



Poder Judiciário do Estado de Goiás
Comarca de **GOIÂNIA**
Gabinete do Juiz da 1ª Vara Cível

e-mail da Escrivania: 1varacivel@tjgo.jus.br

PROCESSO Nº 5055513-48.2021.8.09.0051

NOME DA PARTE AUTORA.....: José Edvaldo Ferreira Dos Santos

NOME DA PARTE REQUERIDA: Ng30 Empreendimentos Imobiliarios Ltda

NATUREZA DA AÇÃO.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível

SENTENÇA.

JOSÉ EDVALDO FERREIRA DOS SANTOS, veio a Juízo através de advogado propor **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS** contra **NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**, ambos qualificados nos autos.

Informa ter adquirido duas unidades imobiliárias do empreendimento denominado “**Solar Eldorado Park II**” de responsabilidade da empresa requerida, sob o regime de multipropriedade (cotas imobiliárias). Sendo elas:

Unidade 1: Av. Moyses Ferreira de Rezende, Qd.01, Lt. 30, Residencial Solar Eldorado Park II, Caldas Novas-GO.

Unidade 2: Av. Moyses Ferreira de Rezende, Qd.01, Lt. 31, Residencial Solar Eldorado Park II, Caldas Novas-GO.

Valor: R\$ 170.970,56 | Classificador: SENTENÇA - RESCISÃO/REVISÃO - IMOBILIARIA/CONSTRUTORA
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: PITAĞORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/05/2022 11:15:34

E o pagamento foi efetuado da seguinte forma: entrada de **R\$ 2.800,00** e o restante em 120 parcelas de **R\$ 605,71**, totalizando o montante dos dois imóveis em **R\$ 150.970,56**.

Diz ter deixado de adimplir as parcelas referentes aos meses de junho a setembro do ano de 2020, em razão da crise financeira ocasionada pela pandemia do coronavírus.

E que em **02.10.2020**, o autor entrou em contato com o SAC da empresa requerida solicitando os boletos atrasados, momento em que foi informado que os boletos só seriam enviados caso houvesse quitação do pagamento dos IPTUS em atraso.

Alega ter recebido uma ligação de uma corretora chamada Adriana, comunicando que os lotes da parte autora estavam sendo vendidos para terceiros, ante o atraso no pagamento, isso sem que o contrato houvesse sido cancelado.

E em contato telefônico com a esposa do autor, a corretora informou que para não perder o dinheiro que já haviam investido, ela teria que aceitar em nome do autor, a troca dos lotes adquiridos por outros, o que foi aceito, contudo, os lotes ofertados eram em local muito distante dos que constam no contrato de compra e venda, além de serem inferiores.

Ressalta que a esposa do requerente não figura como contratante, mas apenas como anuente (outorga uxória) e qualquer negociação com ela precisaria da anuência do autor, haja vista o regime de bens que possuem.

Requer a concessão de liminar, a fim de que sejam oficiada a parte requerida para que suspenda os efeitos do contrato (incluindo tributos) e que deixem de inserir/retirem o nome e o CPF da parte autora em seus bancos de cadastros de dados negativos, até o deslinde final da demanda, sob pena de multa diária.

Tece outros comentários e termina por requerer a inversão do ônus da prova, e ao final, o julgamento procedente da ação para confirmar a liminar anteriormente concedida e para que seja declarada a rescisão contratual por inadimplemento da parte requerida,

Valor: R\$ 170.970,56 | Classificador: SENTENÇA - RESCISÃO/REVISÃO - IMOBILIÁRIA/CONSTRUTORA
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: PITÁGORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/05/2022 11:15:34



condenando-se a ré ao pagamento das seguintes verbas:

1) – Ressarcimento integral dos valores pagos pela parte autora, no montante de R\$ 34.526,15, devidamente corrigido.

2) – Condenação da parte requerida ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00;

3) – Que seja declarada nula a cláusula de convenção de arbitragem;

4) – Que seja declarada nula eventual cláusula que digam que a parte autora perda o sinal, entrada ou arras do negócio.

Requer ainda a condenação da parte requerida ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

Juntou documentos.

Na decisão do evento nº. 07, foi **CONCEDIDA** a liminar de antecipação dos efeitos da tutela, para deferir à parte autora a suspensão dos pagamentos das parcelas dos contratos, bem como para que a parte requerida se abstenha de incluir o nome da parte autora nos órgãos de proteção ao crédito em razão de eventual débito dos contratos, sob pena de multa diária.

