



ESTADO DE GOIÁS — PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CALDAS NOVAS
2º Juizado Especial Cível e Criminal
E-mail: gab2jecc.caldasnovas@tjgo.jus.br

SENTENÇA

Processo n.: 5737123-28.2025.8.09.0025

Polo ativo: **Gabriele Lima de Almeida**

Polo passivo: **Reserva Jacarandas Club Ltda**

Trata-se de **ação de rescisão contratual** proposta por **Gabriele Lima de Almeida** em face de **Reserva Jacarandás Club Ltda.**, partes devidamente qualificadas nos autos.

A autora narrou que celebrou contrato de cessão de direito de uso nº 662, cujo objeto consistiu na utilização do empreendimento denominado Reserva Jacarandás Club, mediante pagamento de valor de adesão e parcelas contratuais. Alegou que a requerida se comprometeu a entregar o empreendimento em marcos sucessivos. Sendo que o prazo final para conclusão do terceiro marco, acrescido da tolerância contratual, expirou sem a efetiva entrega das estruturas prometidas, motivo pelo qual requereu a rescisão contratual, restituição integral dos valores pagos, inversão da cláusula penal e indenização por danos morais.

No evento 12 foi deferida tutela de urgência para suspender as cobranças decorrentes do contrato e determinar a abstenção de inscrição do nome da autora em cadastros restritivos de crédito, bem como deferida a inversão do ônus da prova.

Regularmente citada, a requerida apresentou contestação. Sustentou, em síntese, que as obras permaneceram em andamento, que o empreendimento passou por reestruturação e ampliação das áreas comuns e que a rescisão decorreu exclusivamente de interesse da autora, motivado por questões financeiras. Defendeu a inexistência de atraso apto a justificar a resolução contratual por sua culpa, a improcedência da inversão da cláusula penal e a inexistência de danos morais (evento 28).

Em impugnação, sustentou que a própria requerida admitiu o atraso na conclusão do empreendimento e que as justificativas apresentadas decorriam de risco inerente à atividade empresarial, não podendo ser suportadas pelo consumidor (evento 33).

Relatado o essencial, decido.

A controvérsia comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, porquanto a matéria discutida é eminentemente documental e as provas constantes dos autos são suficientes para a formação do convencimento deste Juízo.

I – Do mérito

A relação jurídica estabelecida entre as partes possui natureza consumerista, incidindo as

Valor: R\$ 39.900,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
CALDAS NOVAS - 2º JUZADO ESPECIAL CÍVEL
Usuário: RAFAEL FAGUNDES BERNARDES - Data: 07/07/2026 16:11:28



disposições do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a requerida figura como fornecedora de serviços e a autora como destinatária final do produto contratado.

É incontroverso que as partes celebraram o Instrumento de Cessão de Direito de Uso nº 662, mediante pagamento de valor de adesão e parcelas destinadas à aquisição do direito de utilização do empreendimento Reserva Jacarandás Club.

Nos termos da cláusula 11.4 do contrato, a requerida comprometeu-se a concluir o denominado Terceiro Marco do empreendimento, composto por vestiários, piscinas adulta e infantil, bar molhado, coworking, loja, sala de jogos, espaço zen, mirante, bangalô, SPA, sauna, hidromassagem, playground e praça de eventos, até 31 de dezembro de 2024.

O instrumento contratual previu, ainda, prazo de tolerância de até 120 (cento e vinte) dias para a entrega de cada etapa do empreendimento, conforme cláusula 11.5, de modo que a data limite para conclusão do Terceiro Marco expirou em 30 de abril de 2025.

Entretanto, mesmo após o escoamento do prazo contratual acrescido da tolerância expressamente convencionada entre as partes, não houve comprovação da efetiva entrega das estruturas previstas para essa etapa.

Ao contrário, a própria requerida reconheceu em sua contestação que o empreendimento passou por processo de reestruturação e ampliação, circunstância que evidencia a não conclusão das obras no prazo ajustado.

Assim, resta configurado o inadimplemento contratual da requerida.

