



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
2ª Vara Cível da Comarca de Ipatinga

Avenida Maria Jorge Selim de Sales (Pça dos Três Poderes), 170, Pça dos Três Poderes - Bairro: Centro - CEP: 35160011 - Fone: (31) 3828-6548
Email: iig2civel@tjmg.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 1003220-75.2026.8.13.0313/MG

AUTOR: ----- **AUTOR:** ----- **RÉU:** BEACH PARK HOTEIS E TURISMO S/A

SENTENÇA

I — RELATÓRIO

Vistos, etc.

Trata-se de **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA** que movem ----- e ----- em desfavor de **Beach Park Hotéis e Turismo S/A**, todos devidamente qualificados nos autos.

Narra a inicial de Evento 1, INIC1, que as partes celebraram, em 17 de outubro de 2023, o contrato de compromisso de compra e venda nº 1CB57338-FX-C-1, tendo por objeto a aquisição de uma cota de unidade imobiliária em regime de multipropriedade no empreendimento denominado "OHANA BEACH PARK". A parte autora alega que adimpliu a quantia de **R\$ 23.756,19** e que a data contratualmente prevista para a conclusão da obra era 01/07/2025. Aduz que, ao buscar informações, foi comunicada por prepostos da ré de que a entrega ocorreria apenas no decorrer do primeiro semestre de 2026, sem data precisa.

Sustentando o inadimplemento por culpa exclusiva da vendedora, os autores pleitearam, em sede de tutela de urgência, a suspensão das cobranças e a abstenção de negativação de seus nomes. Ao final, requereram a declaração de rescisão contratual e a condenação da requerida à devolução integral e em parcela única dos valores pagos, com base na Súmula 543 do STJ, além da reversão da multa contratual de 10% em seu favor. Subsidiariamente, pediram a devolução com retenção máxima de 10% a 25%.

A petição inicial foi instruída com procuração, documentos pessoais, contrato, extrato de pagamentos e capturas de tela (Evento 1, PROC2 a DOCCOMPROV9). O recolhimento das custas iniciais foi comprovado no Evento 8, PET1 e PET2.

A tutela de urgência foi deferida por este Juízo no Evento 13, DEC1, determinando a imediata suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como de taxas acessórias, e proibindo a ré de incluir o nome dos autores em cadastros de proteção ao crédito, sob pena de multa.

A parte requerida compareceu espontaneamente aos autos no Evento 35, PETHABILITACAO1, informando o cumprimento da liminar e juntando seus atos constitutivos e instrumentos de procuração (Evento 35, OUTDOC2 a OUTDOC4).

Realizada audiência de conciliação no Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSC), a tentativa de composição amigável restou infrutífera, conforme ata anexada no Evento 48, ATAAUDIENCIA1.

Citado, o réu apresentou contestação e documentos no Evento 52, CONT1 e CONTR2. Oportunidade em que arguiu, preliminarmente, a incompetência territorial deste Juízo, defendendo a prevalência da cláusula de eleição do foro da comarca de Aquiraz/CE.

No mérito, sustentou que os autores tinham pleno e expresso conhecimento de todas as cláusulas contratuais, inexistindo publicidade enganosa ou falha na prestação dos serviços. Afirmou que o pleito autoral se caracteriza como mera denúncia vazia e desistência imotivada. Confirmou que o prazo de conclusão da obra era 01/07/2025, mas invocou a aplicação da cláusula de tolerância de 180 dias. Pugnou pela total improcedência dos pedidos iniciais ou, subsidiariamente, pela aplicação da multa contratual por rescisão e das retenções previstas na avença.

A parte autora apresentou impugnação à contestação (réplica) no Evento 58, REPLICA1, rechaçando a preliminar de incompetência com base no regramento de proteção ao consumidor. No mérito, reiterou a tese de culpa exclusiva da ré, destacando que, mesmo com o cômputo do prazo de tolerância de 180 dias, a obra não foi entregue.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (Evento 59, ATOORD1), a parte autora

manifestou o desinteresse em dilação probatória e pugnou pelo julgamento antecipado da lide no Evento 65, PET1. A parte ré, em idêntico sentido, informou não possuir interesse na produção de outras provas e requereu o julgamento antecipado no Evento 66, PET1.

É o relatório. Decido.

II — FUNDAMENTAÇÃO

O processo encontra-se em ordem, não havendo nulidades a sanar. A causa encontra-se madura para julgamento, sendo desnecessária a produção de outras provas em audiência.

As questões controvertidas são eminentemente de direito e os fatos relevantes já se encontram suficientemente demonstrados pela prova documental carreada aos autos. Ademais, ambas as partes manifestaram expresso desinteresse na dilação probatória (Eventos 65 e 66), operando-se a preclusão lógica.

Sendo o juiz o destinatário da prova, cabe-lhe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, consoante dispõe o art. 370 do *Código de Processo Civil (CPC)*. Desse modo, procedo ao julgamento antecipado do mérito, com fulcro no art. 355, inciso I, do *CPC*.

