



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

e-mail srtreis@tjgo.jus.br

Balcão virtual (62) 3216-2090

Valor: R\$ 54.226,21
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
6ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: HELOISA CHAVES MENDONÇA - Data: 12/02/2026 14:33:58



APELAÇÃO CÍVEL Nº 5229066-23.2025.8.09.0011

COMARCA APARECIDA DE GOIÂNIA

APELANTES NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., PRAIAS DO LAGO ECO RESORT E PRAIAS DO LAGO ADMINISTRADORA LTDA

APELADO FABIANO ALVES DE MORAIS

RELATORA Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. INADIMPLEMENTO SUBSTANCIAL DAS OBRIGAÇÕES PELA VENDEDORA. IMPEDIMENTO DE FRUIÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ESCRITURA DEFINITIVA. FALTA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DO POOL HOTELEIRO. PRELIMINARES REJEITADAS. RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DAS RÉS. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. SÚMULA 543 DO STJ. ==DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO ADEQUADO. SENTENÇA MANTIDA.

1. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta por Praias do Lago Eco Resort, Praias do Lago Administradora Ltda. e NG20 Empreendimentos Imobiliários S.A. contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais, condenando as rés, solidariamente, à restituição integral de R\$ 44.226,21 pagos pela aquisição da cota em multipropriedade, restituição de taxas condominiais a serem apuradas em liquidação e pagamento de R\$ 8.000,00 a título de danos morais, tudo com atualização pela taxa SELIC.

2. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Verificar se: **(i)** Praias do Lago Administradora Ltda. e Praias do Lago Eco Resort são partes ilegítimas; **(ii)** houve inadimplemento contratual justificador da rescisão; **(iii)** é cabível a aplicação de cláusula penal contra o consumidor; **(iv)** é devida a restituição de taxas condominiais; **(v)** há dano moral indenizável e adequação do quantum arbitrado.

3. RAZÕES DE DECIDIR



3.1. Preliminar de ilegitimidade passiva: Rejeitada. O Código de Defesa do Consumidor consagra a responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento. As empresas atuam de forma integrada sob a mesma denominação comercial, gerando legítima expectativa no consumidor de contratar com grupo econômico único. Aplica-se a Teoria da Aparência, reconhecida pela jurisprudência para legitimar responsabilização solidária de empresas que se apresentam ao mercado como integrantes do mesmo grupo.

3.2. Prescrição trienal da comissão de corretagem: Rejeitada. A demanda tem como objeto principal a resolução contratual fundada em inadimplemento das vendedoras. A devolução dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem, representa efeito patrimonial decorrente do reconhecimento da rescisão por culpa das fornecedoras. Aplica-se o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil, não o prazo trienal do artigo 206, §3º, IV, reservado ao enriquecimento sem causa.

3.3. Impossibilidade jurídica do pedido: Rejeitada. A quitação do preço não torna o contrato imune à resolução judicial. O artigo 475 do Código Civil autoriza a resolução contratual por inadimplemento sem qualquer restrição temporal. A interpretação das apelantes contraria a natureza sinalagmática dos contratos bilaterais e os princípios da boa-fé objetiva, função social do contrato e vedação ao enriquecimento sem causa.

3.4. Inadimplemento contratual: A questão central não reside na revisão de cláusula do pool hoteleiro, mas na verificação do inadimplemento substancial das obrigações assumidas pelas fornecedoras. O autor/apelado quitou integralmente o preço, mas foi sistematicamente impedido de utilizar o bem, não recebeu escritura definitiva, conforme cláusula décima quarta do contrato e não obteve prestação de contas adequada do pool hoteleiro. A privação do uso do imóvel, ausência de escritura definitiva e omissão na prestação de contas caracterizam inadimplemento substancial que frustra integralmente a finalidade do contrato, autorizando sua resolução.