Citada, a requerida **NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** apresentou contestação no evento nº. 21, suscitando a preliminar de incompetência do órgão judiciário estatal, em razão da existência de cláusula compromissória de arbitragem.

Suscitou ainda a preliminar de ilegitimidade passiva quanto a taxa de corretagem.



No mérito, argumenta a parte autora efetuou o pagamento de **R\$ 2.800,00** a título de comissão de corretagem, e de **R\$ 19.646,92** em parcelas contratuais.

Contesta os pedidos de inversão do ônus da prova; de devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem; e de indenização por danos morais..

Requer a manutenção de todas as cláusulas contratuais, e ocorrendo a rescisão contratual, esta deve ocorrer conforme previamente estabelecido no instrumento contratual por culpa exclusiva da parte autora.

E considerando que a rescisão contratual se da por inadimplência ou pedido desmotivado do promitente comprador, deve ser procedida a retenção de 20% do valor pago pela parte autora das parcelas do contrato, e o saldo remanescente deve ser restituído sem a aplicação de juros.

E que a devolução das parcelas deve ocorrer de forma parcelada em até 12 vezes., com prazo de carência de 12 meses desde a data da rescisão.

Tece outros comentários e termina por requerer o acolhimento das preliminares suscitadas, ou no mérito, o julgamento improcedente dos pedidos iniciais, condenando-se a parte autora ao pagamento dos ônus sucumbenciais.

Juntou documentos.

Houve impugnação à contestação.

Intimadas a especificarem provas, ambas as partes pugnaram pela produção de prova oral em audiência.

No evento nº. 35, foi INDEFERIDA a produção de prova oral em audiência, por se tratar de matéria unicamente de direito.

Relatados. DECIDO.

O processo encontra-se em ordem, não havendo nulidades ou irregularidades a sanar.

Quanto a preliminar de incompetência do órgão judiciário estatal:

Em sua contestação a requerida **NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** suscitou a preliminar incompetência da justiça comum para o julgamento da presente demanda, diante da existência de cláusula compromissória (compromisso arbitral).

Contudo, razão não assiste a parte requerida.

Após a vigência da Lei n. 9.307/96, os particulares podem optar, de forma contratual ou extracontratual, que suas desavenças sejam solucionadas via arbitragem, uma vez controvérsia envolve apenas direitos disponíveis.

Todavia, com relação à cláusula compromissória constante do contrato que vincula as partes, dúvida não há de sua efetiva nulidade (art. 51, VII, do CDC), pois, segundo entendimento assente no e. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás e no próprio Superior Tribunal de Justiça, em se tratando de relação jurídica de natureza consumerista, em que a contratação decorreu de anuência por simples adesão, a cláusula compromissória arbitral, cheia ou vazia, deve ser entendida como simples promessa de constituir o juízo arbitral, e, como tal, não condiciona ou inviabiliza o acionamento imediato do Poder Judiciário pelo consumidor.

Nesse sentido, o enunciado da Súmula 45, do TJGO:

“ENUNCIADO: Em se tratando de relação de consumo, inafastável a aplicação do art. 51, VII, do CDC, que considera nula de pleno direito, cláusula que determina a utilização compulsória de arbitragem,

ainda que porventura satisfeitos os requisitos do artigo 4º, §2º, da Lei n. 9.307/96, presumindo-se recusada a arbitragem pelo consumidor, quando proposta a ação perante o Poder Judiciário, convalidando-se a cláusula compromissória quando a iniciativa da arbitragem é do próprio consumidor.”

Vejam os seguintes julgados sobre o tema:

TJ-GO) EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM. CULPA EXCLUSIVA DA COMPRADORA. RETENÇÃO DE VALORES. CORRETAGEM. IMPOSSIBILIDADE DE TRANSFERÊNCIA AO COMPROVADOR. AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO NO CONTRATO. 1. **Conforme entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça e na esteira da disciplina legal contida no art. 51, VII, do CDC e no art. 4º, § 2º, da Lei nº 9.307/96, somente se admite a arbitragem nos conflitos envolvendo relações de consumo quando esta é condicionada à iniciativa do consumidor ou à sua livre aceitação após o surgimento do conflito, o que não se verificou na hipótese, impondo-se reconhecer a competência da jurisdição estatal para processamento e julgamento da lide ajuizada, cassando-se, em consequência, a sentença apelada.** (TJGO, Apelação (CPC) 0444688-75.2015.8.09.0051, Rel. Ronnie Paes Sandre, 3ª Câmara Cível, julgado em 25/05/2020, DJe de 25/05/2020)

