



Estado de Goiás
Poder Judiciário
Comarca de GOIÂNIA

Goiânia - 4ª UPJ Varas Cíveis e Ambientais: 13ª, 14ª, 15ª e 16ª
AVENIDA OLINDA, , Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, PARK LOZANDES, GOIÂNIA-Goiás,
74884120

SENTENÇA

Ação: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento ->
Procedimento Comum Cível 03
Processo nº: 5289973-09.2023.8.09.0051
Recorrentes(s): Lázaro Ferreira Barbosa Neto
Recorrido(s): Itau Unibanco S.a

LÁZARO FERREIRA BARBOSA NETO e NÚBIA MARTINS DA SILVA FERREIRA BARBOSA, através de advogado devidamente constituído, ajuizaram **AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** em desproveito de **ITAÚ UNIBANCO S.A.** e **BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**, todos devidamente qualificados nos autos.

Narraram, como causa de pedir, que firmaram contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária com a empresa Inovar Europa SPE LTDA. para aquisição do apartamento nº 2701, junto ao empreendimento Uptown.

Alegaram que quando a obra foi finalizada informaram ao representante da promitente vendedora que não possuíam condições financeiras para adimplirem com o valor necessário para registro do contrato de financiamento com o primeiro requerido e para pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Móveis), contudo, o representante da construtora garantiu que a empresa arcaria com os ônus de registro do contrato de financiamento para posterior pagamento pelos autores.

Afirmaram que diante da informação, celebraram Instrumento Particular de Venda e Compra e Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças em 09/06/2022, sendo os gastos mencionados previstos no item 4, alínea b, do instrumento, constando o primeiro reclamado como credor e o segundo réu

Valor: R\$ 526.600,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 4ª UPJ Varas Cíveis e Ambientais: 13ª, 14ª, 15ª e 16ª
Usuário: GABRIEL BARTO BARROS - Data: 17/02/2025 17:09:21



como interveniente quitante, visto que o empreendimento possui hipoteca em favor deste.

Arguiram que como a cláusula 14.2 do contrato de financiamento estabeleceu a responsabilidade dos autores ao pagamento dos custos de registro do pacto e o pagamento do ITBI, solicitaram o cancelamento do avençado, contudo, o Banco Santander se recusou a estornar o valor provisionado pelo primeiro requerido.

Esclareceu que foi provisionado o pagamento de R\$ 477.788,52 em 30/06/2022, o qual ficaria suspenso e somente seria liberado após o registro do contrato.

Disseram que notificaram o primeiro requerido para que suspendesse a cobrança das parcelas do financiamento, porém foram informados de que apesar de o contrato estar cancelado, as prestações seriam devolvidas quando ocorresse a restituição dos valores pagos ao segundo réu.

Destacaram que o pagamento das parcelas do financiamento não ocorreu por insuficiência de saldo, contudo, a conta bancária dos requerentes está inutilizável diante da pendência de débito das parcelas, além do nome da segunda autora estar inscrito no SERASA desde 09/04/2021, em razão da dívida.

Argumentaram que apesar de o primeiro requerido ter comunicado que estava sendo iniciado o processo de consolidação, não há que se falar em execução extrajudicial da garantia de alienação fiduciária, uma vez que a resolução do avençado implica na ineficácia do negócio, além do contrato não estar registrado na matrícula do imóvel (art. 23, da Lei nº 9.514/1997).

Após discorrerem sobre os fundamentos jurídicos, pediram a concessão da gratuidade da justiça, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC), com a inversão do ônus da prova e, em sede de tutela de urgência, a suspensão dos efeitos do contrato celebrado, a retirada do nome da segunda autora dos cadastros de inadimplentes, a abstenção de cobrança das parcelas do financiamento dos autores pelo primeiro réu e a devolução pelo segundo réu do valor do financiamento para o primeiro requerido. No mérito, requereram a procedência da ação, com a declaração de resolução do contrato de compra e venda do imóvel e financiamento com garantia de alienação fiduciária, a declaração de ineficácia de efeitos do avençado e a condenação dos requeridos ao pagamento de indenização por danos morais, na quantia de R\$ 20.000,00.

Instruíram a inicial com procuração e documentos, evento 1.



Intimados a comprovarem a necessidade da gratuidade da justiça (evento 5), os autores juntaram documentos no evento 8.