3.5. Cláusula penal e restituição integral: A rescisão decorreu exclusivamente de inadimplemento das fornecedoras. A cláusula penal somente pode ser exigida da parte que deu causa ao desfazimento do contrato. Pretender aplicá-la contra consumidor adimplente viola os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa. Aplica-se a Súmula 543 do STJ, que determina restituição integral quando há culpa exclusiva do promitente vendedor.

3.6. Restituição de taxas condominiais: Devida. Compelir



o consumidor a pagar por serviços que não pôde usufruir em razão de impedimento atribuível às fornecedoras configura enriquecimento ilícito e violação ao princípio da boa-fé objetiva.

3.7. Dano moral: Configurado. O autor/apelado investiu quantia significativa na aquisição de fração imobiliária destinada ao lazer familiar e foi sistematicamente impedido de utilizá-la durante anos, sem justificativa plausível ou solução administrativa. A privação do uso aliada à insegurança jurídica pela ausência de escritura definitiva gera sentimento de desamparo que supera meros aborrecimentos cotidianos. O valor de R\$ 8.000,00 fixado na sentença mostra-se adequado aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade.

4. DISPOSITIVO E TESE

Recurso conhecido e desprovido.

Tese de julgamento:

"1. O Código de Defesa do Consumidor consagra responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento. Empresas que atuam sob mesma denominação comercial e aparência de grupo econômico respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor.

2. A restituição de valores pagos em contrato rescindido por inadimplemento das fornecedoras submete-se ao prazo decenal do artigo 205 do Código Civil, não ao prazo trienal do enriquecimento sem causa.

3. A quitação do preço não torna o contrato imune à resolução judicial. O artigo 475 do Código Civil autoriza resolução por inadimplemento sem restrição temporal.

4. Caracteriza inadimplemento substancial a privação sistemática do uso de imóvel em multipropriedade, ausência de outorga de escritura definitiva e omissão na prestação de contas do pool hoteleiro, frustrando integralmente a finalidade do contrato.

5. Aplicação da Súmula 543 do STJ: rescisão por culpa exclusiva das fornecedoras impõe restituição integral dos valores pagos, sem aplicação de cláusula penal contra consumidor adimplente.

6. Configura dano moral a privação prolongada do uso de bem destinado ao lazer familiar, aliada à insegurança jurídica pela ausência de formalização da propriedade."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 205, 206, §3º,



IV, 475, 884; CDC, arts. 6º, II, 7º, parágrafo único, 18, 25, §1º, 37, 39; CPC, art. 85, §11.

Jurisprudência relevante citada: Súmula 543/STJ; Súmula 362/STJ; TJ-GO APL 51779245620178090044.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de Apelação Cível interposta por **NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., PRAIAS DO LAGO ECO RESORT e PRAIAS DO LAGO ADMINISTRADORA LTDA**, em face da sentença proferida pelo Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Aparecida de Goiânia, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais ajuizada por **FABIANO ALVES DE MORAIS**.

O litígio origina-se de ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais ajuizada por Fabiano Alves de Moraes em face de NG20 Empreendimentos Imobiliários S.A., Praia do Lago Administradora Ltda. e Praias do Lago Eco Resort.

O autor/apelado alegou ter adquirido, em 03 de abril de 2016, fração imobiliária em regime de multipropriedade no empreendimento Praias do Lago Eco Resort, situado em Caldas Novas, pelo valor de R\$ 41.002,35, integralmente quitado.

Narrou que, após a quitação, firmou contrato de administração para inclusão da cota em sistema de pool hoteleiro, mas não recebeu os repasses devidos nem prestação de contas adequada.

Afirmou ainda que nunca conseguiu usufruir do imóvel, não recebeu a escritura definitiva e continua arcando com taxas condominiais sem poder utilizar a propriedade.

Após a regular tramitação do feito foi proferida a sentença objurgada¹, nos seguintes termos:



“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial, para:

CONDENAR as Rés, solidariamente, a restituírem ao AUTOR a quantia de R\$ 44.226,21 (quarenta e quatro mil, duzentos e vinte e seis reais e vinte e um centavos), referente à totalidade dos valores pagos pela aquisição da cota, valor que deverá ser atualizado pela taxa SELIC, a partir de cada desembolso, até o efetivo pagamento.

