



Valor: R\$ 46.682,84  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível  
CALDAS NOVAS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: PITÁGORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/04/2024 16:00:48



Valor: R\$ 46.682,84  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível  
CALDAS NOVAS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: PITAÇORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/04/2024 16:00:48



Comarca de Caldas Novas

1ª Vara Cível

Núcleo de Aceleração de Julgamentos e Cumprimento de Metas de 1ª Instância

Autos: 5693785-46.2021.8.09.0024

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

Autor: **Camila Aparecida De Oliveira Pedras**

Réu: **Ng20 Empreendimentos Imobiliários Sa**

### SENTENÇA

Tratam-se os autos de Ação de Rescisão Contratual C/c Restituição de Quantias Pagas c/ Pedido de Tutela Antecipada de Urgência proposta por **Camila Aparecida de Oliveira Pedras** em desfavor da **NG20 Empreendimentos Imobiliários S/A e Praia do Lago Eco Resort**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Alega a parte requerente que adquiriu junto à Requerida, em 20/03/2019, uma unidade imobiliária do empreendimento Praias do Lago Eco Resort, no regime de multipropriedade (quotas imobiliárias), contrato 180/05-L507/14, sendo o valor total pago até agora o de R\$20.309,19 (vinte mil trezentos e nove reais e dezenove).

Afirma que a obra só foi inaugurada aos 13/12/2020, tendo sido ultrapassado o prazo extra de 180 dias que findar-se-ia aos 27/05/2020.

Requer os benefícios da justiça gratuita, a aplicação do CDC e a concessão de tutela de urgência para que seja determinada a parte ré que se abstenha de inserir o nome e o CPF da parte autora em seus bancos de cadastros de dados negativos, até o deslinde final da demanda, ou que suspenda os efeitos do contrato, inclusive em relação a taxas condominiais.

No mérito, pugnou pela procedência do pedido para: a) condenar a primeira requerida a restituir 100% (cem por cento) das quantias pagas para as Requeridas, com juros legais desde a propositura da ação e correção monetária desde cada pagamento pelo índice contratual (IGPM); b) seja determinada a segunda ré que suspenda a cobrança das taxas condominiais do autor desde o pedido administrativo (20/12/2021); c) condenar a primeira ré ao pagamento da multa penal no percentual de 10% sobre o valor total pago; d) declarar a nulidade e ou não aplicabilidade no caso concreto da cláusula oitava, parágrafo quarto e parágrafo terceiro, por serem abusivas e leoninas para com a consumidora ora autora e houve descumprimento contratual da primeira requerida; e) condenar a parte ré aos ônus de sucumbência.

Juntou documentos.

Deferiu-se em evento 04 os benefícios da justiça gratuita e o pleito liminar.

Devidamente citada, a ré Praia do Lago Eco Resort apresentou contestação (evento 14), alegando, preliminarmente, ilegitimidade passiva, uma vez que não fez partes das tratativas realizadas entre a autora e a primeira ré. Apresenta impugnação aos benefícios da justiça gratuita. No mérito, alega a inexistência de cláusulas abusivas no contrato assinado livremente

Valor: R\$ 46.682,84  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
CALDAS NOVAS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: PITAÇORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/04/2024 16:00:48



entre as partes, pugnando pela improcedência dos pedidos iniciais.

A ré NG20 Empreendimentos Imobiliários S/A, por sua vez, em sede de defesa em evento 25, apresentou impugnação a concessão dos benefícios da justiça gratuita e ao valor da causa. No mérito, afirma que a restituição dos valores a parte autora, em caso de rescisão deve ser feita nos moldes pactuados entre as partes.

Impugnação as contestações apresentada em evento 26.

Oportunizada a produção de provas, a parte autora pugnou pela inversão do ônus da prova (evento 31). A ré NG20 Empreendimentos Imobiliários S/A alegou não haver mais provas a produzir (evento 32). A segunda ré não apresentou manifestação.

Vieram-me os autos conclusos.

