



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA
2ª VARA CÍVEL

Núcleo de Aceleração de Julgamentos e Cumprimentos de Metas - NAJ 1º Grau - Capital

Processo nº: 5262825-75.2025.8.09.0011.

Polo ativo: Marcos Gabriel Oliveira De Sousa.

Polo passivo: Spe 131 Brasil Incorporacao Ltda..

SENTENÇA

Trata-se de *Ação de Rescisão Contratual com pedido de Restituição de Valores e Danos Morais* ajuizada por **Marcos Gabriel Oliveira de Sousa** em face de **SPE 131 Brasil Incorporação LTDA.**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Narra a parte autora, em sua petição inicial (mov. 01), que em 23 de janeiro de 2024 firmou Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra para a aquisição da unidade autônoma nº 404C no empreendimento "NOW MILÃO – FASE 1". Alega que, por intermédio de uma corretora, foi informado de que seu financiamento imobiliário já estaria aprovado, o que o levou a efetuar o pagamento de R\$ 10.177,00 a título de sinal. Posteriormente, foi surpreendido com a notícia de que o crédito não fora liberado. Ao pleitear o distrato, a requerida propôs a retenção de 50% do valor pago. Pleiteia a rescisão do contrato por culpa da ré, a restituição integral do valor e a condenação em danos morais.

Em despacho proferido no movimento 07, foi determinada a intimação do autor para comprovar sua hipossuficiência, o que foi atendido no movimento 09. Na decisão do movimento 11, foram deferidos os benefícios da assistência judiciária gratuita e a inversão do ônus da prova, sendo designada audiência de conciliação. A audiência de conciliação (mov. 27) restou infrutífera.

A parte requerida apresentou contestação no movimento 28, arguindo, preliminarmente, a incompetência territorial e a impugnação à gratuidade de justiça. No mérito, imputou a culpa pela rescisão exclusivamente ao autor, por não ter obtido o financiamento bancário. Defendeu a legalidade da retenção de 50% dos valores pagos, com base na Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), e contestou a existência de danos morais.

Intimadas, ambas as partes requereram o julgamento antecipado da lide (mov. 37 e 38).

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. **Decido.**

1. Fundamentação

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código

Valor: R\$ 30.177,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: VICTORIA BRANQUINHO SILVA CAMPOS - Data: 31/03/2026 14:48:27



de Processo Civil, uma vez que as partes manifestaram desinteresse na produção de outras provas e a questão controvertida é eminentemente de direito e de fato, já elucidada pela prova documental constante dos autos.

2. Preliminares

Da Incompetência Territorial

A parte requerida argui, em sede preliminar, a incompetência deste juízo, pugnando pela prevalência da cláusula de eleição de foro que estabelece a Comarca de Goiânia/GO como competente para dirimir as controvérsias do contrato. Contudo, a preliminar não merece acolhimento, pois, tratando-se de relação de consumo, a jurisprudência dominante e o art. 101, I, do CDC, garantem ao consumidor a faculdade de ajuizar a ação no foro de seu domicílio. Assim, **REJEITO** a preliminar de incompetência territorial.

Da Impugnação à Gratuidade da Justiça

A parte requerida impugna o benefício da assistência judiciária gratuita concedido ao autor. Tal impugnação também não prospera, uma vez que a parte impugnante não trouxe aos autos qualquer elemento de prova capaz de afastar a presunção de hipossuficiência do autor, que, por sua vez, atendeu à determinação judicial e comprovou sua condição financeira compatível com o benefício. Portanto, **REJEITO** a impugnação e mantenho a gratuidade da justiça deferida ao autor.

Superadas as preliminares, passo à análise do mérito.

3. Mérito

A relação jurídica estabelecida entre as partes submete-se, inequivocamente, às normas do Código de Defesa do Consumidor, nos termos dos artigos 2º e 3º da Lei nº 8.078/90. A controvérsia instaurada nos autos restringe-se à definição da responsabilidade pela resolução contratual e, por consequência lógica, às repercussões jurídicas dela decorrentes.

De um lado, o autor sustenta a ocorrência de falha no dever de informação; de outro, a parte ré atribui a resolução do contrato à conduta do comprador, que não logrou êxito na obtenção do financiamento imobiliário necessário à quitação do preço ajustado. Nesse contexto, a pretensão autoral não comporta acolhimento integral.

Nos termos do artigo 145 do Código Civil, o dolo apto a ensejar a anulação do negócio jurídico deve ser essencial, isto é, determinante para a manifestação de vontade, além de devidamente comprovado como conduta intencionalmente praticada por uma das partes com o propósito de induzir a outra em erro. No caso concreto, inexistente qualquer elemento probatório capaz de demonstrar que a requerida tenha assegurado, de forma inequívoca, a aprovação do financiamento imobiliário em condições previamente definidas.

Ao revés, consta expressamente do instrumento contratual que a obtenção de crédito junto a instituições financeiras constitui ônus exclusivo do promitente comprador, o qual assume integralmente os riscos decorrentes de eventual negativa, conforme cláusula contratual específica, em consonância com o princípio da autonomia privada, consagrado no artigo 421 do Código Civil.

A mera frustração da expectativa de obtenção do financiamento, sobretudo quando relacionada à ausência de movimentação bancária compatível por parte do autor, não configura dolo nem erro substancial, à luz do disposto nos artigos 138 e 139 do Código Civil. Tal



circunstância, por si só, não macula a higidez do consentimento nem revela qualquer conduta fraudulenta imputável à parte ré.

Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência:

[...] 2. A relação jurídica estabelecida pelas partes é regida pela Legislação Consumerista, uma vez que eles se amoldam aos conceitos de consumidor e fornecedor de serviços, nos moldes dos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor. 3. Nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel condicionados à obtenção de financiamento imobiliário, não havendo aprovação ou formalização do crédito ou ausente o pagamento do valor devido, a culpa pela resolução contratual deve ser atribuída ao promissário comprador, uma vez que, ao celebrar o ajuste, tinha plena consciência das disposições contratuais e da necessidade de obtenção de crédito para quitação do preço acordado. TJ-GO Apelação Cível nº 54490427720238090051, Rel. Des. Desclieux Ferreira da Silva Júnior, 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: 23/08/2024.)

Ausente, portanto, qualquer comprovação de vício de consentimento ou de ato ilícito praticado pela requerida, impõe-se o reconhecimento de que a resolução contratual decorreu de culpa exclusiva do promitente comprador, que não reuniu os meios necessários ao adimplemento de sua obrigação principal.

Da Retenção dos Valores Pagos

Reconhecida a culpa do comprador, a restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma parcial, nos termos da segunda parte da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça: “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 parte ré sustenta a legalidade da retenção de 50% (cinquenta por cento) dos valores pagos, com fundamento no artigo 67-A, § 5º, da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), aplicável aos contratos de incorporação imobiliária submetidos ao regime de patrimônio de afetação.

No caso em exame, o contrato foi celebrado no ano de 2024, razão pela qual se encontra plenamente submetido ao regime jurídico instituído pela Lei nº 13.786/2018, conforme dispõe o artigo 67-A, caput e § 5º, da Lei nº 4.591/64. Referido dispositivo legal autoriza, nos casos de resolução contratual motivada por inadimplemento do adquirente, a estipulação de cláusula penal compensatória de até 50% da quantia paga, quando o empreendimento estiver submetido ao regime de patrimônio de afetação. Na hipótese dos autos, restou devidamente comprovado, por meio da matrícula do imóvel (mov. 28), que o empreendimento encontra-se submetido a tal regime, havendo, ademais, previsão contratual expressa autorizando a retenção nesse percentual (cláusula 10.1).

A cláusula penal não afronta o artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, que veda apenas a perda integral das prestações pagas, tampouco se revela abusiva, porquanto encontra respaldo em norma legal específica, cuja interpretação sistemática com o artigo 51, IV, do CDC legitima a modulação da retenção em razão da afetação do patrimônio do incorporador. A jurisprudência pátria, inclusive, tem reiteradamente admitido a retenção nesse patamar, desde que observados os requisitos legais:

(...) 3. A Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato) é aplicável ao caso em análise, considerando que o

Valor: R\$ 30.177,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: VICTORIA BRANQUINHO SILVA CAMPOS - Data: 31/03/2026 14:48:27



contrato foi firmado após a sua vigência. 4. O contrato está submetido ao regime de patrimônio de afetação, permitindo a retenção de até 50% dos valores pagos, conforme previsão contratual e legislação aplicável. (TJGO, Apelação Cível 5011833-08.2024.8.09.0051, Rel. Des. VICENTE LOPES DA ROCHA JÚNIOR, 2ª Câmara Cível, julgado em 02/10/2024).

(...) 1. O STJ firmou entendimento de que, nos contratos oriundos de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação, como nos casos dos autos, a retenção dos valores pagos pode chegar a 50%, conforme estabelece o art. 67-A, I, e § 5º, da Lei 13.786/2018. (STJ, 4ª Turma, AgInt no REsp n. 2.055.691/SP, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 5/6/2023, DJe de 13/6/2023.)

Dessa forma, assiste razão à requerida quanto ao direito de reter 50% (cinquenta por cento) das quantias pagas pelo autor.

Dos Danos Morais

Por fim, sendo a rescisão contratual decorrente de culpa exclusiva do autor, inexistente qualquer ato ilícito imputável à requerida que possa ensejar o dever de indenizar. A frustração decorrente da não obtenção do financiamento imobiliário configura mero dissabor, inerente ao risco assumido voluntariamente pelo comprador, não se qualificando como dano moral indenizável. Assim, o pedido deve ser julgado improcedente também nesse ponto.

4. Dispositivo

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na petição inicial, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

a) **DECLARAR** a rescisão do Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes, por culpa exclusiva do autor;

b) **CONDENAR** a requerida, SPE 131 Brasil Incorporação LTDA., a restituir ao autor, em parcela única, o correspondente a 50% (cinquenta por cento) da quantia paga, que deverá ser corrigido monetariamente pelo IPCA e acrescido de juros moratórios que corresponderá à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido o IPCA (art. 406, §1º do CC), ao mês a partir do trânsito em julgado da presente decisão.

Diante da sucumbência mínima da parte ré, uma vez que o autor decaiu do pedido de restituição integral, danos morais e da atribuição de culpa à ré, condeno o autor ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa. Fica, contudo, suspensa a exigibilidade das verbas sucumbenciais devidas pelo autor, por ser beneficiário da justiça gratuita, nos termos do art. 98, § 3º, do CPC.

Opostos embargos de declaração com efeitos infringentes, intime-se a parte contrária para as contrarrazões, no prazo de 05 (cinco) dias.

Em caso de interposição de recurso de apelação, intime-se a parte apelada para apresentar as suas contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 1.010, § 1º, do Código de Processo Civil. Findo o prazo, com ou sem as contrarrazões, certifique-se e remetam-se os autos ao Tribunal competente.

Intimem-se. Cumpra-se.

Aparecida de Goiânia, datado e assinado digitalmente



Fábio Amaral
Juiz de Direito em Auxílio

Decreto Judiciário n.º 43/2026

Valor: R\$ 30.177,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
APARECIDA DE GOIÂNIA - UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª E 6ª
Usuário: VICTORIA BRANQUINHO SILVA CAMPOS - Data: 31/03/2026 14:48:27