CONDENAR as Rés, solidariamente, a restituírem ao AUTOR todos os valores comprovadamente pagos a título de taxas condominiais, a serem apurados em fase de liquidação de sentença, valores que deverão ser atualizados pela taxa SELIC, a contar de cada pagamento, até o efetivo adimplemento.

DECLARAR RESCINDIDO o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda da fração/cota imobiliária H404/16 do empreendimento PRAIAS DO LAGO ECO RESORT, por culpa exclusiva das Rés.

CONDENAR as Rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser atualizado pela taxa SELIC, a partir da data deste arbitramento (Súmula 362/STJ), até o efetivo pagamento.

Diante da sucumbência mínima do AUTOR, condeno as RÉS ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor total da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil”.

Inconformada, **NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., PRAIAS DO LAGO ECO RESORT** e **PRAIAS DO LAGO ADMINISTRADORA LTDA** interpõe a Apelação Cível².



Após narrar o desdobramento do processo, as apelantes sustentam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva de Praias do Lago Administradora Ltda. e Praias do Lago Eco Resort, sob o argumento de que o contrato de compra e venda foi celebrado exclusivamente com a NG20 Empreendimentos Imobiliários S.A., não havendo elementos nos autos que autorizem responsabilização das demais empresas.

Alegam prescrição trienal da pretensão de restituição da comissão de corretagem, com fundamento no artigo 206, parágrafo 3º, inciso V, do Código Civil, considerando que o pagamento ocorreu em 03 de abril de 2016 e a ação foi distribuída apenas em 25 de março de 2025.

Arguem carência de ação por impossibilidade jurídica do pedido, sustentando que o contrato, uma vez integralmente quitado, está perfeito e acabado, não sendo cabível rescisão posterior.

No mérito, as apelantes defendem a impossibilidade de revisão de cláusula contratual relativa ao pagamento diferido dos valores do pool hoteleiro, sustentando que o autor tinha ciência de que eventuais lucros estariam condicionados a diversos fatores do mercado hoteleiro.

Afirmam inexistir culpa das rés pela rescisão contratual, argumentando que as cláusulas contratuais são claras e de fácil compreensão, tendo sido cumprido o dever de informação previsto no Código de Defesa do Consumidor.

Sustentam a impossibilidade de redução da cláusula penal de 10%, alegando que o percentual é compatível com a obrigação assumida e não configura abusividade, devendo ser aplicado o artigo 413 do Código Civil apenas nas hipóteses de cumprimento parcial da obrigação ou manifesta excessividade da penalidade.

Quanto à comissão de corretagem, as apelantes defendem a legalidade de sua cobrança e a impossibilidade de restituição.

Argumentam também pela legalidade da cobrança de despesas condominiais, sustentando que o instrumento particular prevê expressamente que tais despesas são de responsabilidade do comprador a partir da assinatura do compromisso ou da assembleia de instalação do condomínio.



Por eventualidade, requerem que eventuais juros de mora incidam apenas a partir do trânsito em julgado da decisão, com aplicação da taxa SELIC de forma simples, sem incidência cumulada de outro índice de correção monetária.

Sustentam a inexistência de dano moral indenizável, afirmando que o autor/apelado não demonstrou qualquer irregularidade nas condutas das rés nem comprovou transtornos que extrapolassem meros aborrecimentos decorrentes de relações contratuais.

Argumentam que eventual indenização não pode servir como fonte de enriquecimento ilícito e que a fixação em R\$ 8.000,00 mostra-se exorbitante diante das circunstâncias concretas.