Recebida a inicial e concedida a gratuidade da justiça aos demandantes, assim como parcialmente deferido o pedido de tutela de urgência para sobrestar a exigibilidade do contrato em estudo, bem ainda para proibir negativas/protestos a respeito e determinar a respectiva baixa daquelas já existentes, evento 10.

Habilitação dos requeridos, eventos 22 e 26.

Banco Santander (Brasil) S/A, segundo requerido, apresentou contestação e documentos, evento 29. Em sede de preliminar, arguiu sua ilegitimidade passiva, pois não participou da relação jurídica estabelecida entre os demandantes e a empresa Inovar Europa SPE LTDA., e impugnou a gratuidade da justiça concedida aos autores.

No mérito, reiterou que não possui relação jurídica com a parte autora, uma vez que atuou apenas como garantidor hipotecário para a empresa Inovar Europa SPE LTDA., na qualidade de financiada, viabilizando verba para a construção do empreendimento. Pontuou que no contrato de compra e venda firmado pelos autores há expressa informação sobre a existência de hipoteca incidente sobre o imóvel adquirido. Refutou o pedido indenizatório. Ao final, postulou o acolhimento da preliminar, ou a improcedência total dos pedidos.

Realizada audiência de conciliação, a tentativa de acordo restou frustrada, evento 30.

Os autores notificaram no evento 33 que o primeiro réu está promovendo a cobrança do contrato, em descumprimento da medida liminar. Requeru o cumprimento provisório da multa. Anexaram documentos.

Impugnação à contestação, evento 34. Os autores rechaçaram os argumentos deduzidos pelo segundo reclamado. Reiteraram os termos e pedidos da exordial.

Instados a especificarem as provas que pretendiam produzir (evento 35), os demandantes solicitaram a inversão do ônus da prova para comprovar a restituição do valor provisionado pelo primeiro requerido em favor do segundo requerido (evento 40), ao passo que o segundo réu solicitou o julgamento antecipado da lide, evento 42.



Defesa e documentos apresentados por Itaú Unibanco S/A, primeiro reclamado, evento 41. Preliminarmente, alegou a inépcia da petição inicial, diante da ausência de fundamentação jurídica do pedido; o litisconsórcio passivo necessário com a construtora, inclusive denunciando-a à lide, uma vez que no caso de rescisão contratual o contestante deverá ser ressarcido dos valores pagos ao interveniente quitante em benefício da construtora, visto que aquele tinha hipoteca sobre o imóvel alienado os demandantes.

No mérito, defendeu que o contrato foi emitido em 09/06/2022, estando os autores cientes de que a cobrança do financiamento iniciaria 30 dias após a emissão do contrato, conforme cláusula 18.4, assim, em 13/07/2022 foi iniciada a cobrança dos valores.

Disse que quando recebeu o pedido de cancelamento da contratação, comunicou aos consumidores que a devolução do valor descontado da conta-corrente dependeria da restituição pela construtora/interveniente quitante do valor pago pelo contestante e cancelamento do contrato.

Arguiu que contatou a construtora, contudo, esta respondeu pela negativa da devolução, por entender não ser caso de resolução do contrato, uma vez que o pacto já estava quitado.

Justificou que não se opôs ao pedido formulado pelos requerentes, porém depende da restituição do montante que repassou à construtora/interveniente quitante para que possa dar prosseguimento a solicitação, não incorrendo, portanto, em negativa ou ato ilícito.

Defendeu a legalidade da restrição do nome da segunda autora junto aos órgãos de proteção ao crédito, pois o contrato estabeleceu que a cobrança iniciaria 30 dias após a sua emissão, assim, como a contratação ocorreu em 09/06/2022 e a inscrição se deu no vencimento da primeira prestação, ou seja, em 09/07/2022, mostra-se totalmente regular, além do pedido de cancelamento ter ocorrido apenas em 09/09/2022, três meses após o pacto.

Acrescentou que como os requerentes deram causa ao cancelamento do financiamento, diante da desistência da avença por motivos particulares, mesmos cientes do repasse ao Banco Santander, não podem alegar prejuízos ou abalos à moral. Ao final, pediu o acolhimento das preliminares e, não sendo este o entendimento, a improcedência do pedido.

Impugnação à contestação, evento 45. Os demandantes rechaçaram os argumentos apresentados pelo primeiro reclamado e reafirmaram os termos e pedidos contidos na petição inicial.



Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (evento 46), as partes requereram o julgamento antecipado da lide, eventos 51, 53 e 54.