### **É breve o relatório. Fundamento e Decido.**

Tenho por exercitável a decisão conforme o estado em que se encontra o processo, porquanto os elementos de instrução trazidos aos autos bastam à plena valoração do direito, estando o processo em ordem, apto a merecer conhecimento e julgamento antecipado, nos moldes do art. 355, inciso I, do CPC.

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

### **DA IMPUGNAÇÃO A ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA**

No tocante à prejudicial de revogação da gratuidade de justiça conferida à parte autora, observo que a requerida não juntou ao procedimento documentos que afastem a ilação de hipossuficiência financeira dela.

Sendo assim, entendo que os instrumentos que acompanham a inicial são aptos a demonstrar que a requerente faz jus às benesses da justiça gratuita.

Desse modo, **REJEITO** a impugnação à assistência judiciária

### **DA IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA**

Argui a requerida que não é compreensível a importância econômica perseguida pela parte autora. Isso porque, segundo ela houve quantificação exorbitante do valor da causa. O que impõe à parte requerida o desembolso desproporcional de custas processuais para o acesso à via recursal, caso haja necessidade, o que pode resultar em prejuízo da parte requerida. Sustenta, ainda, que o valor indicado à lide não corresponde ao conteúdo econômico da demanda.

Pois bem. Dispõe o artigo 292, inc. II do CPC que as ações que tem como objeto a existência, validade, cumprimento, modificação, resolução ou rescisão de ato jurídico, o valor da causa será o do contrato firmado, ou de sua parte controvertida.

Na espécie, a requerente atribui à causa valor do contrato, qual seja, R\$ 46.682,84 (quarenta e seis mil seiscentos e oitenta e dois reais e oitenta e quatro centavos).

Saliento que o pedido de rescisão integral do contrato não integra a segunda parte do



art. 292, inc. II do CPC, o qual tem, por sua essência, a discussão pontual do contrato, e não sua integralidade.

Ao ensejo, reitero que embora o pedido de restituição de quantias pagas seja inferior ao valor do contrato, os benefícios da vida pleiteado na ação referem-se às exclusões integrais das responsabilidades contratuais, portanto, deve integrar *in totum* o valor do instrumento particular.

Nesse sentido, é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO. VALOR DA CAUSA. VALOR DO CONTRATO. PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. SÚMULA Nº 5/STJ. [...] 3. O valor da causa em que se pretende a rescisão contratual é o do próprio contrato. Precedentes. 4. Na hipótese, rever o entendimento firmado pelo tribunal de origem acerca da necessidade de prévia notificação para a rescisão do contrato demandaria a interpretação de cláusula contratual, procedimento vedado pela Súmula nº 5/STJ. 5. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1075542 SP 2017/0067579-3, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 10/06/2019, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 14/06/2019). *grifei*

Na mesma linha de raciocínio segue o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA E CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO COM PEDIDO DE TUTELA DE EVIDÊNCIA/URGÊNCIA. IMPUGNAÇÃO AO VALOR DA CAUSA. DISCUSSÃO ACERCA DA REGULARIDADE DA RESOLUÇÃO/RESCISÃO CONTRATUAL. VALOR DO CONTRATO. REINSERÇÃO DE SÓCIA CONTEMPLADA NO GRUPO DE CONSÓRCIO. CONSIGNAÇÃO JUDICIAL DAS PARCELAS VENCIDAS E VINCENDAS. IRREGULARIDADE DA EXCLUSÃO. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. APRECIÇÃO EQUITATIVA. TEMA 1076 STJ. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. Nas ações cujo objetivo seja o restabelecimento do vínculo contratual, isto é, discussão acerca da regularidade da rescisão/resilição, deve o valor atribuído à causa representar “o valor do ato”, sobretudo se não houver “parte controvertida” (art. 242, II, CPC). (...) (TJGO, Apelação Cível n.º 5621763-40.2020.8.09.0051, 4ª T. Julgadora da Terceira Câmara Cível, j. 08/07/2023, Rel. Des. Anderson Máximo de Holanda).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL POR DESCUMPRIMENTO C/C PERDAS E DANOS. PRETENSÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE AQUISIÇÃO E FORNECIMENTO DE SOGRO PARA ENTREGA FUTURA COM GARANTIA DE PREÇO. ALTERAÇÃO DO VALOR DADO À CAUSA DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. 1. Segundo a exegese do inciso II do artigo 292 do CPC, quando o litígio tiver por objeto a rescisão do negócio jurídico, o valor da causa será o valor do contrato. Não há, portanto, valor controvertido consubstanciado em rescisão do contrato, apenas, em perdas e danos, como pretende a Agravante. 2. Consoante o 3º do citado artigo 292 do Estatuto Processual Civil, o Juiz, na condução do processo, pode e deve examinar de ofício o valor da causa, alterando-o por traduzir a soma do valor total do negócio jurídico, como no caso em apreço. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. DECISÃO MANTIDA. (TJGO, apelação Cível m.º 5629703-21.2022.8.09.0137, 5ª Caãmara Cível, Rel. Maurício Porfírio Rosa, j. 05/12/2022). *destaquei*