TJ-GO) APELAÇÃO CÍVEL NOS AUTOS DA AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA NÃO CONDICIONA OU INVIABILIZA O ACIONAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO. **Segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, em se tratando de relação jurídica de natureza consumerista, em que a contratação decorreu de anuência por simples adesão, a cláusula compromissória arbitral, cheia ou vazia, deve ser entendida como simples promessa de constituir o juízo arbitral, e, como tal, não condiciona ou inviabiliza o acionamento imediato do Poder Judiciário pelo consumidor.** RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 5451510-24.2017.8.09.0051, Rel. ORLOFF NEVES ROCHA, 1ª Câmara Cível, julgado em 14/05/2019, DJe de 14/05/2019)

Assim, ao contrário do que afirma a parte requerida, não há falar em incompetência do Poder Judiciário para processar e julgar a presente demanda.

Deste disso, **REJEITO** a preliminar de incompetência face a existência de cláusula compromissória arbitral.

Quanto a preliminar de ilegitimidade passiva quanto a taxa de corretagem:

Tenho que o fundamento utilizado pelas requeridas nesta preliminar se confunde com o mérito, não tendo nada a ver com as condições da ação e com os pressupostos processuais e nem com as matérias elencadas no art. 337, do Código de Processo Civil.

Diante disso, a questão será examinada em conjunto com o mérito.

Não havendo outras preliminares a serem decididas, passo ao exame do mérito do pedido inicial.

Trata-se de pretensão autoral na rescisão de 02 (dois) contratos denominados **“Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Terreno Urbano e Outras Avenças Jurídicas – Loteamento Residencial Eldorado Park II”** firmados entre as partes, que tinha por objeto a aquisição pelo sistema de multipropriedade, os seguintes imóveis:

1) - Lote Residencial situado na Av. Moyses Ferreira de Rezende, Qd. 01, Lt. 30, Residencial Solar Eldorado Park II, Caldas Novas-GO.

2) - Lote Residencial situado na Av. Moyses Ferreira de Rezende, Qd. 01, Lt. 31, Residencial Solar Eldorado Park II, Caldas Novas-GO.

Informou a parte autora em sua inicial que, apesar de estar inadimplente com as parcelas referentes aos meses de junho a setembro do ano de 2020 dos contratos, a parte requerida comunicou o autor via telefone que os lotes adquiridos estavam sendo vendidos para terceiros, ante o atraso no pagamento das parcelas, isso sem que houvesse notificação acerca do cancelamento do contrato.

E que a parte requerida, em contato telefônico com a esposa do autor, promoveu a troca dos lotes adquiridos no contrato por outros, contudo, a esposa do requerente não figura como contratante, mas apenas como anuente (outorga uxória) e qualquer negociação com ela precisaria da anuência do autor, haja vista o regime de bens que possuem.

A parte requerida, por sua vez, requer a manutenção de todas as cláusulas contratuais, e ocorrendo a rescisão contratual, esta deve ocorrer conforme previamente estabelecido no instrumento contratual e por culpa exclusiva da parte autora.

O cerne da demanda é a rescisão dos contratos de compra e venda acostados à inicial, e o pedido de condenação da parte requerida a restituição dos valores pagos pela parte autora, e ao pagamento de indenização por danos morais, em decorrência do suposto inadimplemento da ré, que promoveu a troca dos lotes adquiridos pelo autor sem a sua anuência, ou ainda, sem a sua notificação acerca do encerramento dos contratos.

Quanto ao inadimplemento e a rescisão contratual:

Observando os contratos firmados entre as partes (evento nº. 01, arqs. 06 e 07), percebo que ambos são idênticos, se diferenciando apenas quanto ao lote objeto do contrato.

E consta de ambos os contratos, em sua cláusula quarta, o seguinte:

“CLÁUSULA QUARTA: DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA ESPECIAL

A falta de pagamento de 03 (três) parcelas mensais e consecutivas ou de qualquer outro débito por prazo superior a 90 (noventa) dias implicará na resolução do presente compromisso de compra e venda, depois de decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação via Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou correspondência por Aviso de Recebimento, ou, ainda, edital, caso o PROMITENTE COMPRADOR não seja encontrado, hipótese em que poderá a PROMITENTE VENDEDORA usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros, conforme dispõe o Art. 475, parágrafo único, do Código Civil e a lei 6.766/79.”

