



Estado de Goiás  
Poder Judiciário  
Comarca de GOIÂNIA  
Goiânia - 31ª Vara Cível

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

**Processo nº:** 5196998-94.2025.8.09.0051

**Polo Ativo:** KETULLY PAZINI LACERDA MABYO ADRIAN SILVA BARROS

**Polo Passivo:** MALIBU CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA WAM  
COMERCIALIZAÇÃO S/A GRUPO VILLA HOTÉIS (G.R. RIBEIRO LTDA.)

## SENTENÇA

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual e Restituição de Valores Pagos c/c Danos Morais e Pedido de Tutela de Urgência ajuizada por **KETULLY PAZINI LACERDA** em face de **MALIBU CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, WAM COMERCIALIZAÇÃO S/A E GRUPO VILLA HOTÉIS (G.R. RIBEIRO LTDA.)**, qualificados..

Arguiu a parte Autora que em junho de 2022, durante hospedagem na Pousada Villa do Comendador em Pirenópolis, foi abordada por vendedor que a convidou a conhecer o empreendimento "Mandala dos Pireneus Eco Village". Narra que a apresentação foi realizada dentro das dependências do próprio hotel por representantes da empresa WAM Comercialização, vinculada ao mesmo grupo econômico, o que conferiu credibilidade ao negócio. Alega que firmou contrato em 10/06/2022 com previsão de entrega para setembro de 2024, prorrogável por até 180 dias. Sustenta que ao visitar o local em 10 de março de 2025, constatou a ausência completa de obras, configurando inadimplemento contratual das rés. Pugnou pela concessão de tutela de urgência para suspensão das cobranças e vedação à negativação, bem como no mérito requereu a rescisão contratual, restituição integral dos valores pagos no montante de R\$ 30.530,66, inversão da multa contratual de 25% e indenização por danos morais de R\$ 10.000,00. Juntou documentos.

No evento 8, foi proferida decisão autorizando o parcelamento das custas iniciais e determinada a emenda para regularização do polo ativo em relação ao conjugue da Autora.

Emenda a inicial (evento 13).

No evento 15, foi recebida a exordial e a emenda, determinando-se a inclusão de MABYO ADRIAN SILVA BARROS no polo ativo da demanda. Na oportunidade, reconhecida a relação de consumo invertido o ônus da prova em favor dos Autores. Foi deferida de foram parcial a tutela de urgência pleiteada, sendo determinada a designação da audiência de conciliação (evento 15).

As Requeridas MALIBU CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e WAM

Valor: R\$ 48.163,32  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 6ª UPU VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: MANESSA RIBEIRO PAZINI - Data: 23/09/2025 16:19:37



COMERCIALIZAÇÃO S/A apresentaram contestação conjunta e em sede de preliminar suscitaram incompetência territorial, ilegitimidade ativa de MABYO ADRIAN SILVA BARROS, ilegitimidade passiva de WAM COMERCIALIZAÇÃO S/A para rescisão contratual e devolução de parcelas, e ilegitimidade passiva para responder por valores de corretagem. No mérito, sustentaram inexistência de culpa pela rescisão contratual, alegando que o atraso decorreu de reflexos da pandemia de COVID-19 e necessidade de regularização de vícios estruturais identificados na gestão anterior. Defenderam a aplicação da Lei 13.786/2018 quanto à retenção de 25% dos valores pagos e da integralidade da comissão de corretagem. Impugnaram o pedido de danos morais e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Apresentaram laudo técnico e fotografias das obras em andamento (evento 42).

Realizada audiência de conciliação, esta restou infrutífera (evento 44).

A ré G.R. RIBEIRO LTDA apresentou contestação suscitando preliminares de ilegitimidade passiva, incompetência territorial, litisconsórcio necessário da empresa WAM INCORPORAÇÃO S/A e inépcia da inicial. Alegou que não possui qualquer vinculação com o contrato firmado, sendo ex-sócia da MALIBU que cedeu suas quotas antes da celebração do contrato. Sustentou que não é proprietária da Pousada Villa do Comendador e que sua responsabilidade, se existente, estaria limitada pelo prazo bienal do artigo 1.003 do Código Civil. No mérito, defendeu a inaplicabilidade do CDC por se tratar de aquisição com fins comerciais e negou a configuração de danos morais (evento 48).