Por fim, pugnam pela reforma da sentença para reconhecimento da ilegitimidade passiva de Praias do Lago Administradora Ltda. e Praias do Lago Eco Resort, declaração de prescrição da pretensão de restituição da comissão de corretagem, reconhecimento da impossibilidade jurídica do pedido de rescisão de contrato quitado, improcedência total dos pedidos ou, subsidiariamente, aplicação das retenções contratuais sobre valores a serem restituídos, afastamento da condenação por danos morais e, em caso de manutenção de qualquer condenação, incidência de juros moratórios somente a partir do trânsito em julgado mediante aplicação da taxa SELIC.

Preparo regular.

Contrarrazões apresentadas³.

É o que basta relatar. **Decido.**

1. DAS PRELIMINARES. E DA PREJUDICIAL DE MÉRITO. REJEITADAS.

As apelantes Praias do Lago Administradora Ltda. e Praias do Lago Eco Resort sustentam sua ilegitimidade passiva, sob o argumento de que não participaram do contrato de compra e venda firmado entre o autor e a NG20 Empreendimentos Imobiliários S.A.



A preliminar não merece acolhimento.

O Código de Defesa do Consumidor, em seus artigos 7º, parágrafo único, 18 e 25, parágrafo 1º, consagra a responsabilidade solidária de todos os integrantes da cadeia de fornecimento pelos danos causados ao consumidor.

No caso concreto, as empresas atuam de forma integrada, sob a mesma denominação comercial e aparência de grupo econômico.

Conforme bem fundamentado pelo juízo *a quo* “Da análise dos autos, **verifica-se que as empresas atuam de forma integrada, sob a mesma marca ou aparência de grupo econômico (“WAM”, “Praias do Lago”), gerando no consumidor a legítima expectativa de contratar com um conglomerado único e sólido.** A NG20 vendeu a cota, o PRAIAS DO LAGO ECO RESORT figura como o condomínio que cobra as taxas, e a PRAIA DO LAGO ADMINISTRADORA é responsável pela gestão do pool hoteleiro”. **(destaquei)**

A atuação coordenada dessas empresas gera legítima expectativa no consumidor de contratar com estrutura empresarial única.

De fato, aplica-se a Teoria da Aparência, reconhecida pela jurisprudência para legitimar a responsabilização solidária de empresas que se apresentam ao mercado como integrantes de um mesmo grupo.

Assim, **rejeito a preliminar.**

Quanto à alegada prescrição trienal para restituição da comissão de corretagem, a tese também não merece prosperar.

A demanda tem como objeto principal a resolução contratual fundada em inadimplemento das obrigações das vendedoras, e não pedido autônomo de restituição por enriquecimento ilícito.

A devolução dos valores pagos, incluindo a comissão de corretagem, representa efeito patrimonial decorrente do reconhecimento da rescisão por culpa das fornecedoras.

Tratando-se de pretensão de reparação civil fundada em inadimplemento contratual, aplica-se o prazo decenal do artigo 205 do Código Civil, e não o prazo trienal do artigo 206, parágrafo 3º, inciso IV, reservado ao enriquecimento sem causa.

A restituição integral dos valores constitui consequência necessária do desfazimento do negócio jurídico por inadimplemento das rés, não configurando pretensão autônoma sujeita a prazo prescricional diverso.

Rejeito a prejudicial.



As apelantes arguem, ainda, impossibilidade jurídica do pedido, sustentando que contrato integralmente quitado estaria "perfeito e acabado", não admitindo rescisão posterior.

A tese não comporta acolhimento.

A afirmação de que a quitação do preço tornaria o contrato imune à resolução judicial constitui verdadeiro paradoxo jurídico, pois conduziria à conclusão absurda de que o vendedor, após receber integralmente o preço pactuado, estaria liberado de cumprir qualquer outra obrigação contratual, inclusive as mais essenciais, sem que o comprador pudesse exigir judicialmente a rescisão do vínculo.

A interpretação da apelante contraria frontalmente a natureza sinalagmática dos contratos bilaterais, nos quais as obrigações de ambas as partes encontram-se em relação de interdependência e equivalência funcional.

