaga eventual atraso já consolidado, nem afasta automaticamente o interesse dos compradores em obter a resolução do contrato e a recomposição patrimonial decorrente do inadimplemento. A mora contratual, uma vez configurada, produz efeitos jurídicos próprios, sobretudo quando a própria avença prevê a possibilidade de resolução em caso de atraso superior ao prazo de tolerância.

Ademais, verifica-se contradição na linha defensiva apresentada. De um lado, a ré sustenta perda de objeto em razão de alegada inauguração do empreendimento; de outro, invoca justificativas de caso fortuito e força maior para afastar sua responsabilidade pelo atraso. Tal circunstância reforça a necessidade de apreciação do mérito, não havendo falar em ausência superveniente de interesse processual.

### **Rejeito, igualmente, a impugnação ao valor da causa.**

A presente demanda objetiva a resolução de contrato de promessa de compra e venda de



fração imobiliária em regime de multipropriedade, cumulada com restituição de valores e reversão de penalidade contratual. Em ações que envolvem resolução de negócio jurídico, o valor da causa deve guardar correspondência com o proveito econômico perseguido e com o conteúdo patrimonial do contrato discutido, não havendo irregularidade capaz de impedir o julgamento do mérito no âmbito dos Juizados Especiais, especialmente porque o valor atribuído à causa encontra-se dentro do limite legal de competência.

### **Superadas as questões preliminares, passa-se ao mérito.**

A relação jurídica estabelecida entre as partes possui natureza consumerista. Os autores, pessoas físicas, figuram como destinatários finais da fração imobiliária em regime de multipropriedade, enquanto a ré atua profissionalmente no mercado de incorporação, construção e comercialização de empreendimento imobiliário. Aplicam-se, portanto, as normas do Código de Defesa do Consumidor, sem prejuízo da incidência da legislação específica sobre incorporação imobiliária, distrato e multipropriedade.

O contrato firmado entre as partes é típico contrato de adesão, com cláusulas previamente elaboradas pela fornecedora, sem demonstração de efetiva possibilidade de negociação substancial pelo consumidor. Tal circunstância impõe interpretação das cláusulas de maneira mais favorável ao aderente, nos termos do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor, especialmente quando se discute consequência de inadimplemento contratual imputado à fornecedora.

No caso dos autos, é incontroversa a celebração do contrato ----- em  
05/07/2022,

referente à aquisição de fração de tempo de unidade imobiliária autônoma em construção, no regime de multipropriedade, vinculada ao empreendimento Pitangui Beach Resort.

O próprio instrumento contratual estabelece, em seu quadro resumo, que a conclusão total das obras estava prevista para junho de 2024, admitido prazo de tolerância de 180 dias. Assim, a data limite para entrega regular, já computado o prazo de tolerância contratual, encerrou-se ao final de dezembro de 2024.

O mesmo contrato prevê expressamente que, ultrapassado o prazo de entrega da fração ideal, inclusive o prazo de tolerância de 180 dias, sem que o promitente comprador tenha dado causa ao atraso, poderá este promover a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade dos valores pagos e da multa estabelecida, com atualização monetária.

A cláusula contratual, portanto, é clara ao reconhecer que a ultrapassagem do prazo de tolerância autoriza o comprador a resolver o contrato por inadimplemento da vendedora, com restituição integral dos valores pagos. Não se trata, portanto, de criação judicial de consequência não prevista pelas partes, mas de aplicação do próprio instrumento contratual celebrado.

No presente caso, a ré não comprovou a entrega regular e tempestiva do empreendimento no prazo contratual, isto é, até junho de 2024, acrescido do prazo de tolerância de 180 dias. Também não demonstrou, de forma suficiente, que os compradores tenham dado causa ao atraso.

A alegação genérica de caso fortuito ou força maior não se mostra apta a afastar a responsabilidade da incorporadora. Para que eventos externos possam afastar a mora da fornecedora, seria necessária demonstração concreta, específica e documental de fato imprevisível, inevitável e diretamente causador do atraso, bem como de sua incidência sobre o cronograma da obra. Alegações abstratas,



desacompanhadas de prova robusta, não afastam o inadimplemento contratual, sobretudo em relação de consumo.

A eventual inauguração posterior do empreendimento, ademais, não descaracteriza o atraso. A mora deve ser aferida em relação ao prazo contratualmente assumido. Se a entrega ocorreu apenas após o prazo final, já computada a tolerância, subsiste o inadimplemento anterior e o direito do consumidor à resolução, caso não tenha mais interesse na continuidade do vínculo.

