



Comarca de Pirenópolis/GO
Gabinete da 1ª Vara (Família e Sucessões, Infância e Juventude, Cível e Juizado Especial Cível)
Rua Direita, n.º 28, Fórum José Joaquim de Sá, Centro, Pirenópolis/GO

Processo n.º: 5986633-14.2025.8.09.0126

Requerente: ----

Requerido: ---

SENTENÇA

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores e Indenização por Danos Morais, com pedido de tutela de urgência, inicialmente ajuizada por -- em face de ---.

Narra a autora que celebrou contrato de promessa de compra e venda de fração de tempo de unidade autônoma em regime de multipropriedade, referente ao empreendimento --, --, apartamento --, cota --. Afirmar ter efetuado pagamentos no importe de R\$ 14.048,76 e que, posteriormente, por razões pessoais e financeiras, perdeu o interesse na manutenção do negócio, buscando sua rescisão extrajudicial, sem êxito.

Sustenta, ainda, que a contratação teria ocorrido mediante técnicas de venda persuasiva, em ambiente de lazer, e alega abusividade das disposições contratuais relativas às consequências do desfazimento do negócio.

Requeru, ao final, a rescisão contratual; a restituição de R\$ 12.643,88, correspondente a 90% do valor que afirma ter pago; indenização por danos morais no importe de R\$ 5.000,00; aplicação do Código de Defesa do Consumidor e inversão do ônus da prova, além dos consectários legais.

A tutela provisória foi deferida no evento 12.

Citada, a requerida apresentou contestação no evento 51. Defendeu a

validade do contrato e das disposições relativas ao desfazimento do negócio, sustentando que a rescisão decorre exclusivamente da iniciativa dos adquirentes. Alegou a incidência da Lei nº 13.786/2018 e postulou a observância das retenções contratuais, abrangendo comissão de corretagem, sinal de negócio, cláusula penal, taxa de fruição, despesas condominiais e demais encargos. Sustentou, ainda, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e impugnou o pedido de danos morais. Não foram suscitadas preliminares processuais.

Houve réplica.

No evento 71, verificando-se que o negócio jurídico objeto da demanda havia sido celebrado também por --, determinou-se a regularização do polo ativo.

Em cumprimento à determinação, foi requerida sua inclusão como litisconsorte ativo, acompanhada de procuração específica, providência efetivada pela serventia. --, por intermédio de procurador constituído, ratificou os atos processuais anteriormente praticados, esclarecendo os autores não pretenderem apresentar novas provas ou formular novos requerimentos probatórios.

A requerida foi intimada acerca da alteração subjetiva da demanda e não apresentou manifestação posterior.

É o relatório. **Decido.**

1. Julgamento antecipado:

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois a controvérsia é predominantemente jurídica e os documentos constantes dos autos são suficientes para o deslinde da demanda.

Além disso, os autores expressamente informaram não pretender produzir novas provas após a regularização do polo ativo.

Não há preliminares processuais pendentes de apreciação. A questão referente à formação do litisconsórcio ativo foi devidamente sanada no curso do processo.

2. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor:

A relação jurídica estabelecida entre as partes possui natureza consumerista.

Os autores adquiriram fração imobiliária em regime de multipropriedade, enquanto a requerida atua profissionalmente na incorporação e comercialização de unidades dessa natureza, enquadrando-se as partes nos conceitos previstos nos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

A alegação da requerida de que a aquisição teria caráter de investimento não veio acompanhada de elemento concreto demonstrando que os adquirentes tenham incorporado o bem ao exercício de atividade econômica ou profissional.

A disciplina especial da multipropriedade e das incorporações imobiliárias não exclui a incidência da legislação consumerista. O art. 1.358-B do Código Civil prevê, inclusive, a aplicação supletiva e subsidiária do Código de Defesa do Consumidor.

A Lei nº 13.786/2018 disciplina especificamente as consequências patrimoniais do desfazimento de contratos dessa natureza, devendo ser aplicada em conjunto com as normas consumeristas, inclusive os princípios da boa-fé objetiva, do equilíbrio contratual e da vedação de disposições que imponham desvantagem exagerada ao consumidor.