O pagamento do preço pelo comprador não representa o cumprimento integral do contrato, mas apenas o adimplemento de uma das prestações recíprocas, permanecendo o vendedor vinculado a deveres essenciais como a transferência válida da propriedade, a garantia da posse e fruição do bem e o cumprimento de todas as obrigações acessórias convencionadas.

A tese das apelantes ignora o princípio da boa-fé objetiva e os deveres anexos de conduta que permeiam toda relação contratual, não se esgotando no mero pagamento e recebimento do preço.

Aceitar o argumento de que contrato quitado estaria "*perfeito e acabado*" implicaria legitimar situações flagrantemente abusivas, nas quais o fornecedor reteria definitivamente valores pagos pelo consumidor sem jamais entregar o bem adquirido ou sem cumprir obrigações essenciais expressamente pactuadas.

Tal entendimento violaria não apenas o artigo 475 do Código Civil, que autoriza a resolução contratual por inadimplemento sem qualquer restrição temporal, mas também princípios fundamentais do direito contratual contemporâneo, como a função social do contrato, o equilíbrio das prestações e a vedação ao enriquecimento sem causa.

Dessarte, também rejeito a preliminar.

Superadas as questões preliminares e presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso interposto e passo à análise do mérito.

2. DO MÉRITO RECURSAL.

Pois bem. A controvérsia meritória restringe-se a verificar: (i) a possibilidade de revisão de cláusula contratual relativa ao pagamento diferido dos



valores do pool hoteleiro; (ii) a configuração de inadimplemento contratual das rés apto a justificar a rescisão do contrato; (iii) a possibilidade de redução ou afastamento da cláusula penal de 10% prevista para hipótese de rescisão; (iv) a legalidade da cobrança e retenção da comissão de corretagem; (v) a legalidade da cobrança de taxas condominiais e sua eventual restituição; (vi) o termo inicial de incidência de juros moratórios e o índice aplicável; e (vii) a configuração de dano moral indenizável e a adequação do quantum arbitrado.

2.1. DA ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL RELATIVA AO PAGAMENTO DIFERIDO DOS VALORES DO POOL HOTELEIRO.

Inicialmente, as apelantes defendem a impossibilidade de revisão da cláusula contratual relativa ao pagamento diferido dos valores decorrentes do pool hoteleiro, alegando que o autor tinha plena ciência de que eventuais lucros estariam condicionados a diversos fatores do mercado hoteleiro, como taxa de ocupação, diária média e sazonalidade.

Sustentam ainda a inexistência de inadimplemento contratual de sua parte, afirmando que todas as obrigações foram regularmente cumpridas.

Não obstante, a questão central não reside na revisão de cláusula contratual relativa ao pagamento diferido, mas na verificação da ocorrência ou não de inadimplemento substancial das obrigações assumidas pelas fornecedoras.

O autor/apelado não pleiteia alteração das condições de distribuição de lucros do pool hoteleiro ou modificação dos critérios de apuração de resultados, mas sim o reconhecimento de que as rés/apelantes descumpriram obrigações essenciais do contrato, inviabilizando completamente a consecução da finalidade econômica e social do negócio jurídico.

A argumentação recursal confunde duas situações jurídicas absolutamente distintas: a aleatoriedade dos resultados financeiros decorrentes da exploração hoteleira, inerente a qualquer atividade empresarial, e o descumprimento de deveres contratuais fundamentais como garantir a fruição do imóvel nos períodos contratados, formalizar a transferência de propriedade mediante outorga de escritura definitiva e prestar contas adequadas da administração realizada.

O inadimplemento contratual não se caracteriza apenas pela ausência de pagamento de valores, mas configura-se sempre que uma das partes deixa de cumprir obrigação essencial que integra o núcleo funcional do contrato.

No presente caso, a obrigação principal das fornecedoras não se esgotava no recebimento do preço, mas abrangia a garantia de que o adquirente pudesse efetivamente utilizar a fração imobiliária adquirida nos períodos definidos contratualmente, receber a documentação necessária à formalização da propriedade e obter transparência quanto à administração do sistema de locação ao qual aderiu.