Preliminar - Incompetência Territorial

A parte ré suscita a incompetência territorial deste Juízo, sob o argumento de que as partes pactuaram livremente a eleição do foro da comarca de Aquiraz/CE para dirimir eventuais litígios oriundos do contrato de cessão de direito de uso.

A preliminar não merece prosperar.

A relação jurídica estabelecida entre as partes caracteriza-se, inegavelmente, como relação de consumo, figurando os autores como destinatários finais do produto e serviço oferecidos pela ré, que atua no mercado imobiliário e hoteleiro de forma habitual e profissional (arts. 2º e 3º do *Código de Defesa do Consumidor - CDC*).

Tratando-se de contrato de adesão, redigido unilateralmente pela fornecedora, a imposição de cláusula de eleição de foro em localidade distante do domicílio do consumidor configura prática abusiva, pois dificulta excessivamente o acesso ao Poder Judiciário e o exercício do direito de defesa, ferindo de morte o art. 51, inciso IV, do *CDC*.

O ordenamento jurídico pátrio, por meio do art. 101, inciso I, da *Lei nº 8.078/90 (CDC)*, garante ao consumidor a prerrogativa absoluta de ajuizar a ação de responsabilidade civil contra o fornecedor no foro de seu próprio domicílio. Sendo os autores domiciliados na Comarca de Ipatinga/MG, este é o juízo competente para processar e julgar a demanda.

Desse modo, **rejeito** a preliminar de incompetência territorial.

Mérito

A controvérsia dos autos cinge-se na definição da culpa pela rescisão do contrato de aquisição de cota de multipropriedade e, conseqüentemente, no percentual de restituição dos valores adimplidos pelos compradores. Alega o autor que houve descumprimento do prazo de entrega; em contrapartida, argumenta a requerida que não houve falha na prestação do serviço e que a rescisão se dá por mera liberalidade dos consumidores.

Aplica-se ao caso, de forma cogente, o microssistema de proteção ao consumidor. A aquisição de unidade imobiliária em regime de multipropriedade (*time-sharing*), comercializada de forma massificada por construtoras e redes hoteleiras, insere-se no conceito de relação de consumo.

Reconhecida a vulnerabilidade técnica e econômica dos adquirentes frente à envergadura da requerida, bem como a verossimilhança de suas alegações calcadas em prova documental, impõe-se a manutenção da inversão do ônus da prova em favor dos autores, nos termos do art. 6º, inciso VIII, do *CDC*, cabendo à ré a demonstração de fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito autoral.

Pois bem.

A análise da moldura probatória revela que a pretensão resolutória dos autores encontra amparo no inadimplemento contratual por parte da fornecedora. O Quadro Resumo do instrumento particular firmado entre as partes (Evento 1, CONTR7, pág. 1) estabelece expressamente no item B1 que a data estimada para a abertura do empreendimento ("OHANA BEACH PARK RESORT") seria **01/07/2025**.

O mesmo dispositivo contratual prevê a admissão de uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão das obras civis e operacionais. É cediço na jurisprudência pátria a validade da referida cláusula de tolerância, desde que pactuada de forma clara. Contudo, ao computar-se este prazo adicional a partir de 01/07/2025, o termo final é fatal para a entrega do bem ao consumidor recairia no final do mês de **dezembro de 2025**.

A presente demanda foi ajuizada em 05 de março de 2026 (Evento 1). Até o momento da propositura da ação, o prazo máximo (já com a tolerância dilatada) encontrava-se exaurido há meses, sem que o empreendimento tivesse sido entregue aos autores.

A documentação acostada pelos autores no Evento 1, DOCCOMPROV9, consistente em comunicação com prepostos da ré, informa expressamente que a entrega foi postergada para o 1º semestre de 2026. A requerida, em sua contestação (Evento 52, CONT1), não impugnou especificamente este documento e, mais importante, não trouxe aos autos qualquer prova documental (como o "Habite-se" ou termo de entrega das chaves/disponibilização) que atestasse a conclusão tempestiva do resort.

A tese defensiva de que a pretensão autoral consistiria em mera "denúncia vazia" ou "desistência imotivada" desaba diante dos fatos incontroversos. O fornecedor que não entrega a obra no prazo contratado incorre em mora e dá causa direta à rescisão do contrato, frustrando a legítima expectativa do consumidor adquirente.

Desse modo, diante de todo o arcabouço probatório, resta cabalmente configurada a culpa exclusiva da ré pela ruptura do vínculo contratual, afastando-se a alegação de desistência voluntária por parte dos compradores.

Restituição Integral dos Valores Pagos

Definida a culpa exclusiva do promitente vendedor pelo desfazimento do negócio, a consequência jurídica imediata é o retorno das partes ao *status quo ante*, com a devolução da totalidade dos valores vertidos pelos compradores.

A matéria encontra-se pacificada no âmbito do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que editou a Súmula nº 543 com o seguinte teor: *"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"*.