Nesse contexto, tenho que o valor atribuído a causa pela parte autora está em conformidade com a legislação de regência e com o entendimento jurisprudencial, razão pela qual REJEITO a impugnação apresentada.

### DA ILEGITIMIDADE PASSIVA

A ré Praia do Lago Eco Resort alega ilegitimidade passiva, uma vez que não fez partes das tratativas realizadas entre a autora e a primeira ré.

Contudo, verifica-se da inicial que a parte em questão foi incluída no polo passivo da demanda em virtude do pedido de suspensão da cobrança das taxas de condomínio incidentes sobre o imóvel.

Assim sendo, uma vez que o julgamento mérito da demanda abrange questão envolvendo a parte não há que se falar em ilegitimidade dessa, razão pela qual **REJEITO** a preliminar em comento.

Superada a análise das preliminares/prejudiciais de mérito, passo ao julgamento da lide.

De plano, cumpre destacar que já se encontra superada pela doutrina e jurisprudência a discussão acerca da aplicabilidade da legislação consumerista em casos como o discutido nos presentes autos.

Isso porque, trata-se de contrato realizado entre construtora/incorporadora, cuja atividade específica é a construção/venda de imóveis no mercado e de outro lado, a parte autoar, que adquiriu o bem imóvel como destinatário final.

Sobre o assunto, pertinente o seguinte julgado:

DECLARATÓRIA C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. CASO FORTUITO INTERNO. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA. CONECTÁRIOS DA SENTENÇA - JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA. CORREÇÃO EX OFFICIO. 1 - A relação que surge entre construtoras ou incorporadoras e os adquirentes de unidades imobiliárias se trata de relação de consumo, a teor do disposto nos artigos 1º e 2º do Código de Defesa do Consumidor. 2 - O Código de Defesa do Consumidor, no art. 51, § 1º, II, exige o equilíbrio contratual, sendo que a simples inserção do "prazo de carência" no contrato já caracterizaria uma ilegalidade porque concedido direito à construtora e nenhum, em contrapartida, ao adquirente, podendo-se concluir pelo desequilíbrio contratual. (...) 6 - Apelo conhecido, mas improvido. (TJGO, APELACAO CIVEL 445257- 86.2009.8.09.0051, Rel. DR(A). FERNANDO DE CASTRO MESQUITA, 3A CAMARA CIVEL, julgado em 10/12/2013, DJe 1470 de 23/01/2014) (destaquei)

"(...) 5. Tratando-se de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre uma pessoa física (destinatário final do produto) e uma empresa imobiliária/construtora/incorporadora, a jurisprudência deste egrégio Tribunal de Justiça já se posicionou pela aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, devendo, portanto, todas as disposições contratuais serem interpretadas em favor da parte hipossuficiente." (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 127261- 69.2012.8.09.0011, Rel. DES. GERALDO GONÇALVES DA COSTA,



5A CÂMARACÍVEL, julgado em 01/08/2013, DJe 1361 de 09/08/2013)

Dito isso, da análise detida dos argumentos trazidos pelas partes e das provas carreadas aos autos, concluo que os pedidos iniciais principais devem ser julgados parcialmente procedentes. Vejamos.