Os autores apresentaram impugnação às contestações, refutando todas as preliminares e reiterando os pedidos iniciais. Sustentaram a competência do foro do consumidor, a legitimidade de ambos os autores por integrarem o contrato, e a responsabilidade solidária de todas as rés. Destacaram que a pandemia não pode ser invocada como excludente, pois o registro de incorporação e a venda ocorreram posteriormente ao período crítico da COVID-19. Reforçaram o pedido de aplicação da Súmula 543 do STJ para restituição integral dos valores (evento 51).

Intimadas para especificação de provas, as rés pugnam pelo julgamento antecipado do mérito (evento 61), enquanto os autores também requereram o julgamento antecipado, reiterando todos os pedidos da inicial (evento 62).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Decido .

Presentes os pressupostos processuais e condições da ação, o feito encontra-se apto para julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria controvertida é eminentemente de direito e os fatos restaram suficientemente comprovados pela prova documental carreada aos autos, sendo desnecessária a produção de outras provas.

Ademais, as partes não pugnam pela produção de outras provas.

## **DAS PRELIMINARES**

### **DA INCOMPETÊNCIA TERRITORIAL**

Inicialmente, insta rememorar que já foi reconhecida a relação de consumo entre as partes, aplicando-se portanto ao caso, o Código de Defesa do Consumidor, posto que a parte



Autora, consumidora, se apresenta em situação de flagrante vulnerabilidade técnica.

A despeito da existência de cláusula de eleição do foro de Pirenópolis (cláusula décima oitava), os autores comprovam domicílio na comarca de Goiânia, definindo-a para o ajuizamento da ação de rescisão contratual.

Dessa forma, face o reconhecimento da relação jurídica entre as partes litigantes, que é de consumo, deve ser reconhecida a nulidade da cláusula de eleição do foro.

Oportuno transcrever o enunciado da Súmula nº 21 do TJGO :

“ DEMANDAS QUE ENVOLVAM RELAÇÃO DE CONSUMO. LOCAL DE AJUIZAMENTO DAS AÇÕES. **Nas demandas que envolvam relação de consumo, pode o consumidor ajuizar a ação** no foro de seu próprio domicílio ; **do domicílio do réu**, de eleição; onde a obrigação deve ser satisfeita, ou, ainda, onde o requerido mantenha agência, filial, escritório ou sucursal, desde que o negócio objeto da ação tenha sido ali celebrado. Não pode o consumidor optar aleatoriamente por foro que não guarde alguma das condições acima mencionadas. As ações propostas pelo fornecedor devem fluir no foro de domicílio do consumidor, salvo as regras específicas quanto ao processo de execução.” Negritei

Assim também se posiciona a jurisprudência Goiana:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE C/C RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NULIDADE DA CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. AFASTADA. RELAÇÃO CONSUMERISTA. RESCISÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE. PERCENTUAL DA RETENÇÃO RAZOÁVEL. PRECEDENTES DA CORTE SUPERIOR. INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/18. RESTITUIÇÃO DE FORMA IMEDIATA. PEDIDO DE RETENÇÃO DE TRIBUTOS. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CONHECIDO. JUROS E CORREÇÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. FIXAÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. **Em demandas de índole consumerista, é inválida a cláusula de eleição de foro inserida em contrato de adesão que possa dificultar a defesa dos direitos do consumidor. Preliminar de incompetência do juízo refutada. (...).**” (TJGO, 3 a CC, AC 5737920-33, Dr. ADRIANO ROBERTO LINHARES CAMARGO, DJ 24/01/2023).Negritei

PROPOSTA NO DOMICÍLIO DO AUTOR. ALTERAÇÃO DE COMPETÊNCIA DE OFÍCIO. INVIABILIDADE. ENDEREÇO DO CONTRATO DIVERSO. IRRELEVÂNCIA. COMPETÊNCIA FIXADA NO MOMENTO DA PROPOSITURA DA DEMANDA. I. **Nas demandas que envolvam relação de consumo, pode o consumidor ajuizar a ação no foro de seu próprio domicílio, do domicílio do réu, de eleição, onde a obrigação deve ser satisfeita, ou, ainda, onde o requerido mantenha agência, filial, escritório ou sucursal, desde que o negócio objeto da ação tenha sido ali celebrado (Súmula 21 TJGO).** II. A legislação processual não autoriza a alteração posterior da competência em razão da diversidade do endereço constante do contrato e do endereço fornecido na petição inicial. III. O art. 43 do Código de Processo Civil consagra o princípio da perpetuatio jurisdictionis, segundo o qual a fixação da competência ocorre no momento da propositura da ação, não se alterando por modificações subjetivas (quanto às partes) e objetivas (quanto à causa de pedir e o