Rejeito, portanto, a alegação de inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

3. Vício de consentimento e direito à resolução contratual:

A parte autora relata que a aquisição ocorreu em ambiente de lazer, mediante abordagem comercial persuasiva, técnicas de venda emocional e informações que teriam influenciado sua decisão de contratar.

Todavia, não foram apresentados elementos suficientes para demonstrar erro, dolo, coação ou outra circunstância juridicamente apta a macular a manifestação de vontade.

Os instrumentos juntados aos autos contêm a descrição do objeto contratado, do preço, das condições de pagamento, da comissão de corretagem, do sinal de negócio e das regras aplicáveis à multipropriedade. O contrato foi assinado por -- e -- como compradores.

A inversão do ônus da prova, ainda que deferida no âmbito da relação

consumerista, não exonera o consumidor da apresentação de elementos mínimos acerca de circunstâncias de natureza pessoal relacionadas à formação de sua vontade.

Não há, portanto, fundamento para anular o negócio por vício de consentimento.

Isso, contudo, não impede sua resolução por iniciativa dos adquirentes.

Com efeito, a pretensão de encerramento do vínculo foi manifestada de forma inequívoca, não havendo interesse dos autores na continuidade da relação contratual. A própria requerida reconhece que o desfazimento decorre da iniciativa da parte adquirente, controvertendo essencialmente acerca das consequências econômicas daí decorrentes.

Assim, mostra-se cabível a resolução do contrato, cabendo definir as retenções admissíveis e o valor a ser restituído.

4. Regime jurídico do contrato e patrimônio de afetação:

O contrato foi celebrado em 08 de setembro de 2023, portanto já sob a vigência da Lei nº 13.786/2018.

O instrumento registra expressamente que a incorporação imobiliária do empreendimento -- foi submetida ao regime de patrimônio de afetação, com correspondente averbação no registro imobiliário.

Nos termos do art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64, nas incorporações submetidas a esse regime, admite-se que a pena convencional seja estabelecida até o limite de 50% da quantia paga pelo adquirente.

A autorização legal para estipulação da penalidade em tal patamar, entretanto, não impede o controle judicial de sua proporcionalidade no caso concreto.

A cláusula penal, embora convencionalmente ajustada dentro de limite abstratamente autorizado pela legislação, permanece submetida ao art. 413 do Código Civil e às disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor, notadamente ao art. 51, inciso IV.

5. Comissão de corretagem:

O contrato discrimina expressamente o preço da aquisição e a comissão de corretagem.

O preço da fração foi estabelecido em R\$ 43.122,24, enquanto a comissão de corretagem foi individualizada no importe de R\$ 4.106,88, com indicação própria das condições de pagamento e dos beneficiários.

O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema Repetitivo nº 938, reconheceu a validade da transferência ao promitente comprador da obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total da aquisição e destacado o valor correspondente ao encargo.

Tais requisitos encontram-se atendidos.

A própria proposta contém recibo específico da comissão de corretagem e discrimina sua forma de pagamento.

Consequentemente, o valor de R\$ 4.106,88 correspondente à comissão de corretagem não deve ser restituído, nem integra a base sobre a qual incidirá a retenção compensatória.

6. Sinal de negócio e cláusula penal:

O contrato prevê, em caso de rescisão imputável ao comprador, a dedução da integralidade da comissão de corretagem e de pena convencional equivalente a 50% das quantias pagas, além de outros encargos.

Prevê, igualmente, sinal de negócio no valor de R\$ 2.566,80, qualificado no próprio instrumento como "Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento".

Embora, como visto, o art. 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64 autorize a estipulação de pena convencional de até 50% nas incorporações submetidas ao patrimônio de afetação, a adoção do percentual máximo não se torna automaticamente imune ao controle de proporcionalidade.

No caso concreto, o empreendimento encontra-se concluído, tendo sido expedido o Termo de Habite-se nº 2025000024 em 03/07/2025.

A retenção cumulativa da comissão de corretagem, da integralidade do sinal,

de metade das demais quantias pagas, além dos demais encargos pretendidos, reduziria substancialmente a restituição, ultrapassando, nas particularidades da hipótese, a finalidade compensatória da cláusula penal.

