



Número: **8009267-55.2022.8.05.0103**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **4ª V DOS FEITOS DE REL. DE CONS. CIVEIS E COMERCIAIS DE ILHEUS**

Última distribuição : **27/10/2022**

Valor da causa: **R\$ 41.920,06**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
ALTAIR RODRIGUES DA CONCEICAO (AUTOR)	
	MARINA ARANTES SANTOS DAHLKE (ADVOGADO)
FNR CONSTRUTORA ENCORPORADORA E ADMINISTRACAO DE OBRAS LTDA - ME (REU)	
	LEONARDO DA SILVA GUIMARAES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
50447 5620	09/06/2025 15:02	Sentença	Sentença



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

4ª V DOS FEITOS DE REL. DE CONS. CIVEIS E COMERCIAIS DE ILHEUS

Processo: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL n. 8009267-55.2022.8.05.0103

Órgão Julgador: 4ª V DOS FEITOS DE REL. DE CONS. CIVEIS E COMERCIAIS DE ILHEUS

AUTOR: ALTAIR RODRIGUES DA CONCEICAO

Advogado(s): MARINA ARANTES SANTOS registrado(a) civilmente como MARINA ARANTES SANTOS DAHLKE (OAB:BA56567)

REU: FNR CONSTRUTORA ENCORPORADORA E ADMINISTRACAO DE OBRAS LTDA - ME

Advogado(s): LEONARDO DA SILVA GUIMARAES (OAB:BA33559)

SENTENÇA

ALTAIR RODRIGUES DA CONCEIÇÃO ajuizou AÇÃO DE DISTRATO COM PEDIDO DE LIMINAR em face de FNR CONSTRUTORA ENCORPORADORA E ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS LTDA, ambos qualificados nos autos.

Alega o autor ter celebrado compromisso de compra e venda em 05 de julho de 2018, para aquisição do apartamento indicado na inicial pelo valor total de R\$ 69.990,00.

Sustenta que as obras deveriam ter início em 24 meses após o pagamento da primeira parcela, ocorrida em 05/08/2018, ou seja, em 05/08/2020, o que não se verificou.

Afirma ter quitado até a presente data o montante de R\$ 41.920,06, restando comprovado através de imagens de satélite que o terreno permanece inabitado e com vegetação. Aduz que a requerida possui dívidas ativas junto ao Município de Ilhéus superiores



a R\$ 250.000,00, as quais impedem a concessão das licenças necessárias para execução do empreendimento.

Alega ainda que não há registro do título aquisitivo do imóvel pela ré, tampouco registro da incorporação na matrícula n. 3.002 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ilhéus.

Sustenta configuração de inadimplemento antecipado por culpa exclusiva da construtora, publicidade enganosa e aplicabilidade das multas contratuais e legais. Postula a declaração de inadimplemento absoluto e distrato contratual por culpa exclusiva da ré, com devolução integral dos valores pagos em parcela única, aplicação de multa legal de 50% sobre os valores recebidos, aplicação de multa contratual de 20%, e indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00. Requer ainda a não aplicação da Lei 13.786/2018, a inversão do ônus da prova e a concessão de liminar. Valorou a causa em R\$ 41.920,06.

Foi deferida a gratuidade da justiça ao autor.

Por meio de agravo de instrumento, determinou-se a suspensão dos pagamentos das parcelas mensais referentes ao contrato especificado na inicial, abstendo-se a parte ré de incluir o nome do autor no cadastro de inadimplentes, até o deslinde do feito, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), até o limite de R\$ 41.920,06 (...), valor atribuído à causa.

Regularmente citada, a requerida apresentou



contestação suscitando preliminarmente a incompetência deste juízo para processar e julgar o feito, ante a existência de cláusula de eleição de foro para a comarca de Feira de Santana/BA, bem como impugnou a concessão da gratuidade da justiça ao autor, alegando que este é policial militar e possui condições de arcar com as custas processuais.

No mérito, sustenta que não deu início às obras por motivos alheios à sua vontade, consistentes na morosidade do órgão público municipal para concessão do alvará de construção, agravada pela pandemia de COVID-19, configurando caso fortuito e força maior.

Afirma que na última semana, com a expedição do competente alvará, já deu início aos trabalhos que visam o efetivo início das obras.

Aduz que o autor efetuou pagamento de apenas R\$ 26.164,92, e não R\$ 41.920,06 como alegado.

Sustenta que a pretensão do autor é baseada em mero arrependimento tardio injustificado, devendo ser mantidas as penalidades contratuais.

Impugna documentos juntados pelo autor por se tratarem de boletos bancários sem comprovação de pagamento.