pedido) do processo. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA CONHECIDO E JULGADO PROCEDENTE. (TJGO, 1ª Seção Cível, Conflito de Competência n. 5764366-72.2022.8.09.0082, rel. Des. Sérgio Mendonça de Araújo, DJe de 27/04/2023) Negritei

Dessa forma, este juízo/Comarca de Goiânia, domicílio dos Autores, possui competência para a apreciação da demanda.

Afasto a preliminar.

### **DA ILEGITIMIDADE ATIVA DE MABYO ADRIAN SILVA BARROS**

Verifica-se que embora não tenha figurado como promitente comprador direto, o mesmo integrou a relação jurídica como cônjuge anuente, sendo beneficiário direto dos efeitos do contrato. Ademais, o artigo 114, do Código de Processo Civil, estabelece que “o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.”

E nesse sentido a jurisprudência tem se posicionado:

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO ADQUIRENTE. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO ENTRE OS CÔNJUGES ADQUIRENTES DO IMÓVEL. INOBSERVÂNCIA. NULIDADE PROCESSUAL ABSOLUTA. 1. Constatado que o contrato de promessa de compra e venda de imóvel foi firmado por ambos os cônjuges, a ação objetivando a rescisão contratual c/c restituição de valores e indenização deverá ser ajuizada por todos os contratantes, eis que caracterizado litisconsórcio ativo necessário. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. SENTENÇA CASSADA. (TJ-GO - Apelação Cível: 5036479-86.2022.8.09.0040 EDÉIA, Relator: Des(a). DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE, 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: 18/03/2024) Negritei**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. INTIMAÇÃO PARA REGULARIZAÇÃO DO POLO ATIVO. ERROR IN PROCEDENDO. SENTENÇA CASSADA. I. A admissibilidade do litisconsórcio ativo confina-se no campo rigorosamente restrito das situações em que, segundo o direito material, é necessária a presença de todos os integrantes da relação negocial ao processo. Da legitimidade conjunta para a realização do negócio jurídico decorre a legitimidade conjunta e necessária para postular em juízo os mesmos resultados que este produziria. (...) In casu, reconhecido o vício, por não ter sido convocado o litisconsórcio ativo necessário, consubstanciado na pessoa do segundo compromissário comprador, que também **figura como adquirente do bem, a cassação da sentença é medida que se impõe, pois incidirão sobre o segundo compromissário comprador os efeitos jurídicos da sentença proferida, na medida em que não se pode rescindir apenas parte do****

Valor: R\$ 48.163,32  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 6ª UPU VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: MANESSA RIBEIRO PAZINI - Data: 23/09/2025 16:19:37



**contrato.** APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. SENTENÇA CASSADA. (TJ-GO 54416617420198090013, Relator: REINALDO ALVES FERREIRA, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 18/05/2021) Negritei

Portanto, rejeito a preliminar de ilegitimidade ativa

#### **DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DE WAM COMERCIALIZACAO S/A**

Os documentos demonstram que esta empresa participou ativamente da comercialização, tendo inclusive recebido valores diretamente dos autores. Tratando-se de relação de consumo, todos os integrantes da cadeia de fornecimento respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor, nos termos dos artigos 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, do CDC.

Rejeito a preliminar.

#### **DA ILEGITIMIDADE DA G.R. RIBEIRO LTDA,**

Embora alegue ser ex-sócia e não ter participação direta no contrato, verifica-se dos autos que a comercialização ocorreu nas dependências do Hotel Villa do Comendador, sendo este fato determinante para a decisão de compra dos autores, conforme narrado na inicial. A empresa utilizou-se de sua marca e reputação para conferir credibilidade ao empreendimento, participando assim da cadeia de fornecimento. A responsabilidade não deriva apenas da participação societária, mas também da contribuição para a formação da vontade dos consumidores. Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva.