Decisão determinando a inclusão da construtora Inovar Europa SPE LTDA. no polo passivo, na condição de litisconsorte necessário, bem como invertendo o ônus da prova em favor dos requerentes, evento 55.

Itaú Unibanco S/A comunicou o cumprimento da decisão liminar, evento 69.

Inovar Europa SPE LTDA., terceira reclamada, apresentou contestação e documentos, evento 70. Em sede de preliminar, expôs a ausência dos requisitos para a inversão do ônus da prova e a falta de interesse de agir, diante da inadequação da via eleita. No mérito, alegou que o contrato de compra e venda do imóvel está integralmente quitado, o que torna impossível sua resilição, visto que é um negócio jurídico perfeito e acabado. Rebateu o pleito de indenização por danos morais. Pugnou pelo acolhimento da preliminar e pediu a improcedência dos pedidos iniciais.

Impugnação à contestação, evento 73.

Intimada a terceira requerida a especificar as provas que pretendia produzir (evento 75), a ré juntou histórico de mensagens trocadas com o primeiro autor e postulou o julgamento antecipado da lide, evento 81.

Decisão de saneamento e organização, evento 86. Afastadas as preliminares arguidas nas contestações. Intimados os autores para informarem se pretendem a manutenção do contrato de compra e venda, com o depósito do valor em aberto utilizando recursos próprios, ou se almejam a rescisão contratual, de forma que deverão prestar os devidos esclarecimentos no prazo assinalado.

Os autores deduziram que o Banco Itaú provisionou o valor referente ao financiamento em favor do Banco Santander, mas a liberação estava condicionada ao registro do contrato e ao pagamento do ITBI, o que não ocorreu por falta de condições financeiras dos autores. Argumentaram que devido à impossibilidade de arcar com os custos adicionais (ITBI e Registro) e registrar o contrato, os autores, em junho de 2022, solicitaram o cancelamento, contudo, o Banco Santander se recusou a estornar o valor provisionado. Alegaram que como o financiamento nunca se concretizou legalmente, as partes devem retornar ao estado anterior, evitando o enriquecimento ilícito do Banco Santander e da INOVAR EUROPA SPE



LTDA. Afirmaram que o contrato é ineficaz e pleiteiam a sua resolução judicial, evento 92.

A terceira ré rebateu a alegação de rescisão contratual feita pela parte contrária, alegando que tal pedido configura inovação na demanda e viola o Código de Processo Civil, especificamente o art. 329, ao não haver o consentimento dos réus para a alteração do pedido. Acrescentou que a rescisão é impossível por já ter ocorrido a quitação do contrato, conforme a cláusula 14.1 do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças. Destacou que a quitação é irrevogável e apontou a transferência da posse, domínio e direitos de ação como consolidadas. Defendeu a manutenção do contrato firmado com a instituição financeira, mesmo em caso de rescisão do contrato de compra e venda. Apontou que, caso autorizada a rescisão, a restituição de valores deverá observar os termos contratuais, especialmente as cláusulas 10 e 11.

Despacho de mero expediente, evento 99. Intimados os requerentes a esclarecerem o valor dado à causa de R\$ 526.600,00 e quantificarem o valor a título de danos morais, bem como manifestarem sobre o documento juntado no evento 69 e acerca dos eventos 96 e 97.

Os promoventes prestaram esclarecimentos no evento 105.

É o relatório. Passo a fundamentar e decidir.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, bem como verificada a possibilidade de julgamento antecipado, nos precisos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, por se tratar a matéria em debate de questão de direito. Passa-se, doravante, à análise do mérito.

A respeito da aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao caso em comento, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou a seguinte tese no julgamento do Tema Repetitivo 1.095:

Em contrato de compra e venda de imóvel com garantia de alienação fiduciária devidamente registrado em cartório, a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

No caso em comento, pretendem os autores a rescisão do



instrumento particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel, regido pela lei nº 9.514/1997, situação que, em tese, afastaria a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC) ao presente feito.

Depreende-se, todavia, que o contrato não foi registrado em cartório (evento 1, arq. 48), logo, não há óbice à incidência do Códex Consumerista ao feito.

Assim, sem dúvida alguma, a relação firmada entre as partes é regida pelo CDC, pois presentes as figuras do consumidor e fornecedor, disciplinadas, respectivamente, nos arts. 2º e 3º, do CDC.