Também não se pode confundir inauguração ou apresentação comercial do empreendimento com entrega jurídica e contratual da fração adquirida. Em contratos de incorporação e multipropriedade, a entrega regular pressupõe não apenas a conclusão física da obra, mas a efetiva disponibilização do uso e gozo da fração, nos termos contratados, acompanhada da regularidade necessária à utilização do empreendimento conforme prometido ao consumidor.

Diante desse contexto, reconheço que a rescisão contratual decorre de culpa da ré, em razão do atraso na entrega do empreendimento para além do prazo contratual acrescido da tolerância.

Tal conclusão atrai a incidência da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual, 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, quando a resolução decorrer de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, quando o comprador der causa ao desfazimento.

No caso concreto, como a resolução decorre da mora da vendedora, não há fundamento para retenção de 50% dos valores pagos, tampouco para retenção de comissão de corretagem ou de penalidades contratuais em desfavor dos consumidores. A retenção de valores é admitida, em regra, quando o desfazimento decorre de iniciativa ou inadimplemento do comprador, e não quando a resolução resulta de descumprimento contratual imputável à vendedora.

A existência de patrimônio de afetação não altera essa conclusão. Embora o regime de afetação possua relevância jurídica para a proteção da incorporação e dos adquirentes, ele não autoriza a incorporadora a descumprir o prazo contratual de entrega nem afasta a consequência expressamente prevista no contrato e na legislação aplicável para a hipótese de atraso superior ao prazo de tolerância. O patrimônio de afetação pode influenciar as regras de retenção em caso de distrato por culpa do adquirente, mas não serve como justificativa para transferir ao consumidor os efeitos econômicos do inadimplemento da incorporadora.

Quanto ao pedido de restituição, os documentos indicam que os autores afirmam ter pago R\$ 23.471,80. A ré, embora impugne as consequências jurídicas pretendidas, não afasta a existência de pagamentos realizados, devendo o valor efetivamente desembolsado ser apurado por simples cálculo, com base nos extratos, comprovantes e documentos financeiros constantes dos autos, vedado enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

Assim, é devida a restituição integral dos valores comprovadamente pagos pelos autores em razão do contrato rescindido, em parcela única, corrigidos monetariamente desde cada desembolso e acrescidos de juros de mora a partir da citação.



A restituição deve ocorrer de forma imediata, não se admitindo devolução diferida, parcelada ou condicionada ao término da obra, pois a resolução decorre de culpa da vendedora. Em relações de consumo, o comprador não pode ser compelido a aguardar indefinidamente o empreendimento ou suportar retenções decorrentes de inadimplemento que não provocou.

No tocante à suspensão das parcelas vincendas, a procedência do pedido rescisório torna inexigíveis as prestações posteriores à manifestação inequívoca de desinteresse na continuidade do contrato, especialmente a partir do ajuizamento da ação. Assim, uma vez decretada a resolução contratual por culpa da vendedora, não subsiste obrigação dos autores de continuar adimplindo parcelas vincendas.

Por consequência, a ré deve se abster de promover cobrança, protesto ou inscrição dos nomes dos autores em cadastros de inadimplentes em razão de parcelas vencidas após o ajuizamento da demanda e vinculadas ao contrato ora rescindido. Eventual negativação fundada em tais parcelas seria incompatível com o reconhecimento judicial da inexigibilidade decorrente da resolução contratual.

Ressalva-se, contudo, que a inexigibilidade ora reconhecida não abrange parcelas vencidas antes do ajuizamento da ação e eventualmente inadimplidas por fato anterior não submetido de forma específica à presente controvérsia, salvo se demonstrado que estejam diretamente compreendidas na recomposição contábil final decorrente da rescisão contratual.

Quanto ao pedido de reversão da multa contratual de 25% em favor dos autores, a pretensão merece acolhimento parcial apenas no que se refere ao reconhecimento de que eventual cláusula penal prevista exclusivamente contra o comprador deve ser considerada como parâmetro para aferição de penalidade pelo inadimplemento da vendedora.

O Superior Tribunal de Justiça, no Tema 971, firmou orientação no sentido de que, em contrato de adesão firmado entre comprador e construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, ela deve ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor, mediante conversão das obrigações heterogêneas em dinheiro, por arbitramento judicial.