Pugna pela improcedência da ação.

Em réplica, o autor reiterou os pedidos iniciais.

Intimadas as partes para especificação de



provas, não houve pedido de provas adicionais.

Vieram os autos conclusos para julgamento.

É o relatório. Fundamento e decido.

As preliminares suscitadas pela requerida não merecem acolhimento.

A alegação de **incompetência territorial** deve ser afastada, considerando que, embora exista cláusula de eleição de foro no contrato celebrado entre as partes elegendo a comarca de Feira de Santana/BA, tal disposição contratual não prevalece nas relações de consumo quando importa em ônus excessivo ao consumidor.

Confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO POR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. RECEBIMENTO DE DEPÓSITOS INDEVIDOS FEITOS PELO PRÓPRIO BANCO . RELAÇÃO DE CONSUMO. **COMPETÊNCIA ABSOLUTA. DOMICÍLIO DO CONSUMIDOR. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO . ABUSIVIDADE RECONHECIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1.** A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça adotou a teoria finalista mitigada para interpretação do conceito de consumidor, entendendo-o como aquele destinatário fático e econômico de bens ou serviços, mas admitindo temperamentos para reconhecer sua aplicabilidade a situações em que, malgrado o produto ou serviço seja adquirido no fluxo da atividade empresarial, reste comprovada a vulnerabilidade técnica, jurídica ou econômica do contratante perante o fornecedor . 2. Incide o Código de Defesa do



Consumidor quando a controvérsia decorre diretamente do contrato bancário entabulado pelas partes, por força do qual a requerida ocupa a posição de destinatária final do serviço prestado pelo banco. 3. Descabe postular a mitigação da teoria finalista para fins de suprimir a proteção legal àquele que se enquadra na figura do consumidor, por ser o destinatário final do produto ou serviço . 4. Reconhecida a abusividade da cláusula de eleição de foro, por acarretar prejuízos à defesa da parte, aplica-se a competência absoluta do foro do domicílio do consumidor. 5. Agravo interno a que se nega provimento.(STJ - AgInt no CC: 197244 SP 2023/0167320-0, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 14/05/2024, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 20/05/2024)Grifei.

No caso dos autos, considerando que o imóvel objeto do contrato situa-se nesta comarca e que o autor aqui reside, aplicam-se as regras de proteção ao consumidor previstas no art. 101, I, do CDC, que estabelece a competência do foro do domicílio do consumidor, prevalecendo sobre a cláusula contratual de eleição de foro.

Quanto à impugnação à gratuidade da justiça, também não assiste razão à requerida. A condição de policial militar, por si só, não afasta a presunção relativa de hipossuficiência econômica estabelecida pela declaração do interessado.

Nos termos do art. 99, §3º, do CPC, "presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente em favor da pessoa natural",



cabendo à parte contrária demonstrar o contrário. A requerida limitou-se a alegar genericamente a capacidade financeira do autor sem produzir prova robusta nesse sentido, não sendo suficiente a mera indicação da profissão para elidir a presunção legal.

Afastadas as preliminares e impugnações, e sem requerimento de dilação probatória, **passo ao julgamento antecipado do mérito**, na forma do art. 355, I, do CPC.

No mérito, a ação é procedente.

Trata-se inequivocamente de relação de consumo, aplicando-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor. O autor enquadra-se no conceito de consumidor previsto no art. 2º do CDC, como destinatário final do produto imobiliário, enquanto a requerida configura fornecedora nos termos do art. 3º do mesmo diploma legal, desenvolvendo atividade de incorporação imobiliária.

Inicialmente, deve ser reconhecida a inaplicabilidade da Lei 13.786/2018 ao caso concreto. O contrato foi celebrado em 05 de julho de 2018, portanto antes da vigência da Lei de Distrato (27 de dezembro de 2018).

Confira-se:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO IMEDIATA DO PREÇO EM RESCISÃO CAUSADA PELO COMPRADOR. SÚMULA 543/STJ . IRRETROATIVIDADE DA LEI 13.786/2018. AUTORIZAÇÃO LEGAL E CONTRATUAL



PARA A RESCISÃO UNILATERAL IMOTIVADA. PREQUESTIONAMENTO AUSENTE . AGRAVO INTERNO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. Nos termos da Súmula 543/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". 2 . A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, de relatoria da em. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, em 28/08/2019, DJe de 02/10/2019, assentou o entendimento de que as disposições da Lei 13 .786/2018 sobre a devolução dos valores pagos e o percentual a ser retido pelo fornecedor em caso de rescisão contratual, por parte do consumidor, sem culpa do fornecedor, são inaplicáveis aos contratos celebrados anteriormente à sua vigência. 3. (...) 4 . Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 1816960 RJ 2019/0157609-1, Relator.: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 10/08/2020, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 26/08/2020)Grifei.

