



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de Goiânia
8º Juizado Especial Cível

**Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04 - Fórum Cível, Park Lozandes, Sala 920, 9º
Andar, Goiânia/GO, CEP: 74884120**

e-mail do Gabinete (assuntos do Gabinete): gab8jec@tjgo.jus.br e *e-mail* da
UPJ (assuntos da UPJ): 2upj.juizadoscivgyn@tjgo.jus.br Telefone do
Gabinete: (62) 3018-6862

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -
> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível

Processo n.: 5157954-05.2024.8.09.0051

Requerente: Renata Goncalves Leite

Requerido(a): Wpa Gestao Ltda

SENTENÇA

Trata-se de *ação de cobrança c/c indenização por danos morais* proposta por **Renata Gonçalves Leite** em face de **WPA Gestão Ltda. e Ilhas do Lago Incorporação SPE S.A**, ambas as partes devidamente qualificadas nos autos.

Em suma, alega a parte autora que realizou a compra de um imóvel junto a requerida, todavia, após efetuar o pagamento da 40ª parcela optou por rescindir o contrato.

Alude que formalizou o Distrato junto a promovida, onde fora ajustado que o reembolso das quantias pagas seria realizado pela ré em 40 parcelas mensais de R\$544,11. No entanto, a demandada não honrou com o pagamento das parcelas.

Ao final, requer a procedência da ação, para condenar a ré ao pagamento total do débito, bem como indenização por danos morais.

Devidamente citadas, as demandadas WPA Gestão Ltda. e Ilhas do Lago Incorporação SPE S.A apresentaram defesa conjunta, evento n. 15, suscitando em sede de preliminar a incompetência do juízo por haver cláusula compromissória no contrato firmado entre as partes e ilegitimidade passiva da

Valor: R\$ 29.764,48
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
GOIÂNIA - 2ª UPJ JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS: 6º, 7º, 8º, 9º, 10º E 11º
Usuário: INGRETHY REGIA GONCALVES LEITE - Data: 29/05/2024 10:49:10



primeira reclamada, aduzindo que o contrato foi firmado exclusivamente com a ré Ilhas do Lago Incorporações SPE S/A.

No mérito, defendem que houve o pagamento de 19 parcelas do distrato, e que o inadimplemento das demais parcelas ocorreu por falha em seu sistema. Argumentam a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso vertente e a inexistência de danos morais, pugnando pela improcedência dos pedidos.

16). As partes pugnaram pelo julgamento antecipado do pedido (evento

Réplica apresentada no evento n. 18.

É o resumo do essencial. Fundamento e Decido.

A matéria em apreço é preponderantemente de direito, não carecendo de outras provas, e principalmente levando em consideração que as partes pugnaram pelo julgamento antecipado do processo, motivo pelo qual desnecessária a produção de prova oral.

Inicialmente, a respeito da preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré WPA Gestão Ltda., da análise do contrato de promessa de compra e venda coligido aos autos, é possível verificar que este foi celebrado somente entre a autora e a ré Ilhas do Lago Incorporação SPE S/A.

Além disso, todos os documentos que instruem a petição inicial são relacionados apenas à primeira ré, de forma que pelo próprio teor da inicial e dos documentos que a instruem, resta claro que a ré WPA Gestão Ltda. não faz parte da relação jurídica material discutida no feito, não podendo, portanto, ser responsabilizada pelos termos de um contrato do qual não participou.

Nesse sentido, tratando-se de sociedades distintas, o fato de serem parceiras não as torna, automaticamente, solidariamente responsáveis pelas respectivas obrigações. Cada pessoa jurídica tem personalidade e patrimônio próprios, distintos, justamente para assegurar-se a autonomia das relações e atividades de cada sociedade empresária.

Por tais razões, sugiro a extinção do processo sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, com relação à ré WPA Gestão Ltda.

A parte requerida arguiu preliminar de incompetência deste Juízo sob o fundamento de que o contrato entabulado entre as partes possui cláusula de convenção de arbitragem.

Primeiramente, vale ressaltar a aplicabilidade, na espécie, das normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a atividade da incorporadora requerida está compreendida dentre as previstas no seu art. 3º, § 1º, sobretudo quando se cuida de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade.

Nesse sentido, é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça de Goiás, veja-se:



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS Gabinete do Desembargador Leobino Valente Chaves APELAÇÃO CÍVEL Nº 5205276-44.2020.8.09.0024 COMARCA DE CALDAS NOVAS APELANTE: NG 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. APELADOS: RENATO DE PAULA GOMES MARQUES E OUTRA RELATOR: Juiz ÁTILA NAVES AMARAL EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO. **CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. MULTIPROPRIEDADE. APLICAÇÃO DO CDC. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO. MULTA PELA DEMORA. JUROS MORATÓRIOS. 1. Aplica-se o CDC aos contratos de adesão de multipropriedade - time sharing (compra de unidade imobiliária autônoma em hotel/suíte), visando à proteção do contratante de práticas ou cláusulas abusivas. 2. É lícita a cláusula de tolerância fixada em até 180 (cento e oitenta) dias após o término do prazo para entrega do empreendimento. Ultrapassado o prazo sem a comprovação da entrega do imóvel, conclui-se pelo inadimplemento contratual que implica na rescisão do pacto e restituição do importe pago, de uma só vez, Súmula 543 do STJ. 3. Havendo cláusula penal expressa, em caso de atraso na entrega do imóvel deverá ser aplicada, no percentual de 10% (dez por cento) do valor do contrato. 4. Tratando-se de ilícito contratual, os juros de mora incidentes sobre a condenação fluem a partir da citação. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJ-GO 52052764420208090024, Relator: ÁTILA NAVES AMARAL - (DESEMBARGADOR), 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 19/11/2021). (Grifo inserido).**

Em sendo assim, verifico que a cláusula que impõe ao consumidor a Convenção de Arbitragem para dirimir as controvérsias do contrato firmado é nula de pleno direito, em face ao que preceitua o art. 51, VII do CDC, *in verbis* :

“Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;”

Ademais, nos termos da Súmula 45 deste Egrégio Tribunal de Justiça: *“em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do artigo 51, VII, do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem, ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória apenas quando a iniciativa de arbitragem é do próprio consumidor”*.