Apesar da parte autora ter informado que se encontrava inadimplente com pelo menos 03 parcelas dos contratos (junho a setembro de 2020), a parte requerida não cumpriu com os requisitos para resolução dos contratos, deixando de notificar o autor da rescisão via **“Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou correspondência por Aviso de Recebimento, ou, ainda, edital, caso o PROMITENTE COMPRADOR não seja encontrado”**.

Considerando que não houve a notificação da parte autora/devedor para pagamento das parcelas em aberto dos contratos (purgação da mora), não há que se falar em resolução válida dos compromissos de compra e venda.

E não havendo a resolução válida dos contratos, a venda dos imóveis a terceiros pela parte requerida é causa justificada para a resolução dos contratos por culpa do vendedor (parte ré).

Nesse sentido:

TJ-MT) E M E N T A RECURSO INOMINADO. PRELIMINARES DE INCOMPETÊNCIA DO JUÍZADO ESPECIAL ANTE AO VALOR DA CAUSA E COMPLEXIDADE REJEITADAS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA. VENDA DO IMÓVEL A TERCEIRO PELO REU SEM CONHECIMENTO DA AUTORA. CAUSA JUSTIFICADA PARA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR CULPA DO VENDEDOR.

DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS ADIMPLIDAS PELA AUTORA. INCIDÊNCIA DA SUMULA 543 DO STJ. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Rejeito as preliminares arguidas, visto que o valor da causa deve ser o proveito econômico perseguido pelo autor (enunciado 39 do Fonaje) e não há que se falar em complexidade, porquanto a causa é singela e pode ser resolvida através das provas já anexadas aos autos, sendo o cumprimento de sentença a ser realizado através de meros cálculos aritméticos. (TJ-MT - RI: 10020709220188110055 MT, Relator: VALMIR ALAERCIO DOS SANTOS, Data de Julgamento: 13/03/2020, Turma Recursal Unica, Data de Publicação: 17/03/2020)

A parte requerida informou nos autos que a **Sra. NONNIE KARINNE FERREIRA DI SANTOS**, esposa do autor, haveria concordado com a substituição dos imóveis adquiridos nos contratos por outros, o que autorizaria a parte requerida a efetuar a venda dos imóveis objeto dos contratos a terceiros.

Contudo, ambos os contratos foram firmados entre a requerida, **NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** e o autor **JOSE EDIVALDO FERREIRA DOS SANTOS**, figurando a **Sra. NONNIE** apenas como cônjuge anuente, e portanto, sem legitimidade como contratante.

E comprovada a culpa da promitente vendedora, a resolução do pacto é medida que se impõe devendo ser acolhido o pedido da parte autora, inclusive a teor da regra do art. 475 do Código Civil: ***“A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.”***

E como, além da rescisão do contrato, o autor requer a restituição de importâncias pagas. Passo então ao exame dos demais pedidos:

Quanto a restituição dos valores pagos:

Conforme o enunciado da Súmula n. 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 o comprador quem deu causa ao desfazimento.”

Comprovada a culpa exclusiva da parte ré na resolução contratual, esta deve restituir para a parte autora as parcelas pagas, inclusive do sinal do pagamento, se houver, afigurando-se indevido o pleito para retenção do sinal, multa contratual e/ou demais encargos, assim como da taxa administrativa de 20%.

Nesse sentido é o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça:

STJ-) CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ROMPIMENTO CONTRATUAL. CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. ACÓRDÃO EM CONFORMIDADE COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. INCIDÊNCIA DAS SUMULAS NºS 543 E 568 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO, COM MULTA. (...) 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 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" Súmula nº 543 do STJ. (...) 4. Agravo interno não provido, com aplicação de multa. (AgInt no REsp 1668442/RO, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/08/2017, DJe 06/09/2017).