Todavia, no caso concreto, o próprio contrato contém disciplina específica para a hipótese de atraso na entrega imputável à vendedora. O instrumento prevê a possibilidade de resolução com devolução integral dos valores pagos e, caso o comprador opte por não rescindir, indenização mensal de 1% do valor efetivamente pago à incorporadora por mês de atraso, pro rata die, após o prazo de tolerância.

Como os autores optaram pela resolução contratual, a consequência principal aplicável é a restituição integral dos valores pagos, sem retenções, conforme pactuado e conforme a Súmula 543 do STJ. A cumulação automática de restituição integral, reversão de multa de 25% e eventual penalidade mensal específica poderia gerar bis in idem, sobretudo porque a cláusula de atraso já disciplina consequências próprias para a mora da vendedora.

Dessa forma, indefiro a aplicação automática da multa de 25% em favor dos autores, sem prejuízo do reconhecimento de que nenhuma multa ou retenção contratual pode ser aplicada contra os consumidores em razão do desfazimento, pois a rescisão decorre de culpa da ré. A procedência fica limitada à rescisão contratual, restituição integral dos valores comprovadamente pagos, inexigibilidade das parcelas vincendas e abstenção de negativação.



Por fim, não há pedido autônomo de indenização por danos morais na petição inicial, razão pela qual a análise deve se restringir aos pedidos formulados, nos limites dos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil.

Em síntese, reconhecido o atraso injustificado na entrega do empreendimento para além do prazo contratual de tolerância, impõe-se a procedência parcial dos pedidos, com resolução do contrato por culpa da ré e restituição integral dos valores comprovadamente pagos pelos autores.

## DISPOSITIVO

Ante o exposto, resolvo o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, e **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por ----- e ----- em face de -----  
CONSTRUTORA E INCORPORADORA para:

a) REJEITAR as preliminares de perda superveniente do objeto e de impugnação ao valor da causa;

b) DECLARAR rescindido o contrato particular de promessa de compra e venda de fração de tempo de unidade imobiliária em construção, no regime de multipropriedade, referente ao empreendimento Pitangui Beach Resort, contrato nº -----, por culpa da ré, em razão do atraso na entrega do empreendimento para além do prazo contratual acrescido da tolerância de 180 dias;

c) DECLARAR inexigíveis as parcelas vincendas do contrato a partir do ajuizamento da ação, vedada a cobrança, protesto ou inscrição dos nomes dos autores em cadastros restritivos de crédito por débitos posteriores vinculados ao contrato ora rescindido;

d) CONDENAR a ré a restituir integralmente aos autores os valores comprovadamente pagos em razão do contrato rescindido, em parcela única, sem retenção de multa, comissão de corretagem, taxa administrativa ou qualquer outro abatimento decorrente do desfazimento contratual, devendo o montante ser apurado por simples cálculo aritmético com base nos documentos financeiros constantes dos autos;

e) DETERMINAR que os valores a serem restituídos sejam corrigidos monetariamente pelo INCC-DI, conforme índice contratualmente previsto para a hipótese de devolução por atraso da vendedora, desde cada desembolso, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação;

f) INDEFERIR o pedido de reversão automática da multa contratual de 25% em favor dos autores, por entender suficiente e adequada, no caso concreto, a restituição integral dos valores pagos sem qualquer retenção, evitando-se cumulação excessiva de penalidades.

Sem condenação ao pagamento de custas processuais e de honorários advocatícios



sucumbenciais neste primeiro grau de jurisdição, por força da isenção expressa contida nos artigos 54 e 55 da Lei Federal nº 9.099 de 1995.

Em caso de interposição de recurso inominado por qualquer das partes, proceda-se à intimação da parte recorrida para, querendo, apresentar suas contrarrazões no prazo legal de dez dias, encaminhando-se em seguida os autos eletrônicos para julgamento por uma das Turmas Recursais do Estado do Rio Grande do Norte.

Publique-se no DJE.

**Submeto o presente projeto de sentença à homologação do Juiz de Direito, na forma do artigo 40 da Lei nº 9.099/95.**

Extremoz/RN, data do sistema.

**MARIANA CRUZ RIBEIRO DANTAS**

Juíza Leiga

### **SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA**

Com arrimo no artigo 40 da Lei nº 9.099 de 1995, bem como por nada ter a acrescentar ao entendimento acima exposto, HOMOLOGO, por sentença, na íntegra, o projeto de sentença para que surtam seus efeitos jurídicos e legais.

Extremoz/RN, data do sistema.

**DIEGO COSTA PINTO DANTAS**

Juiz de Direito

(documento assinado digitalmente na forma da Lei nº 11.419/06)