Não prospera, portanto, a pretensão da ré (Evento 52, CONT1 e CONTR2) de reter qualquer percentual a título de cláusula penal, taxa de fruição, taxa de corretagem ou despesas administrativas. Tais deduções só seriam juridicamente viáveis caso a rescisão ocorresse por iniciativa imotivada ou inadimplência dos consumidores, o que não é a hipótese dos autos. Penalizar o consumidor pelo atraso do qual não deu causa configuraria flagrante enriquecimento ilícito da construtora.

A restituição deve ocorrer de forma imediata e em parcela única, sendo abusiva qualquer disposição contratual ou pretensão de devolução parcelada, entendimento também consolidado pela jurisprudência das Cortes Superiores.

Assim, impõe-se a condenação da requerida à devolução de **R\$ 23.756,19**, valor correspondente à integralidade (100%) da quantia comprovadamente adimplida, conforme extrato não impugnado.

Inversão da Cláusula Penal (Tema 971 do STJ)

Os autores pleiteiam, com fulcro na alínea "f" da inicial, a condenação da requerida à reversão da multa contratual de 10% em seu favor, em razão da mora na entrega do empreendimento.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, consolidada sob a sistemática dos recursos repetitivos (Tema 971), estabeleceu que:

"No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial."

Ao perscrutar o instrumento negocial (Evento 1, CONTR7), constata-se na Cláusula 9.1 a estipulação de penalidade na ordem de 10% (dez por cento) do preço em caso de descumprimento de quaisquer de suas disposições.

Em que pese a redação referir-se à "Parte infratora", a praxe e a engenharia destes contratos de adesão evidenciam que tais penalidades são invariavelmente manejadas e calculadas para onerar a desistência do consumidor – tanto que a própria ré postulou sua aplicação na contestação.

Caracterizada a mora e a culpa exclusiva da ré, o restabelecimento da equidade contratual exige a

aplicação da aludida cláusula penal em desfavor do fornecedor infrator. Para manter a comutatividade e evitar desproporção ou enriquecimento ilícito, o percentual de 10% deve incidir sobre os valores efetivamente pagos pela parte autora até o momento da rescisão, atuando como indenização prefixada pelo atraso.

Desse modo, o acolhimento do pedido se impõe, devendo a ré arcar com a multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre a quantia a ser restituída.

Por fim, anoto que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida (EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Ministra Diva Malerbi, Primeira Seção, julgado em 08/06/2016, DJe 15/06/2016).

III — DISPOSITIVO

Diante do exposto, resolvo o mérito da lide na forma do art. 487, I, do *Código de Processo Civil* e julgo **PROCEDENTES** os pedidos deduzidos na inicial para **CONFIRMAR** a tutela de urgência deferida no Evento 13, DEC1, tornando-a definitiva em todos os seus termos, e por consequência, **DECLARAR** a rescisão do contrato de compra e venda nº 1CB57338-FX-C-1 firmado entre as partes, por culpa exclusiva da requerida.

Condeno a ré Beach Park Hotéis e Turismo S/A a restituir aos autores ----- e -----, em parcela única, a integralidade (100%) dos valores pagos, que perfazem a quantia de **R\$ 23.756,19** (vinte e três mil, setecentos e cinquenta e seis reais e dezenove centavos).

Sobre este valor deverá incidir correção monetária a partir da data de cada desembolso, e juros de mora a fluir a partir da citação (art. 405 do Código Civil). Incidirá exclusivamente a taxa SELIC como fator de atualização monetária e juros de mora até 29 de agosto de 2024 (Tema Repetitivo 1368 do STJ). A partir de 30 de agosto de 2024, em conformidade com a Lei nº 14.905/24, a correção monetária será calculada pelo IPCA, e os juros de mora corresponderão à diferença entre a taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) e a variação do IPCA, nos termos da nova redação do art. 406, § 1º, do Código Civil.

CONDENO a ré ao pagamento da reversão da cláusula penal de **10% (dez por cento)**, a qual deverá incidir sobre o valor atualizado da condenação a ser restituído (Item "c" supra).

Em razão da sucumbência integral, **CONDENO** a parte ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do procurador da parte autora, os quais fixo em **10% (dez por cento)** sobre o valor total e atualizado da condenação (restituição + multa), com fulcro no art. 85, § 2º, do *Código de Processo Civil*, atendidos o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço e a natureza da causa, julgada de forma antecipada.

Transitada em julgado a presente sentença, nada sendo requerido em 30 (trinta) dias, arquivem-se os autos com as devidas baixas e cautelas de praxe.

Intimem-se.

Ipatinga, 17 de agosto de 2026.

Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO BRAGA RAMOS, Juiz de Direito**, em 17/08/2026, às 13:36:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site www.tjmg.jus.br > eproc > Autenticação de documentos, informando o código verificador **7189345v4** e o código CRC **af348d0e**.

1003220-75.2026.8.13.0313

7189345.V4