E ainda:

TJ-GO) Apelação Cível. Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Importâncias Pagas. I - Cerceamento de Defesa. Ausência de produção de prova testemunhal e

pericial. Inversão do ônus da prova na própria sentença recorrida. Não houve cerceamento do direito de defesa da parte requerida/apelante, pois versa a espécie sobre controvérsia cujo aspecto fático encontra-se satisfatoriamente delineado nos autos por meio de prova documental, restando dispensada a realização de prova testemunhal e pericial. II - Incompetência do juízo. Existência de cláusula compromissória. Contrato de adesão. Inocorrência. É possível a existência de cláusula compromissória em contrato de adesão, desde que devidamente atendidos os requisitos legais contidos no §2º do artigo 4º da Lei nº 9.307/96. Contudo, de acordo com o entendimento firmado pelo STJ, a cláusula compromissória somente terá eficácia nas hipóteses em que o próprio aderente tenha a iniciativa de instituir a arbitragem ou concorde, expressamente com a sua instituição. Portanto, a propositura de ação perante o Poder Judiciário revela a negativa ou renúncia tácita da cláusula compromissória, vez que o consumidor poderá "libertar-se da via arbitral para solucionar eventual lide com o prestador de serviços ou fornecedor." Precedente do STJ. III - Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. É aplicável a Lei n. 8.078/90, frente à relação consumerista estabelecida entre incorporador e adquirente da unidade imobiliária, nos termos de seu art. 3º, § 1º. Nesse contexto, necessária a aferição no que concerne à prova da existência do ato ilícito, bem como da responsabilidade da apelante (construtora). IV - Rescisão contratual por culpa dos promitentes vendedores. Não entrega das obras de infraestrutura do loteamento na data contratada. Possibilidade. Procede o pedido autoral de rescisão de compromisso de compra e venda por culpa da promitente vendedora/apelante, por ter restado demonstrado que esta foi responsável pela rescisão contratual, diante da demora excessiva para entrega das obras de infraestrutura do loteamento. **V - Inexistência do direito de retenção. Rescisão contratual por culpa exclusiva do promitente vendedor. Ante a procedência do pedido autoral de rescisão do compromisso de compra e venda, por culpa exclusiva da requerida/apelante, não há se falar em direito de retenção, consoante Súmula nº 543 do colendo Superior Tribunal de Justiça.** VI - Juros de mora e correção monetária incidentes sobre o montante a ser restituído aos autores. Sobre o valor a ser restituído aos autores/recorridos pela ré/apelante deverão incidir juros de mora no percentual de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, e correção monetária pelo INPC, desde o desembolso, ou seja, a partir do efetivo pagamento de cada uma das parcelas e até a data do efetivo pagamento. Apelação Cível desprovida. Sentença mantida. (TJGO, APELACAO 0102662-07.2015.8.09.0029, Rel. CARLOS

ALBERTO FRANÇA, 2ª Câmara Cível, julgado em 12/10/2017, DJe de 12/10/2017)

TJ-GO) APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S/A. TEORIA DA APARÊNCIA. APLICABILIDADE DO CDC. MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE. ATRASO SIGNIFICATIVO NO CRONOGRAMA DA OBRA. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DIREITO À RESCISÃO CONTRATUAL. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS PELA PROMITENTE ADQUIRENTE. MULTA COMPENSATÓRIA DEVIDA EM FAVOR DA CONSUMIDORA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ADEQUAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. 1. Não há que se falar em ilegitimidade passiva da Incorporadora Borges Landeiro S/A, quando, a partir da análise das particularidades da causa, constata-se que as empresas fazem parte de um mesmo grupo econômico, circunstância que autoriza a aplicação da teoria da aparência. 2. O contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária em construção, com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, caracteriza relação de consumo, razão pela qual a aplicação da Lei nº 9.514/97 não afasta a incidência simultânea das regras do CDC. 3. O significativo atraso na construção do empreendimento imobiliário, aliado à não entrega da obra no termo ajustado, configuram o perfeito inadimplemento da avença, dando ensejo ao direito de resolução a ser exercitado pelo promitente comprador, mesmo porque ultrapassado o prazo pactuado para a entrega do imóvel. **4. Ocorrendo a rescisão contratual por inadimplência exclusiva da construtora, impõe-se a restituição integral das parcelas pagas pela promitente compradora/autora, vedadas quaisquer retenções, a teor da Súmula 543 do STJ.** 5. Prevendo o contrato a incidência de multa penal compensatória para o caso de descumprimento contratual por qualquer das partes, é legítima a imposição da referida penalidade em face das requeridas no percentual e moldes previstos no contrato firmado. 6. Os honorários advocatícios contratuais devem ser arbitrados, em respeito ao princípio da isonomia, uma vez que seriam exigidos pelas empresas apelantes, caso a rescisão contratual houvesse sido acarretada por culpa do consumidor. APELO DESPROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 0215686-10.2016.8.09.0051, Rel. CARLOS HIPOLITO ESCHER, 4ª Câmara Cível, julgado em 18/08/2017, DJe de 18/08/2017)