Desta feita, **rejeito** a preliminar de incompetência deste Juízo.

Superadas tais questões e estando presentes os pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, passo à análise do mérito.

A parte autora comprovou o fato constitutivo do seu direito (CPC, art. 373, I), consistente em demonstrar que realizou distrato de compra e venda de imóvel com a parte ré no qual ficou acordado que esta realizaria a devolução do montante pago, já abstraídos os encargos e multas, em 40 parcelas de R\$544,11 (evento 01, doc. 06).

A parte ré, por sua vez, não comprovou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora, consistente em comprovar que pagou as parcelas constantes do distrato, no prazo e modo ajustados.

O extrato do sistema de dados da empresa requerida não serve como comprovante de pagamento administrativo, por ser documento unilateral, de modo que a prova inequívoca da quitação seria a cópia do próprio comprovante de depósito bancário, o recibo de quitação assinado pelo distratante ou a confirmação do pagamento pelo comprador, o que não ocorreu.

Assim, comprovada a relação jurídica, ausente prova do pagamento, a procedência é o que se impõe.

Não há no distrato a aplicação de índice de correção, motivo pelo qual utilizo como parâmetro o INPC.

Quanto aos danos morais, sobre o dever de indenizar, dispõem os artigos 186 e 927, ambos do Código Civil, in verbis:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Para que haja obrigação de indenizar é necessária a existência de três requisitos: um ato ilícito, um dano e o nexa causal entre eles. É indispensável que o ato apontado como ofensivo seja suficiente para causar um prejuízo extrapatrimonial, e que esteja inequivocamente comprovado nos autos, já que não se trata *in casu*, de dano *in re ipsa*, ou seja, que independe de comprovação.

O dano moral passível de ressarcimento é aquele que acarreta sofrimento além do normal e não o mero aborrecimento.

Os fatos relatados pela autora não se enquadram no conceito de dano moral, cujo substrato envolve a dor profunda e o sofrimento relevante, já que não se caracterizou nenhuma ofensa digna de reparação, não ocorrendo vexame, sofrimento ou humilhação.



Ainda, a jurisprudência tem entendido que o mero descumprimento contratual, por si só, não enseja reparação pecuniária quando não demonstrada situação excepcional, as quais não restaram comprovadas nos autos.

Diante do exposto, com fulcro no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, **sugiro a parcial procedência dos pedidos iniciais**, para **condenar** a requerida, Ilhas do Lago Incorporação SPE S.A, à restituição em favor da autora da quantia de R\$ 21.764,4 (vinte e um mil setecentos e sessenta e quatro reais e onze centavos) acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação e correção monetária pelo INPC, contada da data do vencimento de cada parcela.

Submeto este projeto de sentença ao MM. Juiz de Direito titular deste Juizado Especial Cível para apreciação e eventual homologação.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Thays Renata D'Arcadia Soares de Brito

Juíza Leiga

HOMOLOGAÇÃO (PROJETO DE SENTENÇA)

Examinei os presentes autos, avaliei os fundamentos apresentados acima e aprovo a conclusão externada pelo juiz leigo, razão pela qual **homologo o projeto de sentença**, para que surta seus efeitos jurídicos, nos termos do art. 40 da Lei 9.099/1995.

Abstenho-me de condenar ao pagamento das custas e honorários de advogado ante o descrito no artigo 55 da Lei nº 9.099/95.

Realizadas as comunicações processuais, proceda-se ao arquivamento definitivo dos autos, independentemente do decurso dos prazos.

Transcorrido o prazo recursal para as partes, proceda-se o desarquivamento para certificação do trânsito em julgado, arquivando-se novamente em seguida.

Em havendo eventual recurso ou petição dirigida ao juízo, desarquive-se, sem custas, mediante certidão pertinente.

Na hipótese de interposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios, será aplicada multa que não exceda 2% (dois por cento) do valor da causa.

No que tange aos recursos, deverá a Secretaria cumprir o Código de Normas Procedimentos do Foro Judicial, intimando as partes reciprocamente



para contrarrazões.

Havendo pedido de gratuidade recursal, deverá a parte recorrente colacionar, prioritariamente, a última declaração de IR (atualizada), notadamente o item BENS E DIREITOS, ou documento que demonstre não estar a parte obrigada à referida declaração (retirado do site oficial da Receita Federal), geralmente consta a informação "Sua declaração não consta na base de dados da Receita Federal", o que equivale à isenção, bem como eventuais outros documentos que evidenciem a hipossuficiência financeira alegada, a critério do recorrente.

Só depois de devidamente formalizadas as providências de ordem cartorária, à conclusão.

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

Goiânia, *datado e assinado digitalmente.*

Éder Jorge
Juiz de Direito

Valor: R\$ 29.764,48
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
GOIÂNIA - 2ª UJP JUÍZADOS ESPECIAIS CÍVEIS: 6º, 7º, 8º, 9º, 10º E 11º
Usuário: INGRETHY REGIA GONCALVES LEITE - Data: 29/05/2024 10:49:10