Por sua vez, a análise dos elementos probatórios constantes dos autos evidencia de forma cristalina o inadimplemento contratual absoluto por parte da requerida.



O contrato estabelecia prazo de 24 meses para início das obras, contados do pagamento da primeira parcela (05/08/2018), ou seja, as obras deveriam ter início em 05/08/2020. Transcorridos mais de quatro anos desde o vencimento do prazo até a data do ajuizamento da ação, as obras sequer haviam sido iniciadas, conforme demonstram as imagens de satélite juntadas aos autos, que comprovam que o terreno permanecia inabitado e com vegetação natural.

A alegação da requerida de configuração de caso fortuito ou força maior decorrente da pandemia de COVID-19 não encontra respaldo fático ou jurídico. Primeiro, porque o prazo para início das obras expirou em agosto de 2020, quando já havia retomada gradual das atividades econômicas no país, não sendo razoável atribuir à pandemia um atraso que se perpetua até os dias atuais.

Segundo, porque a requerida não demonstrou ter adotado, previamente à pandemia, as providências necessárias para viabilizar o empreendimento, tais como registro da incorporação, obtenção de alvarás e quitação de débitos tributários.

A propósito, confira-se o julgado do Tribunal de Justiça da Bahia:

APELANTE: FNR CONSTRUTORA ENCORPORADORA E ADMINISTRACAO DE OBRAS LTDA - ME e outros
Advogado (s): LEONARDO DA SILVA GUIMARAES, ILDEMAR VALVERDE CARVALHO SANTOS NETO registrado (a) civilmente como ILDEMAR VALVERDE CARVALHO SANTOS NETO, WAGNER VELOSO MARTINS APELADO: WANESSA SANTOS PINTO e



outros Advogado (s):ILDEMAR VALVERDE CARVALHO SANTOS NETO registrado (a) civilmente como ILDEMAR VALVERDE CARVALHO SANTOS NETO, WAGNER VELOSO MARTINS, LEONARDO DA SILVA GUIMARAES ACORDÃO APELAÇÕES CÍVEIS. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR . INTEMPESTIVIDADE DO APELO INTERPOSTO PELA AUTORA. CONHECIMENTO EM PARTE DO APELO INTERPOSTO PELO RÉU. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NO INÍCIO DA OBRA E CONSEQUENTE ATRASO NA ENTREGA DO BEM . CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. PANDEMIA COVID 19, POR SI SÓ, NÃO JUSTIFICA QUE A OBRA NÃO TENHA INICIADO ATÉ O PRESENTE MOMENTO. AUSÊNCIA DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO. EMPREENDIMENTO SEM AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL . MULTA PREVISA NO ART. 35, § 5º DA LEI 4.591/64. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL . POSSIBILIDADE. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO VALOR JÁ PAGO, SEM QUALQUER RETENÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. 1 - A lide versa sobre o pedido de rescisão do contrato de compra e venda do apartamento RPA-0601 no "Residencial Reserva Pelicano", firmado em 14 de novembro de 2018 . 2 - (...)4 - Trata-se de Recurso de interposto por FNR CONSTRUTORA ENCORPORADORA E ADMINISTRACAO DE OBRAS LTDA no qual sustentou a ocorrência de caso fortuito e força maior decorrente da pandemia do COVID-19, eximindo-se de qualquer responsabilidade quanto ao atraso no início da obra do empreendimento imobiliário. 5 - A partir da análise dos autos, de fato, a empresa Ré, ora



Apelante, não procedeu ao início da construção do empreendimento . Inclusive, na peça recursal protocolada em 03/05/2022 confessou que ainda não tinha dado início às obras em razão da falta do alvará de construção, em que pese a previsão contratual para início da obra em dezembro de 2020. 6 - Não se desconhece os impactos causados na economia em razão das medidas restritivas para impedir a disseminação do Coronavírus. Entretanto, o Apelante não logrou êxito em comprovar como tais medidas o atingiram diretamente, tecendo argumentos genéricos. Caberia ao Apelante trazer aos autos documento oficial quanto à impossibilidade de expedição dos alvarás e licenças ambientais necessários para o início da construção, o que não foi verificado . 7 - Destaca-se ainda que o Apelante não procedeu a averbação do empreendimento na matrícula do imóvel, sendo devida a incidência do § 5º do art. 35 da Lei 4.591/94. 8 - (...) 10 - Sentença mantida. Negado provimento ao Recurso da FNR CONSTRUTORA ENCORPORADORA E ADMINISTRACAO DE OBRAS LTDA - ME . NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO INTERPOSTO POR WANESSA SANTOS PINTO. (...) (TJ-BA - Apelação: 80684449620218050001, Relator.: JOSEVANDO SOUZA ANDRADE, 2ª VICE-PRESIDÊNCIA, Data de Publicação: 23/08/2022)Grifei.