A privação sistemática do uso do imóvel, mesmo após a



quitação integral do preço, representa violação frontal à essência do contrato de multipropriedade, cuja razão de ser consiste precisamente em proporcionar ao adquirente o gozo periódico do bem para fins de lazer.

A ausência de outorga de escritura definitiva, expressamente prevista no contrato⁴ (cláusula décima quarta) configura inadimplemento objetivo que independe de qualquer interpretação subjetiva ou análise de circunstâncias fáticas controvertidas.

Rememore-se a cláusula mencionada que foi descumprida:

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA E DO PRAZO DE DECADENCIA

1- A PROMITENTE VENDEDORA se obriga a outorgar a escritura definitiva de compra e venda da fração/cota do imóvel objeto deste instrumento, onde fará constar as regras da multipropriedade aqui ajustadas, em favor do PROMITENTE COMPRADOR ou em favor de pessoa por ele indicada, via cessão de direitos e obrigações, no prazo de 90 (noventa) dias após o HABITE-SE. (...)(destaquei)

Logo, transcorridos anos desde a quitação integral, a formalização da propriedade permanece pendente, mantendo o adquirente em situação de absoluta insegurança jurídica quanto à titularidade do bem pelo qual pagou integralmente.

Ademais, a omissão na prestação de contas adequadas da administração do pool hoteleiro viola deveres básicos de transparência e informação que permeiam toda relação consumerista, impedindo que o autor/apelado verifique a correção dos valores eventualmente repassados ou a regularidade da gestão de seu patrimônio.

O conjunto dessas violações contratuais caracteriza inadimplemento substancial, conceito desenvolvido pela doutrina e jurisprudência contemporâneas para designar o descumprimento de obrigações tão relevantes que frustram integralmente a finalidade do contrato, autorizando sua resolução independentemente de mora ou interpelação prévia.

Nesse sentido, esta Corte de Justiça possui o seguinte entendimento:

(...) 2 . O comprador tem direito à devolução integral das quantias pagas quando constatado o inadimplemento do vendedor e sua culpa exclusiva na resolução do contrato (Súmula 543 STJ). 5. A fixação de verba indenizatória deve pautar-se na proporcionalidade e na razoabilidade, com vistas a atender ao critério didático-pedagógico, voltados ao ofensor e ao ofendido, e à função preventiva, que favorece a toda a sociedade e, portanto, deve ser fixado no máximo indicado no pedido do autor . AGRADO INTERNO



CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-GO 5414467-52.2021.8.09.0006, Relator.: DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 26/01/2024) **(destaquei)**

Com efeito, mantenho o reconhecimento do inadimplemento contratual das rés/apelantes e a procedência da rescisão contratual.

2.2. DA ALEGADA IMPOSSIBILIDADE DE REDUÇÃO OU AFASTAMENTO DA CLÁUSULA PENAL DE 10% PREVISTA PARA HIPÓTESE DE RESCISÃO E DA SUPOSTA ILEGALIDADE DA RESTITUIÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS AO APELADO.

As apelantes sustentam, ainda, a impossibilidade de redução ou afastamento da cláusula penal de 10% prevista contratualmente para a hipótese de rescisão, invocando os artigos 412 e 413 do Código Civil e argumentando que o percentual mostra-se razoável e proporcional às obrigações assumidas.

A tese não merece acolhimento.

Consta no contrato⁵ pactuado o seguinte:

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - CLÁUSULA PENAL. MULTA.

1- **A parte que descumprir as obrigações contratuais, bem como às disposições constantes nas especificações técnicas deste instrumento, quer seja o PROMITENTE COMPRADOR ou a PROMITENTE VENDEDORA, arcará com a multa de 10% (dez por cento) do valor efetivamente pago e corrigido, conforme contratado, a título de cláusula penal por inadimplência, conforme dispõem os artigos 408, 409 e 416, do Código Civil. Reserva-se à parte prejudicada o direito de se ressarcir dos prejuízos sofridos através das vias judiciais cabíveis. (destaquei)**

A aplicação da cláusula penal pressupõe inadimplemento da parte contra a qual se pretende opor a penalidade. A cláusula penal constitui prefixação de perdas e danos decorrentes do descumprimento contratual, destinando-se a compensar prejuízos causados pela parte inadimplente e a desestimular o inadimplemento futuro.