Embora a demandada sustente que houve reestruturação e ampliação do projeto, tal circunstância não possui o condão de afastar sua responsabilidade contratual. Ao contrário, evidencia que a conclusão do empreendimento não ocorreu nos moldes e no prazo inicialmente ofertados aos consumidores.

As justificativas apresentadas inserem-se no âmbito do risco da atividade econômica desenvolvida pela requerida, não podendo ser transferidas à consumidora, que aderiu ao contrato legitimamente confiando no cronograma de entrega divulgado pela fornecedora.

Dessa forma, restou caracterizado o inadimplemento contratual da requerida, impondo-se o reconhecimento da rescisão contratual por sua culpa exclusiva.

II – Da restituição dos valores pagos

Reconhecida a culpa exclusiva da requerida pela resolução do contrato, a autora faz jus à restituição integral das quantias comprovadamente pagas em razão da contratação.

A retenção de valores prevista para hipóteses de inadimplemento ou desistência do consumidor não pode ser aplicada quando a resolução decorre de inadimplemento da própria fornecedora.

Assim, os valores pagos deverão ser restituídos integralmente, em parcela única, corrigidos monetariamente desde cada desembolso e acrescidos dos encargos legais cabíveis.

III – Da inversão da cláusula penal

A cláusula 7.2 do contrato prevê que, na hipótese de resolução contratual por culpa do cessionário, será aplicada multa compensatória correspondente a 50% sobre o valor atualizado do contrato.

Reconhecida a culpa exclusiva da requerida pelo desfazimento do negócio jurídico, mostra-se cabível a inversão da cláusula penal estipulada unilateralmente em desfavor da consumidora.



Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Tema Repetitivo nº 971, firmou entendimento no sentido de que a cláusula penal prevista exclusivamente em favor do fornecedor pode ser invertida em benefício do consumidor quando a resolução contratual decorrer de culpa daquele.

No mesmo sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS C/C DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CULPA EXCLUSIVA DA INCORPORADORA. RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA PENAL. JUROS DE MORA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ATRASO EXCESSIVO. VALOR. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. (...) De acordo com o Tema 971 do STJ (Resp. 1.614.721/DF), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, a inversão da cláusula penal fixada em contrato de compra e venda de imóvel, destinada apenas aos casos de inadimplência do consumidor, é possível, em favor deste último, quando o fornecedor der causa exclusiva à rescisão contratual." (TJGO, Apelação Cível nº 5412057-39.2023.8.09.0139, Rel. Des. Viviane Silva de Moraes Azevedo, 4ª Câmara Cível, publicada em 13/09/2024).

Dessa forma, faz jus a autora ao recebimento da multa compensatória prevista na cláusula 7.2 do contrato.

IV – Dos danos morais

No caso concreto, o atraso na disponibilização do empreendimento ultrapassou os limites do mero inadimplemento contratual.

A autora aderiu ao contrato acreditando que o empreendimento seria entregue nos marcos temporais estabelecidos pela própria requerida. Entretanto, mesmo após o escoamento do prazo contratualmente previsto, o empreendimento permaneceu inconcluso.

A situação extrapolou o mero dissabor cotidiano, ao frustrar legítima expectativa criada pela fornecedora e privou a consumidora da utilização do produto contratado, obrigando-a a buscar a tutela jurisdicional para rescindir o negócio e reaver os valores desembolsados.

Conforme assentado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS C/C DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. CULPA EXCLUSIVA DA INCORPORADORA . RESTITUIÇÃO DA INTEGRALIDADE DAS QUANTIAS PAGAS. CLÁUSULA PENAL. JUROS DE MORA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. ATRASO EXCESSIVO. VALOR. PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. INTERESSE RECURSAL . 1. Comprovado que o atraso na entrega do imóvel se deu por culpa exclusiva da empresa vendedora do loteamento, deve essa assumir os encargos daí advindos. 2. 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 da integralidade das parcelas pagas pelo promitente comprador, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor (súmula nº 543 do STJ) 3 . De acordo com o Tema 971 do STJ (Resp. 1.614.721/DF), julgado sob o rito dos recursos repetitivos, a inversão da cláusula penal fixada em contrato de compra e venda de imóvel, destinada apenas aos casos de inadimplência do consumidor, é possível, em favor deste último, quando o fornecedor der causa exclusiva à rescisão contratual . 4. A incidência dos juros de mora a partir do trânsito em julgado aplica-se somente nas hipóteses em que a rescisão se dá por iniciativa (culpa) do promitente comprador, o que não é a hipótese dos autos. 5. O atraso injustificado da construtora na conclusão do empreendimento e na entrega da unidade imobiliária com as obras de infraestrutura concluídas conforme se obrigou contratualmente por período excessivo, que no presente caso perdurou dois anos, configura ilícito contratual, por