O caso fortuito ou força maior, para eximir o devedor da responsabilidade, deve apresentar as características da inevitabilidade, imprevisibilidade



e externalidade.

No caso concreto, verifica-se que a requerida possui débitos junto ao Município de Ilhéus superiores a R\$ 250.000,00, conforme documentos acostados aos autos, os quais impedem a concessão das licenças necessárias para execução do empreendimento. Tal situação não pode ser atribuída à pandemia, tratando-se de circunstância preexistente e de responsabilidade exclusiva da incorporadora.

Ademais, constitui irregularidade grave o fato de a requerida ter comercializado unidades autônomas sem o devido registro da incorporação na matrícula do imóvel, em flagrante violação aos arts. 31, 32 e 35 da Lei 4.591/64. O art. 32 da referida lei é expresso ao estabelecer que "o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos", relacionando em seguida a documentação necessária, incluindo o memorial de incorporação.

A inexistência do registro da incorporação na matrícula n. 3.002 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ilhéus foi comprovada pela certidão juntada aos autos, não sendo essa circunstância controvertida pela requerida.

A situação configura inequívoco vício na prestação do serviço, caracterizado pela venda de unidades em empreendimento irregular, sem as licenças necessárias e com débitos tributários que impedem sua viabilização. Tal conduta constitui publicidade enganosa, nos termos dos arts. 30 e 37 do CDC, pois



induziu o consumidor a contratar com base em informações inverídicas sobre a viabilidade e regularidade do empreendimento.

O inadimplemento da requerida não se limita ao atraso no início das obras, mas abrange múltiplas violações contratuais e legais que impossibilitam a execução do empreendimento.

A cláusula primeira do contrato estabelece que "o promitente vendedor declara que o imóvel acima descrito se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus", o que se revelou inverídico diante dos débitos tributários existentes. Além disso, a requerida não possui sequer o título aquisitivo registrado do terreno onde seria executado o empreendimento, como evidenciado pela análise da matrícula do imóvel.

Configurado o inadimplemento absoluto por culpa exclusiva da requerida, impõe-se a rescisão contratual com a restituição integral dos valores pagos pelo autor.

A Súmula 543 do STJ estabelece que Súmula 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".

A restituição deve ser feita em parcela



única, conforme precedente do STJ em recurso repetitivo:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR . CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO . 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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 . 2. Recurso especial não provido.(STJ - REsp: 1300418 SC 2012/0000392-9, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 13/11/2013.

Procede também o pedido de aplicação da multa prevista no art. 35, §5º, da Lei 4.591/64. Tendo a requerida comercializado unidades autônomas sem o devido registro da incorporação, incorre na penalidade de 50% sobre os valores efetivamente recebidos.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é consolidada nesse sentido:



AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS . NECESSIDADE DE REGISTRO DE DOCUMENTOS. ARTIGO 32 DA LEI N. 4.591/1964 . DESCUMPRIMENTO. APLICAÇÃO DE MULTA. 1. O incorporador só se acha habilitado a negociar unidades autônomas do empreendimento imobiliário quando registrados, no Cartório de Registro Imobiliário competente, os documentos previstos no artigo 32 da Lei n . 4.591/1964. Descumprida a exigência legal, impõe-se a aplicação da multa do art. 35, § 5º, da mesma lei . Precedentes. 2. Agravo regimental provido em parte para dar parcial provimento ao recurso especial (STJ - AgRg no REsp: 334838 AM 2001/0091744-9, Relator.: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 18/05/2010, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 27/05/2010)

Quanto à aplicação da multa contratual, o contrato prevê cláusula penal apenas em desfavor do consumidor (20% em caso de inadimplemento do comprador).

Segundo orientação do STJ fixada em recurso repetitivo, 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

Confira-se:



RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N . 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA . CONTRATO DE ADESÃO. OMISSÃO DE MULTA EM BENEFÍCIO DO ADERENTE. INADIMPLEMENTO DA INCORPORADORA. ARBITRAMENTO JUDICIAL DA INDENIZAÇÃO, TOMANDO-SE COMO PARÂMETRO OBJETIVO A MULTA ESTIPULADA EM PROVEITO DE APENAS UMA DAS PARTES, PARA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO CONTRATUAL . 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: 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 . (...). (STJ - REsp: 1614721 DF 2016/0187952-6, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 22/05/2019, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 25/06/2019. Grifei.