No caso concreto, **a rescisão contratual decorreu exclusivamente de inadimplemento das fornecedoras**, que descumpriram obrigações essenciais do contrato ao impedirem sistematicamente a fruição do imóvel pelo adquirente, omitirem-se quanto à outorga da escritura definitiva e deixarem de prestar contas adequadas da administração do pool hoteleiro.

Pretender aplicar cláusula penal contra o consumidor que cumpriu integralmente suas obrigações, quitando o preço pactuado, e que busca a rescisão contratual precisamente em razão do inadimplemento da parte contrária, constitui inversão lógica inadmissível que violaria frontalmente os princípios da boa-fé objetiva e da vedação ao enriquecimento sem causa.



Admitir a retenção de percentual do preço pago pelo consumidor quando a rescisão decorre de culpa exclusiva das fornecedoras implicaria em premiar o inadimplente e penalizar quem cumpriu corretamente suas obrigações, subvertendo completamente a função da cláusula penal no ordenamento jurídico.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento expresso sobre a matéria através da Súmula 543, que estabelece:

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. (destaquei)

A aplicação do enunciado sumular ao caso concreto mostra-se inafastável.

Portanto, reconhecida a rescisão contratual por culpa exclusiva das fornecedoras, a restituição dos valores pagos pelo autor deve ser integral.

De igual modo ocorre com a restituição das taxas condominiais acertadamente determinada pelo juízo *a quo*, haja vista que compelir o consumidor a pagar por serviços que não pôde usufruir em razão de impedimento atribuível às próprias fornecedoras configura enriquecimento ilícito e violação ao princípio da boa-fé objetiva, razão pela qual também mantenho a condenação à restituição das taxas condominiais pagas.

2.3. DA ALEGADA LEGALIDADE DA COBRANÇA E RETENÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM.

Quanto à legalidade da cobrança e retenção da comissão de corretagem invocada pelos apelantes, cabe ressaltar que autor/apelado não formulou pedido autônomo de restituição de comissão de corretagem, não impugnou especificamente tal cobrança e não questionou a validade dessa parcela do preço, razão pela qual a discussão sobre a matéria revela-se absolutamente desnecessária e despropositada ao deslinde da controvérsia.

4.4. DANO MORAL.

As apelantes sustentam a inexistência de dano moral indenizável, argumentando que os fatos descritos constituiriam meros dissabores contratuais cotidianos. No entanto, a tese recursal ignora completamente a dimensão temporal e psicológica da violação perpetrada.

O apelado investiu significativa quantia na aquisição de fração imobiliária destinada especificamente ao lazer familiar, desembolsando valores substanciais ao longo de anos até a quitação integral em 2021.



Durante todo esse período e nos anos subsequentes, viu-se sistematicamente impedido de utilizar o bem para a finalidade que motivou a aquisição, sem qualquer justificativa plausível ou solução administrativa apresentada pelas fornecedoras.

A privação do uso de bem destinado ao descanso e convívio familiar, aliada à ausência de formalização da propriedade através da escritura definitiva, gera insegurança jurídica prolongada e sentimento de completo desamparo.

A argumentação de que tais circunstâncias representariam meros aborrecimentos revela desconexão com a realidade vivenciada pelo consumidor, que testemunha a dilapidação de suas economias sem contrapartida efetiva.

O dano moral não exige comprovação de sofrimento psíquico incapacitante, bastando a demonstração de ofensa a direitos existenciais como a dignidade, a confiança legítima e a segurança nas relações jurídicas.