Ademais, verifica-se que ao tempo da contratação, 10/06/2022 (evento 1, arquivo 5), Minuta do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda ), a referida empresa integrava o quadro societário da empresa recorrida Malibu Construtora e Incorporadora Ltda. em conjunto com a empresa recorrida Wam Incorporação S/A, (conforme a 4ª Alteração Contratual da Malibu, onde G.R.Ribeiro Ltda. cedeu suas quotas à WAM Incorporação S/A .

Segundo prevê o art. 1.032 do Código Civil: "A retirada, exclusão ou morte do sócio, não o exime, ou a seus herdeiros, da responsabilidade pelas obrigações sociais anteriores, até dois anos após averbada a resolução da sociedade; nem nos dois primeiros casos, pelas posteriores e em igual prazo, enquanto não se requerer a averbação. Portanto, a retirada da empresa do conglomerado, responsável pela venda e construção do empreendimento "Mandala dos Pirineus Eco Village", não é fator apto a elidir sua responsabilidade pelas obrigações sociais anteriores.

#### **Afasto também a ALEGAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO DE WAM INCORPORAÇÃO S/A.**

A eficácia da tutela jurisdicional não está condicionada à presença de todos os sócios da empresa vendedora, como a WAM INCORPORAÇÃO S/A. Ademais, a Autora detém a faculdade de direcionar a ação contra qualquer um dos responsáveis solidários. Ademais, não se enquadrando a situação ao disposto no artigo 114 do CPC, não há fala em litisconsórcio passivo necessário.

Não há questões pendentes, já tendo sido reconhecida a relação de consumo entre as partes e invertido o ônus da prova (evento 15) .

Constata-se que as empresas demandadas não contestaram expressamente a rescisão contratual, mas debatem acerca da motivação para o desfazimento do negócio jurídico.

Valor: R\$ 48.163,32  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 6ª UPU VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: MANESSA RIBEIRO PAZINI - Data: 23/09/2025 16:19:37



A data prevista no contrato para entrega do empreendimento é setembro de 2024, com admissão de tolerância de 180 dias para a conclusão das obras, ou seja, até março de 2025. Ocorre que o empreendimento ainda não foi entregue e os autores demonstraram que as obras sequer estavam em andamento quando da propositura da ação, conforme se verifica do vídeo juntado aos autos no início da demanda, o qual não foi especificamente impugnado pelas rés, que se limitaram a afirmar genericamente que as obras estão em andamento.

As justificativas apresentadas pelas rés não merecem acolhimento. A alegação de reflexos da pandemia de COVID-19 mostra-se inconsistente, pois o registro de incorporação do empreendimento data de agosto de 2021 e a venda aos autores ocorreu em junho de 2022, período em que os efeitos mais severos da pandemia já haviam sido superados e as atividades econômicas retomadas. Ademais, as rés não indicaram tampouco juntaram qualquer demonstrativo de caso fortuito ou força maior que impedisse a consecução da obra. Tratando-se de atividade empresarial de risco, não podem as rés transferir aos consumidores os ônus decorrentes de sua má administração ou planejamento inadequado.

Da mesma forma, a alegação de vícios estruturais descobertos posteriormente não se sustenta, pois tais estudos e verificações deveriam ter sido realizados antes da comercialização das unidades, sendo responsabilidade das incorporadoras assegurar a viabilidade técnica do empreendimento antes de oferecê-lo ao mercado. Ademais, mesmo se assim o fosse, a demanda foi ajuizada em março de 2025 e até a presente data as rés não conseguiram concluir as obras, demonstrando que mesmo após o alegado descobrimento dos vícios estruturais, permaneceram inertes em relação ao cumprimento de suas obrigações contratuais.

Denota-se que o prazo de tolerância previsto no contrato também transcorreu sem que as rés comprovassem a entrega do imóvel aos requerentes. Diante disso, resta claro que a rescisão contratual requerida pelos autores decorre de falha na prestação de serviços das rés, com descumprimento das obrigações contratuais. Configurado o inadimplemento contratual absoluto por parte das rés, caracteriza-se a mora creditoris, autorizando a resolução do contrato por culpa exclusiva das promitentes vendedoras, com fundamento no artigo 475 do Código Civil e no artigo 43-A, § 1º, da Lei 13.786/2018.