frustrar o regular cumprimento do ajuste negocial firmado entre as partes, superando o mero dísabor dos consumidores adquirentes e, portanto, configura dano moral indenizável . 5. Caracterizado o dano moral, a fixação do quantum indenizatório deve observar os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, em consonância com a função pedagógica e punitiva, bem como a capacidade econômica do ofensor e do ofendido. 6. A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação (Súmula nº 32 do TJGO) (...) (TJ-GO 54120573920238090139, Relator.: VIVIANE SILVA DE MORAES AZEVEDO - (DESEMBARGADOR), 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 13/09/2024)

Caracterizado o dano moral, a indenização deve atender aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, observando-se as finalidades compensatória e pedagógica da medida.

Diante das peculiaridades do caso, reputo adequado fixar a indenização por danos morais em R\$ 3.000,00 (três mil reais).

V – Dispositivo

Ante o exposto, julgo **parcialmente procedentes** os pedidos iniciais, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

a) confirmar os efeitos da tutela de urgência deferida no evento 12;

b) declarar rescindido o Instrumento de Cessão de Direito de Uso nº 662 por culpa exclusiva da requerida;

c) condenar a requerida à restituição integral dos valores comprovadamente pagos pela autora em razão do contrato, em parcela única, corrigidos monetariamente pelo IPCA desde cada desembolso até a data da citação, incidindo, a partir de então, exclusivamente a taxa SELIC, nos termos do art. 406, §1º, do Código Civil;

d) condenar a requerida ao pagamento da multa compensatória prevista na cláusula 7.2 do contrato, correspondente a 50% do valor atualizado do contrato, a ser apurada em fase de cumprimento de sentença;

e) condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), corrigido monetariamente pelo IPCA a partir desta sentença, nos termos da Súmula 362 do STJ, acrescido da taxa SELIC a partir da citação, nos termos do art. 406, §1º, do Código Civil.

A apuração dos valores devidos ficará relegada à fase de cumprimento de sentença.

Consigno que, transitada em julgado a presente decisão e não havendo cumprimento voluntário no prazo de 15 (quinze) dias, poderá a parte autora requerer o imediato início da execução, independentemente de nova citação ou intimação, conforme art. 52, IV, da Lei nº 9.099/95.

Sem custas e honorários advocatícios, não havendo interposição de recurso, nos termos do art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Em caso de interposição de recurso inominado, deverá a parte recorrente promover o recolhimento do preparo recursal, na forma do art. 42, §1º, da Lei nº 9.099/95. Certifique-se a serventia e, em sendo positivo o preparo, intime-se a parte recorrida para apresentar contrarrazões no prazo legal, nos termos do art. 42, §2º, da Lei nº 9.099/95.

Transitada em julgado e inexistindo requerimentos pendentes, arquivem-se os autos com as baixas de praxe.

Valor: R\$ 39.900,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
CALDAS NOVAS - 2º JUZADO ESPECIAL CÍVEL
Usuário: RAFAEL FAGUNDES BERNARDES - Data: 07/07/2026 16:11:28



A presente sentença tem força de ofício e mandado, conforme autoriza o Código de Normas.

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

Caldas Novas/GO, datado digitalmente.

FELIPE SALES SOUZA
JUIZ DE DIREITO EM RESPONDÊNCIA
(Decreto Judiciário n.º 2.403/2024)

Valor: R\$ 39.900,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento do Juizado Especial Cível
CALDAS NOVAS - 2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
Usuário: RAFAEL FAGUNDES BERNARDES - Data: 07/07/2026 16:11:28