Assim, aplica-se o mesmo percentual de 20% em favor do autor.

Por sua vez, os danos morais restaram caracterizados. O atraso excessivo na entrega do imóvel, somado às irregularidades que tornam inviável a execução do empreendimento, causam ao consumidor dissabores que extrapolam os meros aborrecimentos cotidianos. A frustração da legítima expectativa de



aquisição da casa própria, a insegurança jurídica gerada pelas múltiplas irregularidades e o comprometimento do planejamento familiar constituem lesão à esfera extrapatrimonial passível de indenização.

O atraso excessivo na entrega de imóvel destinado à moradia frustra a expectativa de concretização plena de direito fundamental, impondo à parte uma série de dissabores e transtornos que ultrapassam o mero aborrecimento.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL E REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. DANO MORAL . OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. Ação de compensação por dano moral e reparação por dano material . 2. Cabimento de compensação por danos morais em virtude de longo atraso na entrega de imóvel. Precedentes. 3 . Agravo interno no recurso especial não provido.(STJ - AgInt no REsp: 1927462 RJ 2021/0075418-0, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/05/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/05/2021)

Considerando as particularidades do caso, a capacidade econômica das partes e os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, fixo a indenização por danos morais em R\$ 15.000,00, valor que atende aos objetivos compensatório e pedagógico da medida.



Ante o exposto, rejeito as preliminares e impugnações suscitadas pelo réu e, no mérito, **ACOLHO os pedidos formulados pelo autor para:**

a) **DECLARAR o inadimplemento absoluto do contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes e o distrato por culpa exclusiva da requerida;**

b) **CONDENAR a requerida a restituir integralmente ao autor o valor de R\$ 41.920,06 (quarenta e um mil, novecentos e vinte reais e seis centavos), acrescido de correção monetária a partir da data do desembolso e juros simples de mora a partir da citação, observando-se, respectivamente, (i) o INPC e os juros de 1% ao mês, até 31 de agosto de 2024, e (ii) o IPCA e a taxa SELIC, deduzido o IPCA, a partir de 1º de setembro de 2024, conforme Lei nº 14.905/2024;**

c) **CONDENAR a requerida ao pagamento de multa legal de 50% sobre os valores recebidos, nos termos do art. 35, §5º da Lei 4.591/64, totalizando R\$ 20.960,03 (vinte mil, novecentos e sessenta reais e três centavos), acrescido de correção monetária a partir da propositura da ação e juros simples de mora a partir da citação, observando-se, respectivamente, (i) o INPC e os juros de 1% ao mês, até 31 de agosto de 2024, e (ii) o IPCA e a taxa SELIC, deduzido o IPCA, a partir de 1º de setembro de 2024, conforme Lei nº 14.905/2024;**

d) **CONDENAR a requerida ao pagamento de multa contratual de 20% sobre os valores pagos pelo autor, totalizando R\$ 8.384,01 (oito mil, trezentos e**



oitenta e quatro reais e um centavo), acrescido de correção monetária a partir da data da propositura da ação e juros simples de mora a partir da citação, observando-se, respectivamente, (i) o INPC e os juros de 1% ao mês, até 31 de agosto de 2024, e (ii) o IPCA e a taxa SELIC, deduzido o IPCA, a partir de 1º de setembro de 2024, conforme Lei nº 14.905/2024;

e) **CONDENAR a requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido de correção monetária a partir da data do arbitramento e juros simples de mora a partir da citação, observando-se, respectivamente, (i) o INPC e os juros de 1% ao mês, até 31 de agosto de 2024, e (ii) o IPCA e a taxa SELIC, deduzido o IPCA, a partir de 1º de setembro de 2024, conforme Lei nº 14.905/2024;**

f) **DETERMINAR que a requerida se abstenha de incluir o nome do autor em órgãos de proteção ao crédito ou promover qualquer medida de cobrança extrajudicial relativamente ao contrato objeto desta ação;**

g) **CONDENAR a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, estes fixados em 20% sobre o valor total da condenação, observado o elevado grau de zelo, o bom trabalho prestado e o longo tempo exigido para a prestação do serviço, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.**

Com isso, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC.



Certificado o trânsito em julgado, intimem-se as partes para manifestação no prazo de 15 dias e, havendo pedido de cumprimento de sentença, altere-se a classe processual e promova-se conclusão. Caso contrário, archive-se, observadas as cautelas legais.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Ilhéus/BA, data do sistema.

ANTONIO LOPES FILHO

JUIZ DE DIREITO