Como afirmado, pretendem os autores a rescisão do contrato de alienação fiduciária firmado com Itaú Unibanco S/A, sob a justificativa de que não teriam condições de arcar com os custos de registro do pacto e do pagamento do ITBI, sendo que foram informados por representante da Inovar Europa SPE LTDA. que a construtora custearia as despesas, o que não foi feito. Disseram que solicitado o cancelamento perante o Itaú, este não se opôs, contudo, condicionou a rescisão a restituição do valor provisionado ao Banco Santander, o que não foi feito, apesar de notificado para tanto.

Insta salientar que em sua defesa, o Banco Santander não impugnou os fatos narrados pelos autores, isto é, de que apresentou objeção à restituição do valor percebido, baseando sua contestação apenas no fato de que há informação expressa no contrato de compra e venda de hipoteca a seu favor sobre o imóvel adquirido.

Calha pontuar que o tema aventado pelo segundo requerido já foi tratado pelo STJ, na Súmula 308 com o seguinte enunciado: **“A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirente do imóvel.”**

Desta forma, ainda que existente hipoteca firmada entre a instituição financeira e a construtora, ela não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Pois bem. Diante disso, observa-se que a Inovar Europa SPE LTDA., em sua contranotificação e defesa, arguiu não ser possível a devolução do valor pago, pois o contrato estava quitado.

O contrato de compra e venda de imóvel só pode ser considerado negócio jurídico perfeito e acabado quando lavrada e registrada na certidão de matrícula do bem a respectiva Escritura Pública, momento em que se formalizará por definitivo a transmissão da



propriedade.

A certidão do imóvel, registrado sob a matrícula nº 365.403, todavia, não apresenta a lavratura da Escritura Pública (evento 1, arq. 48), circunstância que impede a configuração do negócio jurídico como perfeito e acabado, o que, por consequência, justifica a possibilidade de rescisão contratual.

Nesse teor, sabe-se que o contrato de financiamento é acessório ao contrato de compra e venda, de forma que a rescisão de um acaba por afetar o outro. No presente feito, como esclarecido na decisão saneadora (evento 86), se rescindido o contrato de financiamento com a devolução dos valores pagos ao credor fiduciário (primeiro réu), passarão os autores a ter débito perante a terceira ré e, por consequência, o inadimplemento configurará causa à rescisão do contrato de compra e venda, com retorno das partes ao *status quo ante*.

Intimados a se manifestarem, os requerentes sustentaram que as partes devem retornar ao estado anterior, evitando o enriquecimento ilícito do Banco Santander e da INOVAR EUROPA SPE LTDA. (evento 92).

A terceira ré, por sua vez, disse que a rescisão do contrato de compra e venda configura inovação na demanda e viola o Código de Processo Civil, alternativamente, apontou que, caso autorizada a rescisão, a restituição de valores deverá observar os termos contratuais, especialmente as cláusulas 10 e 11, evento 97.

A respeito da violação ao CPC, calha transcrever trecho da decisão saneadora:

No mais, os princípios da celeridade processual e primazia do julgamento de mérito implicam que as questões afetas ao mesmo fato sejam resolvidas na mesma lide, sem necessidade de ajuizamento de nova ação.

Além disso, a efetividade da jurisdição foi elevada à categoria direito fundamental pela Constituição Federal, de tal modo que é impossível a prolatação de uma sentença inconclusiva que não resolva definitivamente o mérito das questões postas em debate.

Destarte, considerando que o contrato de compra e venda está intrinsecamente vinculado ao contrato de financiamento, e em observância aos princípios que regem o Processo Judicial, deve ser assegurada aos requerentes a possibilidade de pleitear a rescisão contratual nesta demanda, sem a necessidade de propositura de nova ação, sobretudo porque a devolução dos valores pagos ao Banco Santander, inevitavelmente, impactará o



patrimônio da construtora, a qual teve garantida a oportunidade de defesa nos autos.

Isto posto, não há impedimento para que seja apreciada nesta demanda a rescisão do contrato de compra e venda.

Os requerentes formalizaram contrato de financiamento com o Banco Itaú S/A (evento 1, arq. 23) e solicitado pelos consumidores a rescisão do avençado, a instituição financeira não se opôs, condicionando o ato à devolução dos valores pagos ao Banco Santander (evento 34, arq. 2).

À vista disso, como não há discordância das partes com relação à rescisão, não se vislumbra óbice ao acolhimento do pedido.

Rescindido o contrato de financiamento e intimados a se manifestarem, os requerentes informaram o desinteresse na manutenção do contrato de compra e venda.