A conclusão da obra também reduz a intensidade da finalidade econômica que justifica a retenção majorada vinculada ao patrimônio de afetação, cuja instituição busca especialmente preservar os recursos necessários à conclusão da incorporação.

Não há, ademais, demonstração de prejuízo extraordinário concretamente suportado pela requerida em razão do desfazimento, além das despesas inerentes à própria atividade empresarial e à necessidade de nova comercialização da fração.

Nesse contexto, à luz dos arts. 413 do Código Civil e 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, mostra-se adequada a redução da cláusula penal para 10% dos valores efetivamente pagos diretamente à incorporadora.

De igual modo, não se mostra cabível a perda integral e autônoma do sinal de negócio.

O próprio instrumento o qualifica como princípio de pagamento e o insere na composição econômica da aquisição. Sua retenção integral, cumulada com cláusula penal destinada a compensar o mesmo desfazimento, configuraria dupla penalização pelo mesmo fato.

Assim, o sinal integra a base da restituição, submetendo-se, juntamente com as demais parcelas pagas diretamente à incorporadora, à retenção de 10%.

7. Valor a ser restituído:

O demonstrativo de pagamentos apresentado pela própria requerida confirma que os autores desembolsaram R\$ 14.048,76.

Desse montante, R\$ 4.106,88 correspondem à comissão de corretagem, cuja restituição é indevida.

Logo, os valores pagos diretamente à incorporadora e sujeitos às consequências do desfazimento totalizam:

$$\text{R\$ 14.048,76} - \text{R\$ 4.106,88} = \text{R\$ 9.941,88.}$$

Aplicada a retenção compensatória de 10%, correspondente a R\$ 994,19, os autores fazem jus à restituição, em valores históricos, de R\$ 8.947,69.

O pedido de restituição de R\$ 12.643,88, portanto, comporta acolhimento apenas parcial.

8. Despesas condominiais, impostos e demais encargos acessórios:

A requerida pretende também a dedução de despesas condominiais, impostos e demais encargos incidentes sobre a fração.

É certo que o contrato prevê a responsabilidade dos adquirentes por tais despesas após a conclusão das obras ou disponibilização da unidade, e a legislação da multipropriedade estabelece o dever de contribuição condominial proporcional à fração de tempo.

Entretanto, a existência abstrata da obrigação não se confunde com a demonstração de débito concreto passível de compensação nestes autos.

Não foram individualizados, de forma suficiente, valores específicos de condomínio, impostos ou outros encargos imputáveis aos autores e efetivamente suportados pela requerida que devam ser abatidos da restituição ora reconhecida.

A mera previsão contratual ou a demonstração da instituição do condomínio não autoriza dedução genérica de valores não quantificados e não comprovados.

Incumbia à requerida demonstrar o fato modificativo ou extintivo do direito dos autores, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC.

Assim, afasto a dedução de despesas condominiais, impostos e demais encargos acessórios não individualizados e não comprovados nestes autos.

9. Taxa de fruição:

A requerida pretende ainda a retenção de taxa de fruição equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, sustentando que a fração teria sido disponibilizada aos adquirentes com a entrega do empreendimento.

A taxa de fruição destina-se a compensar o alienante pela utilização ou disponibilização concreta do imóvel ao adquirente antes do desfazimento.

Nas particularidades da multipropriedade, não se exige necessariamente prova de hospedagem efetiva, mas deve haver, ao menos, demonstração de que o período temporal específico correspondente à fração adquirida esteve concretamente à disposição dos compradores.

A requerida afirma que a cota estaria disponível desde junho de 2025 e invoca genericamente a entrega do empreendimento e o habite-se.

Todavia, não se identifica calendário individual de utilização atribuído aos autores, comunicação específica da disponibilização de seu período, reserva, registro de hospedagem ou outro elemento capaz de demonstrar que o período anual correspondente à cota nº 25 foi efetivamente colocado à disposição de -- e --.

A circunstância de o empreendimento estar concluído ou genericamente disponível aos multiproprietários não demonstra, por si só, a fruição ou concreta disponibilização da específica fração temporal objeto desta demanda.

Ausente essa prova, não há fundamento para dedução de taxa de fruição.