Neste aspecto, resolvido o contrato por inadimplemento das rés, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelos requerentes, o que inclui a comissão de corretagem, em conformidade com a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, que prevê: "*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.*"

Assim, considerando a rescisão por culpa das Requeridas, não há que se falar na retenção de percentual sobre os valores já pagos pelos requerentes. Portanto, devem as rés restituir aos autores a integralidade dos valores pagos, no montante de R\$ 30.530,66, incluindo a comissão de corretagem, uma vez que a prestação do serviço de intermediação restou frustrada pelo inadimplemento das próprias contratadas.

No que tange à **comissão de corretagem**, esta é devida quando houver efetiva realização do negócio, ou seja, há que se atingir o objetivo, com a entrega do imóvel e o pagamento do preço. Embora a mera desistência ou rescisão por culpa do comprador não dê ensejo à restituição da comissão de corretagem, quando a rescisão se dá por culpa exclusiva do promitente vendedor, referido valor deverá ser revertido ao promitente comprador.



Quanto ao pedido de inversão da **multa contratual**, não havendo previsão expressa de multa em desfavor das rés, apenas do consumidor, de acordo com o Tema 971 do STJ, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor, a fim de se manter a isonomia e equilíbrio contratuais.

A **cláusula penal** é estipulação acessória que tem por finalidade a fixação de indenização preestabelecida entre as partes para os casos de resolução por inadimplemento contratual, constituindo forma de simplificar a aferição dos prejuízos que a parte que não deu causa ao término contratual sofreu e de inibir seu descumprimento.

Considerando que o contrato estabelece multa de 25% sobre os valores pagos em caso de inadimplência do promitente comprador (Cláusula 9ª), é devida aos autores a multa contratual equivalente a 25% do valor efetivamente pago, a título de indenização pelo inadimplemento das rés.

No tocante aos **danos morais**, ressalta-se que a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que o mero descumprimento contratual, por si só, não configura dano moral indenizável. Entretanto, a particularidade reside na análise da excessividade do atraso e das consequências que extrapolam o mero dissabor.

No caso dos autos, verifica-se que o atraso na entrega ultrapassa significativamente o prazo contratual, pois o empreendimento deveria ter sido entregue em setembro de 2024, com tolerância até março de 2025. Considerando que a ação foi ajuizada em março de 2025 e que até a presente data (setembro de 2025) as obras sequer foram concluídas, caracteriza-se um atraso efetivo de aproximadamente seis meses após o esgotamento do prazo de tolerância contratual.

Tal demora excessiva em um bem de valor significativo, tratando-se de investimento em multipropriedade para fins de lazer, com as incertezas e frustrações inerentes, certamente ultrapassa o simples aborrecimento cotidiano.

Nesse sentido, o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem admitido a ocorrência de dano moral quando o atraso na entrega do imóvel é expressivo e causa transtornos que superam o mero dissabor. A conduta das rés caracterizou-se pela frustração legítima de expectativas, pela privação do bem adquirido e pelos transtornos decorrentes da necessidade de buscar a tutela jurisdicional para fazer valer direitos básicos do consumidor, especialmente quando se trata de multipropriedade em empreendimentos turísticos, contexto que frequentemente envolve práticas agressivas de marketing.

Sobre o tema, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se firmou no sentido de que "**O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar a lesão extrapatrimonial, como na hipótese dos autos, em que o atraso na entrega do imóvel foi superior a um ano após a expiração do prazo de tolerância**" (AglInt no REsp 1.949.046/RJ, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/5/2022, DJe de 10/6/2022). Negritei

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL NÃO EVIDENCIADA. MORA POR PERÍODO EXPRESSIVO. DANO MORAL CONFIGURADO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 7 E 83/STJ. LITIGÂNCIA DE MÁFÉ NÃO EVIDENCIADA. MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS. NÃO ACOLHIMENTO.



AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (...). 2. De acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a existência de circunstâncias excepcionais que possam configurar a lesão extrapatrimonial - como no caso dos autos, em que o atraso ocorreu por período expressivo. Incidência das Súmulas 7 e 83/STJ. (...). Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp n. 2.713.440/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/11/2024, DJe de 13/11/2024.) (g.).