Os autores formalizaram com a terceira ré, Inovar Europa SPE LTDA., contrato particular de promessa de compra e venda em 02/07/2018 (evento 70, arq. 9).

Sustentaram que informaram ao representante da vendedora que não possuíam condições financeiras para adimplirem com o valor necessário para registro do contrato de financiamento com o primeiro requerido e para pagamento do ITBI, contudo, o representante garantiu que a empresa arcaria com os ônus de registro do contrato de financiamento para posterior pagamento pelos autores. Disseram que como a cláusula 14.2 do contrato de financiamento estabeleceu a responsabilidade dos autores ao pagamento dos custos de registro do pacto e o pagamento do ITBI, solicitaram o cancelamento do avençado, contudo, o Banco Santander se recusou a estornar o valor provisionado pelo primeiro requerido.

Os promoventes instruíram a inicial com e-mails enviados à Inovar Construtora, no qual reiteram a situação narrada: "(...) eu tinha um acordo com a Inovar através do Murilo, onde ele me garantiu que arcaria com as despesas de registro do imóvel na prefeitura de Goiânia e no Cartório e quando o banco Itaú me repassasse este valor previsto no contrato eu faria o pagamento correspondente para a Inovar Construtora" (evento 1, arq. 49).

Outrossim, pelos prints de conversa anexados pela própria terceira ré, é indicado que a construtora assumiu o ônus de arcar com as custas do ITBI (evento 81, arq. 2).



Destarte, a rescisão do contrato ocorreu por culpa da terceira requerida, visto que assumiu encargo perante os compradores, entretanto, não o cumpriu, tornando inviável aos autores a manutenção do pactuado.

À vista disso, prescreve o artigo 475 do Código Civil que a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

Resolvido o contrato por culpa exclusiva da requerida, é ela a responsável pela restituição de todas as importâncias pagas, corrigidas monetariamente desde o desembolso e acrescidas de juros legais a partir da citação, sem proceder qualquer desconto ou abatimento.

Nessa linha, o enunciado da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula n. 543 - 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.

No que tange à comissão de corretagem, é válida a cláusula que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagá-la nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem (REsp. nº 1.599.511/SP).

No caso em tela, verifica-se que foi entabulado contrato de intermediação em apartado (evento 70, arq. 7), por outro lado, ainda que evidenciado o cumprimento do dever de informação, é medida que se impõe a restituição do valor pago a esse título, porquanto a rescisão contratual se deu por culpa da vendedora.

A esse respeito:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C



PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. 1. ILEGITIMIDADE AD CAUSAM. MERA CORRETORA E ADMINISTRADORA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS DO EMPREENDIMENTO. Possui co-legitimidade passiva a empresa que, embora não apareça no contrato de compromisso de compra e venda do imóvel ajustado com o consumidor, ajusta com os proprietários do empreendimento, contrato de prestação de serviços de administração de carteira de empreendimento imobiliário, especialmente quando evidenciado nos autos que a negociação foi feita diretamente com ela, que atua com poderes de mandatária/administradora assumindo, perante o consumidor, o papel de intermediária na celebração do negócio jurídico. 2. INAPLICABILIDADE DAS NORMAS CONSUMERISTAS. A subsunção do contrato às normas consumeristas e a existências de prazo específico para a conclusão das obras de infraestrutura vinculam o fornecedor, haja vista tratar-se de informação precisa, integrante da oferta. In casu, a subsunção às normas de direito do consumidor é medida impositiva haja vista que a avença delibera sobre compra e venda de imóvel no qual se identifica, de forma clara, a posição, da apelante, de fornecedora de produto. 3. RESCISÃO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DO VENDEDOR. A não entrega da obra de infraestrutura básica do loteamento dentro do prazo convencionado enseja a resolução pactual por culpa exclusiva do promitente vendedor/loteador. 4. COMISSÃO DE CORRETAGEM. 4.1. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 938/STJ. De acordo com a jurisprudência sedimentada do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal, em ações que objetivam a restituição de quantia paga a título de comissão de corretagem, com fundamento na rescisão do contrato por inadimplemento do promitente vendedor, o prazo prescricional é decenal e tem início após a resolução da avença, sendo inaplicável a tese a que se refere o Tema 938/STJ. 4.2. **REGULARIDADE DA COBRANÇA. O colendo Superior Tribunal de Justiça fez o distinguishing a respeito da inaplicabilidade do Recurso Repetitivo de tema nº 938 (REsp nº 1.599.511/SP), entendendo que a orientação não se aplica aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem decorre da rescisão do contrato por culpa da vendedora, porquanto tais verbas integram as perdas e danos devidas ao comprador para volta ao status quo ante.** 5. ADEQUAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS AFETAS À PRESCRIÇÃO. Ainda que não contribuindo a alteração do dispositivo da sentença, havendo desacerto quanto ao fundamento referente ao prazo prescricional aplicável e seu termo inicial, impõe-se, de ofício, sua adequação. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5415208-28.2018.8.09.0029, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR SÉRGIO MENDONÇA DE ARAÚJO, 7ª Câmara Cível, julgado em 05/12/2022, DJe de 05/12/2022) Destaquei