As partes entabularam contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária do empreendimento "Praias do Lago Eco Resort", no regime de multipropriedade, consoante se vê do instrumento que acompanha a exordial.

Como é de conhecimento, independentemente do motivo, consigno ser possível a extinção do contrato por qualquer dos contratantes conforme art. 473, CC. Todavia, a parte que der causa à rescisão, terá que arcar com as penalidades contratuais e legais.

No caso em análise, a autora imputa à ré a culpa pelo desfazimento do contrato, sob o principal argumento de que a obra não fora entregue no prazo acordado, extrapolando até mesmo o prazo extra de 180 dias. Em consequência, requereu o distrato de forma administrativa e, como não foi adequadamente atendido, formulou tal pleito judicialmente.

Em sede de defesa, a primeira ré, responsável pelo cumprimento do contrato, não impugnou as alegações da autora nesse ponto. Ainda, oportunizada a produção de outras provas, alegou não haver outras provas a produzir. Assim sendo, tem-se que a parte em questão não se incumbiu do ônus lhe atribuído, qual seja, fazer prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora (art. 373, inciso II, do CPC).

Dito isso, constata-se que houve inadimplemento por parte da primeira ré, a um devido ao atraso na entrega, e a duas porque não ficou comprovado caso fortuito que o justificasse.

Destarte, em consequência de todo o exposto, autorizada está a parte consumidora a ver rescindido o contrato entabulado, por culpa exclusiva da ré, e ora fornecedora, com direito à restituição integral do valor antecipado.

A extinção da relação contratual por resolução (inadimplemento culposos do promitente vendedor) acarreta o desfazimento do ajuste e no ressarcimento dos prejuízos causados ao promitente comprador.

Como consequência da resolução do contrato por culpa do fornecedor, os valores pagos devem ser restituídos imediatamente e de forma integral ao promitente comprador, nos termos da súmula 543 do STJ:

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.

Desta forma, eventual cláusula contratual que disponha a respeito de pagamento não integral ou parcelado, será irremediavelmente abusiva.

Avançando, não se justifica a retenção de nenhuma verba pela ré, já que a rescisão contratual se deu por sua culpa exclusiva, não devendo incidir nenhuma penalidade ao comprador.

Assim, reputo prejudicada a análise da discussão levantada pela primeira ré quanto a

Valor: R\$ 46.682,84  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
CALDAS NOVAS - 1ª VARA CÍVEL  
Usuário: PITAÇORAS LACHERDA DOS REIS - Data: 10/04/2024 16:00:48



retenção da cláusula penal e da comissão de corretagem.

Repise-se que, como foi a primeira ré deu causa à resolução do contrato, deverá ressarcir integralmente todos os pagamentos efetuados pela parte autora relativamente ao contrato, inclusive o valor pago a título de "despesa com corretagem/ ou comissão", mencionada no contrato como "sinal".

Não se questiona a validade de sua cobrança ou quem recebeu os valores, mas, sim, o fato de a rescisão decorrer de culpa da vendedora, o que lhe gera o dever de indenizar pelos prejuízos advindos do pagamento da comissão de corretagem.

Nesse sentido é entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

Apelação cível. Ação de rescisão contratual c/c devolução das parcelas pagas, tutela de urgência e danos materiais e morais. (...) IV - Rescisão contratual por culpa exclusiva do promitente vendedor. Restituição da integralidade das parcelas. Comissão de corretagem. Ante a procedência do pedido autoral de rescisão do compromisso de compra e venda, por culpa exclusiva da requerida/2ª apelada, consoante Súmula nº 543 do colendo Superior Tribunal de Justiça, deve ocorrer a imediata restituição, pela empresa vendedora, da integralidade das parcelas pagas, incluindo, ainda, os valores pagos a título de comissão de corretagem. (...) (TJGO, Apelação (CPC) 5450823-46.2018.8.09.0137, Rel. CARLOS ALBERTO FRANÇA, 2ª Câmara Cível, julgado em 27/04/2020, DJe de 27/04/2020).