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás também já se posicionou sobre a matéria:

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. CULPA DO VENDEDOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. IPTU. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES. MULTA CONTRATUAL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. (...). 8. O atraso na entrega de infraestrutura possui o condão de causar transtornos de índole moral à parte adquirente, que se viu frustrado na justa expectativa de usufruir do imóvel pelo qual estava pagando, fato que foge ao mero dissabor cotidiano, devendo ser mantido. (...). APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS. PRIMEIRA APELAÇÃO PROVIDA E SEGUNDA PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5592349-82.2022.8.09.0097, Rel. Des (a). DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE, 7ª Câmara Cível, julgado em 11/07/2024, DJe de 11/07/2024)

Assim, considerando o caráter pedagógico do instituto; à capacidade financeira das partes envolvidas e às condições específicas do caso concreto, principalmente considerando o tempo de demora na entrega do imóvel (1 ano, incluído o prazo de tolerância), fixo a quantia de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais), a título de compensação por danos morais, sendo R\$ 5.000,00 (Cinco reais) para cada Autor.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial para: **DECLARAR** a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre as partes em 10/06/2022, por inadimplemento das rés; **CONDENAR** as rés, solidariamente, a: **a)** devolver aos autores a totalidade das parcelas comprovadamente pagas, inclusive comissão de corretagem, no valor de R\$ 30.530,66 (trinta mil, quinhentos e trinta reais e sessenta e seis centavos), com correção monetária com base no índice previsto no contrato (INPC/IBGE) desde os respectivos pagamentos e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; **b)** ao pagamento da multa contratual equivalente a 25% do valor efetivamente pago, atualizado com base no índice do contrato (INPC/IBGE) desde a data desta sentença e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado; **CONDENAR** as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (Dez mil reais), sendo R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais) para cada Autor. Sobre a condenação por danos morais, deverão incidir juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado e correção monetária a partir desta sentença, de acordo com o INPC (SÚMULA 362/STJ: "A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento"); **CONFIRMAR** a tutela de urgência anteriormente deferida.



A restituição do montante deve ser feita de uma só vez, sob pena de colocar-se o consumidor em situação de desvantagem exagerada (art. 53 e art. 51, IV, do CDC).

Condeno as Requeridas ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% sobre o valor total da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Visando assegurar a segurança jurídica e evitar decisões conflitantes sobre a mesma matéria, preservando-se os princípios da economia processual e da harmonia entre os julgados, determino **seja oficiado ao MM. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível desta Comarca**, comunicando o teor desta sentença e noticiando que tramita naquele juízo o processo nº **5197580-94.2025.8.09.0051**, envolvendo as mesmas partes e idêntico objeto, tendo como autor exclusivamente MABYO ADRIAN SILVA BARROS.

Considerando que ambos os cônjuges figuram como autores na presente demanda e que a rescisão contratual e os danos morais ora reconhecidos abrangem integralmente a relação jurídica estabelecida entre as partes, eventual prosseguimento da ação individual poderia configurar bis in idem e enriquecimento sem causa. Cabe àquele juízo avaliar a conveniência da extinção do processo por perda superveniente do objeto, tendo em vista que a presente sentença já contemplou ambos os cônjuges no polo ativo, reconhecendo-lhes solidariamente os direitos pleiteados.

A presente deliberação servirá como ofício<sup>1</sup>.

Na hipótese de interposição de Recurso de Apelação, em consonância com o que preconiza o artigo 1.010 do CPC, onde foi extinto o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo", sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Após, verificada a regularidade processual, remetam-se os autos à Superior Instância para apreciação do recurso interposto.

Com o trânsito em julgado, a parte Autora poderá peticionar requerendo a execução do título executivo constituído nestes autos, devendo para tanto acostar aos autos o demonstrativo de débito atualizado.

Não havendo requerimento para a execução da sentença, proceda-se com as baixas e comunicações de praxe.

Publicada e registrada eletronicamente.

Intimem-se.

Atenda-se.

Goiânia, (Datado e assinado digitalmente)

**José Augusto de Melo Silva**

Juiz de Direito/31ª Vara Cível



Valor: R\$ 48.163,32  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 6ª UPP VARAS CÍVEIS: 26ª, 27ª, 28ª, 29ª, 30ª E 31ª  
Usuário: WANNES RIBEIRO PAZINI - Data: 23/09/2025 16:19:37

ehs

**1Nos termos do capítulo V (arts. 136 e seguintes) do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial, editado em 2024 pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás, cópia da presente servirá como mandado/ofício, para todos os efeitos.**