Valor: R\$ 170.970,56 | Classificador: SENTENÇA - RESCISÃO/REVISÃO - IMOBILIÁRIA/CONSTRUTORA
 PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
 GOIÂNIA - 1ª VARA CÍVEL
 Usuário: PITÁGORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/05/2022 11:15:34

Quanto à taxa de intermediação ou CORRETAGEM:

No caso dos autos, a parte autora requer a restituição do valor de **R\$ 2.800,00**, pagos em cada um dos contratos firmados, a título de corretagem.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, por meio do julgamento do Recurso Especial Repetitivo n. 1.599.511/SP, firmou entendimento acerca da validade da cláusula que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nas promessas de compra/venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o valor total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque da comissão de corretagem.

STJ-) RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ACESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. **Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.** 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnicoimobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. **Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.** III - **RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO** (Superior Tribunal de Justiça STJ RECURSO ESPECIAL: REsp 1599511 SP 2016/0129715-8, RELATOR MINISTRO

PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Julgado em 24.08.2016 – DJe 06/09/2016)

No caso dos autos consta de ambos instrumentos particular de promessa de compra e venda, no item “III”, do quadro resumo, o valor total do lote adquirido, bem como a seguinte informação: **“VALOR DA INTERMEDIÇÃO R\$ 2.800,00 (DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS)”**.

E a parte autora assinou ambos os instrumentos de compra e venda, demonstrando seu pleno conhecimento acerca dos termos contratuais, inclusive acerca da cobrança de honorários de intermediação/comissão.

Diante disso, face à legitimidade e legalidade da disposição em comento, não fazendo jus a parte autora à restituição de tal valor.

Nesse sentido:

TJ-GO) DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CLAUSULA COMPROMISSÓRIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. PRELIMINARES AFASTADAS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO. CLAUSULA DE TOLERÂNCIA. CULPA DOS AQUIRENTES. INADIMPLÊNCIA. ÔNUS DA PROVA. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS. DEDUÇÃO. REDUÇÃO. TAXA DE CORRETAGEM. 1. A cláusula compromissória imposta ao consumidor, em contratos de compra e venda de imóvel, é nula de pleno direito. Precedentes do STJ. 2. Quando a matéria em discussão for exclusivamente de direito, sendo suficiente a documentação acostada, o julgamento antecipado da lide não configura cerceamento de defesa. 3. Prevista a cláusula de tolerância, deve ser reconhecida sua legalidade e, por consequência, computado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão da obra, em obediência ao pacta sunt servanda. 4. Entregue a obra dentro do prazo de tolerância, afasta-se a culpa das construtoras pela rescisão contratual, recaindo, portanto, sobre os adquirentes. 5. Constatada a abusividade da cláusula que prevê a retenção de parte dos valores pagos, correta a sua redução para 10% (dez por cento) do total adimplido. **6. Quanto à devolução da taxa de corretagem, tal questão foi objeto de julgamento em**

Valor: R\$ 170.970,56 | Classificador: SENTENÇA - RESCISÃO/REVISÃO - IMOBILIÁRIA/CONSTRUTORA
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível
GOIÂNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: PITAÇORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/05/2022 11:15:34

sede de recurso repetitivo, nos autos do REsp nº 1.551.956, nos seguintes termos: 'Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem'. 7. Quanto ao pedido de cobrança do IPTU e da taxa de condomínio, conforme postulado no 1º recurso, tenho que tal matéria extrapola os limites da lide, porquanto não foi objeto da sentença, caracterizando inovação recursal. 1ª APELAÇÃO PARCIALMENTE CONHECIDA, E NESTA PARTE DESPROVIDA. 2ª APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 0249503-02.2015.8.09.0051, Rel. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA, 2ª Câmara Cível, julgado em 14/03/2018, DJe de 14/03/2018)

Quanto aos valores a serem restituídos:

Consta dos documentos denominados “**Extrato Cliente III**” (evento nº. 33) que o autor efetuou o pagamento de **R\$ 19.646,92** do contato **Qd. 01, Lt. 30**, e de **R\$ 14.218,56** do contrato **Qd. 01, Lt. 31**, o que totaliza o saldo de **R\$ 33.865,48**.