Conforme preceitua o artigo 186 do Código Civil: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”



De tal regra, surge para o lesado o direito à indenização, cuja fonte é o ato ilícito (art. 927 do Código Civil), estendendo-se os efeitos reparatórios aos danos morais, pretensão chancelada pela Constituição Federal, artigo 5º, inciso X, e pelo Código de Defesa do Consumidor, artigo 6º, inciso VI.

É certo que o dano moral é a violação da personalidade da pessoa, como direito fundamental protegido, em seus vários aspectos ou categorias, como a dignidade, a intimidade e privacidade, a honra, a imagem, o nome e outros, causando dor, tristeza, aflição, angústia, sofrimento, humilhação e outros sentimentos internos ou anímicos.

No caso em apreço, não obstante a negativação do nome da segunda autora (evento 1, arq. 61), não se pode encará-la como ato ilícito, pois ao tempo do ato (02/08/2022), a dívida que os autores possuíam com o Banco Itaú era legítima e exigível, uma vez que o contrato estava formalizado.

Ademais, os promoventes notificaram a instituição financeira a respeito do desinteresse na manutenção do contrato de financiamento em 09/09/2022 (evento 1, arq. 47), ao passo que a primeira parcela era exigível a partir de 09/07/2022 (evento 41, arq. 5).

Destarte, o Banco Itaú agiu no exercício regular do seu direito ao promover a notificação, situação que afasta o dever reparatório.

Destaca-se que a conduta dos demais requeridos não ultrapassou o mero dissabor, pois não comprovado pelos autores que foi capaz de gerar lesão aos direitos extrapatrimoniais, inexistindo prova do abalo concreto sofrido.

ANTE O EXPOSTO, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, com amparo no art. 487, inciso I, do CPC, para confirmar a tutela de urgência:

a) declarar rescindido o contrato de compra e venda firmado com a construtora o "Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças" firmado com o Itaú Unibanco S.A.;

b) determinar a devolução pelo Banco Santander Brasil S.A. da quantia de R\$ 477.788,52 (quatrocentos e setenta e sete mil e setecentos e oitenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), a ser corrigida monetariamente pelo IPCA/IBGE (art. 389, parágrafo único, CC) e acrescida de juros de mora correspondente à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o IPCA/IBGE (art. 406, § 1º, CC), ambos a contar do pagamento (30/06/2022);

c) condenar a requerida, **INOVAR EUROPA SPE LTDA.**, a restituir todos os valores pagos pelos autores, inclusive a comissão de corretagem, em parcela



única, corrigidos monetariamente pelo INCC-DI ou IGP-M (a depender da fase de conclusão das obras), a partir da data de cada desembolso, e acrescidos de juros moratórios correspondente à taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia), deduzido o IPCA/IBGE (art. 406, § 1º, CC), a partir da citação.

Ante a sucumbência recíproca, condeno as partes ao pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais desde já fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, atento ao que dispõe o artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, arcando os autores com 30% (trinta por cento) e os requeridos com 70% (setenta por cento) de tais verbas, cuja exigibilidade com relação aos requerentes fica sob condição suspensiva por serem beneficiários da gratuidade da justiça (art. 98, § 3º, do CPC).

Na hipótese de recurso(s) apelatório(s), intime(m)-se a(s) parte(s) para contrarrazões e, oportunamente, subam os autos ao TJGO com as homenagens de estilo.

Após o trânsito em julgado, recolhidas as custas ou tomadas as medidas administrativas cabíveis, e não sendo instaurada a fase de cumprimento de sentença (ausência cumprimento voluntário), arquivem-se os autos com as cautelas legais.

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

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

OTACÍLIO DE MESQUITA ZAGO

Juiz de Direito