10. Forma e prazo da restituição:

A requerida sustenta que eventual restituição deve observar o prazo previsto no art. 67-A da Lei nº 4.591/64 e no contrato.

Ocorre que o evento contratual utilizado como marco para a restituição já se consumou, pois o habite-se foi expedido em 03/07/2025.

Não há, portanto, justificativa para condicionar a restituição a evento futuro já ocorrido ou para postergá-la indefinidamente, sobretudo diante da resolução judicial do vínculo.

A restituição deverá ocorrer em parcela única.

11. Correção monetária e juros de mora:

A correção monetária deve incidir sobre cada pagamento que integra a base da restituição desde o respectivo desembolso, por representar mera recomposição do poder aquisitivo da moeda.

Quanto aos juros moratórios, não cabe sua incidência desde os desembolsos,

pois os pagamentos foram realizados em cumprimento de contrato então vigente.

Embora tenha havido tentativa extrajudicial de resolução, não há elemento seguro que permita estabelecer, para esse fim, data anterior de constituição em mora quanto ao valor que somente veio a ser definido judicialmente.

Assim, os juros de mora deverão incidir a partir da citação, nos termos do art. 405 do Código Civil.

Considerando que a mora se constituiu após a entrada em vigor da Lei nº 14.905/2024, os juros observarão a taxa legal prevista no art. 406 do Código Civil.

12. Danos morais:

Os autores postulam indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

O pedido não comporta acolhimento.

A controvérsia estabelecida nos autos possui natureza essencialmente contratual e patrimonial.

Embora a autora relate frustração em razão das dificuldades encontradas para formalização do distrato e da continuidade das cobranças, não se demonstrou situação excepcional capaz de atingir direitos da personalidade.

Tampouco houve comprovação de coação, fraude, negativação indevida ou outro ilícito autônomo que extrapolasse os dissabores decorrentes do desfazimento da relação contratual.

A própria controvérsia acerca do percentual a ser restituído decorre da aplicação e do controle judicial de disposições contratualmente previstas, não constituindo, por si só, fundamento para compensação extrapatrimonial.

Consequentemente, julgo improcedente o pedido de indenização por danos morais.

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por -- e - -- em face de ---., para:

a) declarar resolvido o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Fração de Tempo de Unidade Autônoma, em Regime de Multipropriedade, e Outras Avenças, referente ao empreendimento -----;

b) declarar parcialmente ineficaz, para o caso concreto, a disposição contratual

que autoriza a retenção cumulativa da integralidade do sinal de negócio e de cláusula penal equivalente a 50% dos valores pagos, limitando a retenção compensatória a 10% das quantias pagas diretamente à incorporadora;

c) reconhecer a legitimidade da retenção integral da comissão de corretagem

no importe de R\$ 4.106,88, que não integra a base de cálculo da restituição ou da cláusula penal;

d) condenar a requerida a restituir aos autores, em parcela única, a importância histórica de R\$ 8.947,69, correspondente a 90% dos valores pagos diretamente à incorporadora, já excluída a comissão de corretagem, incidindo correção monetária desde cada desembolso e juros de mora, pela taxa legal prevista no art. 406 do Código Civil, a partir da citação;

e) AFASTAR a retenção autônoma e integral do sinal de negócio, bem como

as deduções relativas à taxa de fruição, despesas condominiais, impostos e demais encargos acessórios não individualizados e não comprovados nos autos;

Confirmo a tutela provisória anteriormente deferida.

Considerando que ambas as partes sucumbiram em parcelas relevantes de suas pretensões, reconheço a sucumbência recíproca, nos termos do art. 86 do Código de Processo Civil.

Condeno os autores ao pagamento de 30% das custas e despesas processuais, ficando os 70% restantes a cargo da requerida.

Fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o proveito econômico obtido pela parte adversa, observada a mesma proporção de 30% para os patronos da requerida e 70% para os patronos dos autores, vedada a compensação, nos termos do art. 85, §2º, e art. 86 do Código de Processo Civil.

Intimem-se.

Após o trânsito em julgado e não havendo outros requerimentos, arquivem-se os autos.

Pirenópolis/GO, datado e assinado digitalmente.

EDUARDO CARDOSO GERHARDT Juiz de Direito