E no valor final do extrato cliente consta o valor de **R\$ 34.526,15**, existindo uma diferença a maior de **R\$ 605,79** da somatória dos extratos dos dois contratos.

Instada a se manifestar, a parte requerida informou que por uma questão meramente administrativa de controle interno, o saldo total veio contabilizando o valor de R\$ 605,79 de forma duplicada para devolução dos valores.

Argumentou que o valor de **R\$ 605,79** foi pago pelo **Qd. 01, Lt. 31**, e posteriormente transferido para outra unidade, de modo que deve ser desconsiderado para o cálculo das parcelas pagas, pois o referido valor já vem sendo contabilizado na planilha **X01-QD01L31**.

Intimada, a parte autora informou não concordar com o



argumento da ré, alegando que a requerida baseia-se em documento preparado por ela própria.

Analisando os documentos juntados pela parte requerida em sua contestação, percebo que de fato houve a transferência do valor líquido de **R\$ 605,79** para quitação de uma das parcelas do contrato **X01-QD01L31**.

E vê-se da parte final do documento extrato cliente que foi pago o valor de **R\$ 605,79, em 01.11.2018**, referente a **parcela nº. 120 do contrato X01-QD01L31**.

E o recibo juntado aos autos no evento nº. 21, arq. 07, refere-se a transferência de valores entre contratos para pagamento da parcela nº. 120, com vencimento em 20.05.2028, do contrato X01-QD01L31, e no recibo consta a mesma data de pagamento da parcela nº 120 presente no extrato cliente, 01.11.2018.

Diante disso, entendo que razão assiste à requerida nesse ponto, e que o valor efetivamente pago pela parte autora de ambos os contratos de compra e venda é de **R\$ 33.865,48**.

Quanto aos danos morais:

O dano moral é consequência de uma lesão que atinge a pessoa em sua esfera privada, não só perante a sociedade, mas também, no âmbito interno, quanto a seus sentimentos e seu estado psíquico.

Ademais a caracterização do dano moral implica na demonstração de uma situação que ordinariamente faz presumir a existência da ofensa, e por se tratar de relação de consumo, a responsabilidade das requeridas é objetiva, isto é, independe da demonstração de culpa.

Resta evidente nos autos o cometimento de ato ilícito, configurado em razão do inadimplemento contratual (venda do imóvel a terceiro antes da resolução contratual), gerando desconfortos e



frustrando as expectativas da parte autora em usufruir do imóvel adquirido.

Além disso, a situação de incerteza vivenciada pela parte autora extrapola os meros aborrecimentos do cotidiano, até porque a questão afeta direito fundamental de moradia, a par de colocar em risco investimentos e segurança patrimonial.

Neste sentido é o entendimento jurisprudencial:

TJ-RS) APELAÇÃO CIVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. VENDA DO IMÓVEL PARA TERCEIRO. DANO MORAL CONFIGURADO. DANO MATERIAL AFASTADO. RESSARCIMENTO POR CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO. DANOS MORAIS: No caso concreto, a ausência de notificação da autora acerca da não aprovação do negócio e venda para terceiro, importa em dano moral indenizável, pois os fatos narrados transbordam o mero dissabor do cotidiano diante da circunstância perdeu a oportunidade de adquirir o imóvel. Valor indenizatório fixado em R\$ 6.000,00. Apelo provido no ponto. DO DANO MATERIAL: A mera alegação genérica e sem conteúdo fático algum não impõe a indenização pleiteada que exige demonstração eficaz e precisa. Negado provimento ao recurso de apelação, no ponto. RESSARCIMENTO POR CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO: A pretensão da parte autora em ser ressarcida pelos honorários advocatícios que contratou para interposição da demanda, não merece vingar. A contratação ocorreu por seu arbítrio, inexistindo respaldo legal que dê amparo ao acolhimento do pedido. Ademais, é ilícito exigir de terceiros aquilo que a parte formalizou com o advogado. Apelo desprovido no ponto. SUCUMBÊNCIA: Diante do resultado do julgamento do recurso, que resultou na parcial procedência, impõe-se o redimensionamento dos ônus sucumbenciais, para refletir o decaimento das partes. A parte autora arcará com 2/3 das custas processuais e a ré com 1/3, ao passo que os honorários advocatícios da autora serão de 20% sobre o valor da condenação e os do réu vão... fixados em R\$ 3.000,00, corrigidos monetariamente. Admitida a compensação dos honorários advocatícios. APELO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70065268302, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 10/09/2015). (TJ-RS - AC: 70065268302 RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Data de Julgamento:

Valor: R\$ 170.970,56 | Classificador: SENTENÇA - RESCISÃO/REVISÃO - IMOBILIÁRIA/CONSTRUTORA
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: PITAÇORAS LACERDA DOS REIS - Data: 10/05/2022 11:15:34

10/09/2015, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/09/2015)

E em relação ao valor da indenização do dano moral, consoante ensinam a doutrina e jurisprudência, para a aplicação do quantum deve o magistrado agir com cautela e prudência, analisando caso a caso. Deve também levar em consideração a intensidade do sofrimento do ofendido, do dolo ou grau da culpa do responsável, a situação econômica deste e da vítima, de modo a equacionar a reparação devida sem locupletamento e ressaltando a intenção de punir o ofensor para que não volte a reincidir na prática ilícita.

Desse modo, entendo que o dano moral neste caso deve ser fixado em **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, quantia essa que entendo ser adequada à reparação do dano, sem que importe enriquecimento ilícito, com suficiente carga punitiva pedagógica na prevenção de novas ocorrências.

Pelo exposto e pelo que consta dos autos, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL** para declarar por sentença a rescisão dos contratos denominados "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Terreno Urbano e Outras Avenças Jurídicas – Loteamento Residencial Eldorado Park II" firmados entre as partes, referente aos imóveis:

1) - Lote Residencial situado na Av. Moyses Ferreira de Rezende, Qd. 01, Lt. 30, Residencial Solar Eldorado Park II, Caldas Novas-GO.

2) - Lote Residencial situado na Av. Moyses Ferreira de Rezende, Qd. 01, Lt. 31, Residencial Solar Eldorado Park II, Caldas Novas-GO, conforme fundamentos supra.

E CONDENO A REQUERIDA NG30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA A PAGAR A PARTE AUTORA AS SEGUINTE VERBAS:

1) - **RESSARCIR** à parte autora todo valor pago dos contratos, ou seja, **R\$ 33.865,48** (trinta e três mil, oitocentos e

Valor: R\$ 170.970,56 | Classificador: SENTENÇA - RESCISÃO/REVISÃO - IMOBILIARIA/CONSTRUTORA
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comm Cível
GOIÂNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: PITAÇORAS LACHERDA DOS REIS - Data: 10/05/2022 11:15:34



sessenta e cinco reais e quarenta e oito centavos), quantia esta que deverá ser corrigida monetariamente pelo INPC a partir da data do desembolso de cada prestação e com incidência de juros de mora de 1% ao mês, estes a partir da citação;

3) - **R\$ 6.000,00** (seis mil reais), pelos danos morais sofridos pela parte autora, valor este que deverá ser corrigido monetariamente pelo INPC a partir da data desta sentença, nos termos da Súmula nº 362 do STJ, mais juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual, tudo conforme fundamentos supra.

E JULGO IMPROCEDENTE o pedido de ressarcimento do valor pago a título de comissão de corretagem, conforme fundamentos supra.

Como houve sucumbência recíproca, condeno ambas as partes ao pagamento das custas do processo se existentes, à proporção de **20%** a serem pagos pela parte autora e **80%** pela a parte requerida. E fixo os honorários de sucumbência em **10%** sobre o valor atualizado da causa, a serem pagos por ambas as partes, na mesma proporção das custas ao advogado da parte adversa, com fundamento no art. 85, § 2º, c/c o art. 86, ambos do CPC. E considerando que a parte autora é beneficiária da assistência judiciária, a cobrança e execução de sua parte dos ônus da sucumbência fica suspensa por 05 anos, com fundamento no art. 98, §3º, do CPC.

P. R. I. Cumpra-se.

Goiânia, 05 de maio de 2022.

Jonas Nunes Resende

Juiz de Direito.

Valor: R\$ 170.970,56 | Classificador: SENTENÇA - RESCISÃO/REVISÃO - IMOBILIÁRIA/CONSTRUTORA
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: PITAÇORAS LACHERDA DOS REIS - Data: 10/05/2022 11:15:34