Não menos importante, ressalto que também se revela indevida a retenção do valor pago a título de sinal, já que este, no caso em comento, possui natureza de início de pagamento (arras confirmatórias), não se confundindo com o valor que tem como objetivo prefixar perdas e danos (arras penitenciais), sendo certo que no contrato já há cláusula penal com tal intuito (Precedentes do STJ, a exemplo, REsp n. 1.936.470/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 3/11/2021).

Seguindo, sobre os consectários legais da condenação, consigno que, sobre o débito, incidem correção monetária pelo INPC a partir do desembolso de cada parcela, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação. Sobre os juros moratórios, observo que não se aplica ao caso em análise o Tema Repetitivo n. 1002/STJ, já que a resolução contratual não se deu por iniciativa do comprador, mas pelo descumprimento contratual da ré, devendo referidos juros, portanto, incidirem a partir da citação.

Quanto ao pedido de aplicação da cláusula penal em favor da parte requerente, razão lhe assiste, haja vista o disposto na cláusula décima sexta. Vejamos:

Assim, razão assiste ao pedido de aplicação da cláusula penal, qual seja, cláusula décima sexta (cláusula penal, à base de 10% do valor efetivamente pago), incumbindo a requerida a efetuar o pagamento da obrigação acessória (multa), devido ao atraso na entrega do imóvel, cujo importe deverá ser de 10% do montante a ser ressarcido à parte autora.

Quanto ao pedido de que sejam cessadas as cobranças das taxas condominiais pela segunda ré, a partir do pedido administrativo (20/12/2021), tenho que, uma vez rescindido o contrato a partir do pedido realizado pela parte autora aos 30 de dezembro de 2021, deve também, por consequência, cessar a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, a partir dessa data.

Assim sendo, tenho que a procedência parcial do pedido é medida que se impõe.



Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para rescindir o contrato a partir do pedido realizado pela autora, ou seja, o ajuizamento desta demanda, não devendo ser gerado qualquer débito referente ao imóvel após esta data.

Por conseguinte, condeno a primeira requerida a *restituir a parte autora, de forma imediata e em parcela única, todos os valores pagos, atualizados monetariamente pelo INPC a partir de cada desembolso e acrescidos de juros de mora em 1% (um por cento) ao mês a partir da citação, bem como a pagar o importe de 10% (dez por cento), a título de multa contratual, calculada sobre o valor a ser ressarcido.*

Ainda, **determino** a segunda ré que cesse as cobranças das taxas condominiais em desfavor da parte autora a partir da data do ajuizamento da demanda, qual seja: 30 de dezembro de 2021.

Diante da resolução do Instrumento Contratual de Compra e Venda celebrado entre a parte autora e a requerida, revogo a liminar anteriormente concedida em evento 04. Esta decisão decorre do fato de que, com a resolução do contrato, não subsistem razões para que a requerida proceda ao cadastramento do autor em órgãos de proteção ao crédito, nem para efetuar quaisquer cobranças relacionadas ao referido contrato.

Em razão da sucumbência mínima da parte autora, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais arbitro em 15% quinze por cento) sobre o valor a ser restituído, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Publicada e registrada nesta data. Intimem-se.

Opostos embargos de declaração, intime-se a parte contrária (embargado) para as contrarrazões, no prazo de 05 (cinco) dias.

Na hipótese de interposição de recurso apelação, intime-se a parte contrária para que ofereça contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias (CPC, art.1.010, § 1º).

Havendo recurso adesivo, intime-se a parte contrária para resposta ao recurso (CPC, art.1.010, § 2º).

Certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as baixas e cautelas de estilo.

Caldas Novas/GO, datado e assinado digitalmente.

*(assinado eletronicamente)*

**FLÁVIA MORAIS NAGATO DE ARAÚJO ALMEIDA**

**Juíza de Direito em Auxílio**

**Decreto 1.034/2024**