A propósito:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. SISTEMA DE TEMPO COMPARTILHADO (TIME SHARING). DESISTÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR. RETENÇÃO DOS VALORES PAGOS. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. REFORMA. 1. Em caso de rescisão do contrato de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade em virtude de desistência do promitente comprador, após o prazo de arrependimento disposto no artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor, cabível a retenção do percentual de 10% (dez por cento) dos valores pagos, para pagamento de despesas havidas com o contrato. 2. Tendo em vista que as táticas de comercialização, na hipótese, se basearam na submissão dos autores a técnicas agressivas de venda e mecanismos incisivos de marketing, com informações de caráter genérico, em exíguo intervalo de tempo, impedindo-os de racionarem de maneira calma e lógica acerca do real interesse na modalidade de negócio que lhe ofereceram (Time Sharing



Turístico), patente o atentado ao Estatuto Consumerista, em especial ao previsto nos artigos 37 e 39, uma vez que suprimiu a possibilidade de reflexão e, conseqüentemente, a livre escolha dos consumidores, assegurada no artigo 6º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor. 3 . Considerando as omissões de informações e a forte pressão exercida para o fechamento imediato dos contratos, **evidente o abalo aos direitos da personalidade dos autores, mormente porque, além da frustração quanto ao que restou contratado, também houve demonstração do descaso dos réus quanto à resolução dos contratos, procrastinando a devolução das importâncias devidas, afastando-se dos preceitos da boa-fé, o que supera a frustração normal a que todos estão sujeitos na vida em sociedade, ensejando dano moral indenizável, cujo montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mostra-se razoável e adequado na espécie. (...)** APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJ-GO - APL: 51779245620178090044 FORMOSA, Relator.: Des(a). MARCUS DA COSTA FERREIRA, Formosa - 4ª Vara Cível, Data de Publicação: (S/R)) **(destaquei)**

A quantia de R\$ 8.000,00 revela-se adequada aos parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade, considerando a duração da conduta lesiva e a capacidade econômica das ofensoras.

Mantenho integralmente a condenação por danos morais.

4.5. DOS JUROS DE MORA E DA CORREÇÃO MONETÁRIA.

As apelantes sustentam, por eventualidade, que eventuais juros de mora deveriam incidir apenas a partir do trânsito em julgado da decisão, com aplicação da taxa SELIC de forma simples, invocando o Recurso Especial nº 1.740.911/DF.

A insurgência revela-se desnecessária e desprovida de fundamento prático.

A sentença recorrida já estabeleceu expressamente que os valores devidos serão atualizados pela taxa SELIC, a partir de cada desembolso até o efetivo pagamento, quanto aos valores pagos pela aquisição da cota e pelas taxas condominiais, e a partir da data do arbitramento quanto aos danos morais.

O julgado de primeiro grau adotou precisamente a sistemática defendida pelas próprias apelantes, aplicando a SELIC de forma simples e sem cumulação com outros índices.

Quanto ao termo inicial, tratando-se de rescisão contratual por culpa exclusiva das vendedoras reconhecida judicialmente, a atualização desde cada desembolso mostra-se adequada e encontra respaldo na Súmula 543 do



Superior Tribunal de Justiça, que determina restituição imediata e integral dos valores pagos.

Não há qualquer reparo a ser realizado quanto aos critérios de atualização fixados na sentença.

ANTE O EXPOSTO, **CONHEÇO** do recurso de apelação interposto mas **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo a sentença recorrida em todos os seus termos.

Majoro os honorários advocatícios de sucumbência fixados na sentença elevando-os para 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Intimem-se.

Observadas as normas procedimentais, remetam-se os autos ao juízo de origem.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**

Relatora

Datado e Assinado digitalmente conforme artigos 10 e 24 da Resolução nº 59/2016 do TJGO

1- Vide movimentação nº 47

2- Vide movimentação nº 56

3- Vide movimentação nº 59

4 Vide movimentação nº 1, arquivo 10.

5 Vide movimentação nº 1, arquivo 10.

