



**PODER JUDICIÁRIO**  
Comarca de Goiânia  
**25ª Vara Cível**



Valor: R\$ 36.000,00  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 5ª UPP VARAS CÍVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª  
Usuário: - Data: 30/01/2024 11:15:13

**Autos nº 0049113-50.2014.8.09.0051**

Requerente: -----

Requerido: -----

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

**- SENTENÇA -**

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c restituição de importâncias pagas e indenização por danos morais , ajuizada por ----- em face de ----- , ambas as partes já qualificadas nos autos.

Alega, em síntese, que no dia 14/03/2012 celebrou junto à ré um contrato particular de compra e venda de unidade residencial, para aquisição da casa n.º 216 do Condomínio Residencial Balneário Vila Verde, pelo valor total de R\$ 201.880,00 (duzentos e um mil e oitocentos e oitenta e oito reais).

Assevera que a construtora/vendedora ré não entregou o imóvel e, ainda, manifestou publicamente em Assembleia Geral a impossibilidade de dar continuidade na obra, face um problema com o banco financiador do empreendimento.

Aduz que o contrato está eivado de cláusulas abusivas que oneram a rescisão, mesmo restando evidente a culpa da parte ré.

Ao final, requer que seja declarada a rescisão contratual, com a condenação da parte ré na restituição das quantias pagas e no pagamento de indenização por danos morais. Pugna pela justiça gratuita.

Junta documentos.

A inicial foi recebida por meio da decisão de constante no evento n.º 1ª, página 114 do processo digitalizado, ocasião em que foram indeferidos os pedidos de tutela antecipada e deferida tão somente a averbação da demanda junto a matrícula do imóvel no Cartório de Registro Civil.

Após inúmeras tentativas frustradas de citação da parte ré, o autor requereu a citação por edital (evento n.º 8), pedido que foi indeferido no evento n.º 10. Na ocasião, o MM. juiz determinou que as empresas CELG, SANEAGO, VIVO, OI e TIM fossem oficiadas acerca do endereço da construtora ré.

No evento n.º 12, um terceiro, Sr. Tarcízio Rocha Valentim, peticionou nos presentes autos requerendo a expedição de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis para baixa da restrição constante nas matrículas dos imóveis do condomínio Residencial Balneário Verde, eis que erroneamente a restrição na matrícula constou em todos os imóveis e não apenas na unidade adquirida pelo autor.



Manifestação do autor no evento n.º 16, pela concordância com o pedido formulado no evento n.º 12. Despacho determinando a expedição de ofícios para obter informações acerca do endereço atual do réu (evento n.º 19).

Ofícios expedidos (eventos números 23, 24, 25, 27, 27, 28).

O autor requereu novamente a citação por edital (evento n.º 35).

No evento n.º 37 determinou-se novamente a expedição de ofícios.

Resposta dos ofícios nos eventos números 55, 56,58 e 59.

Requerimento de nova citação (evento n.º 76).

Após inúmeras tentativas, o réu foi encontrado para citação (evento n.º 78) e apresentou contestação no evento n.º 79, na qual aduz que passa por séria crise financeira e dificuldade na finalização da construção do empreendimento.

Sustenta que para conseguir arcar com os custos da obra financiou junto ao Banco BVA a quantia de 20 milhões de reais e deu em garantia as 232 casas do empreendimento. Entretanto, antes da liberação total do crédito, o banco decretou falência, o que inviabilizou o término das obras.

Aduz que ante ausência de conduta ilícita, não há o que se falar em indenização por danos morais.

Ao final, requer que a rescisão contratual se dê sem que lhe seja imputada culpa e com as retenções de valores previstas no contrato.

Réplica no evento n.º 81.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (eventos n.º 83 e 84), a parte ré pugnou pelo julgamento antecipado da lide. O autor, por sua vez, deixou transcorrer *in albis* o prazo concedido.

Vieram os autos conclusos.

### **É o relatório. Decido.**

Verifico que foram observados e obedecidos todos os pressupostos e condições da ação, de modo que o processo se desenvolveu regularmente sem constatar existência de vícios e irregularidades a serem sanadas.

Ainda, observo que a questão versada nos autos constitui matéria eminentemente de direito que dispensa a necessidade de produção de outras provas, sobretudo pelo acervo constante dos autos, razão porque passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil.

Ausentes prejudiciais de méritos e/ou preliminares pendentes de análise, **passo ao exame do mérito.**

De início, convém ressaltar que a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça deste Estado é pacífica no sentido de que os casos que envolvam contrato de compra e venda de imóvel, estando em polos opostos da lide o adquirente e a incorporadora/construtora/imobiliária, devem ser apreciados sob o influxo das normas consumeristas:

*“APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA VENDA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMISSÁRIO VENDEDOR.*



*IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO DE VALORES. JUROS DE MORA. TRÂNSITO EM JULGADO. 1. É de consumo a relação jurídica estabelecida por contrato de promessa de compra e venda firmando entre a empresa incorporadora ou construtora do empreendimento e o futuro proprietário do imóvel (arts. 2º e 3º do CDC). 2. Configura inadimplemento contratual, apto à caracterizar culpa exclusiva do promitente vendedor, a ausência de entrega do imóvel após vencido o prazo contratual, bem como o prazo de prorrogação. 3. Sendo a culpa da rescisão do promissário vendedor, não há retenção de valores em seu favor, nos termos da Súmula 543, da Corte Cidadã. 4. Consolidado o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, no recurso repetitivo 1.002, que nos compromissos de compra e venda de unidades imobiliárias anteriores à Lei nº 13.786/2018, em que é pleiteada a resolução do contrato por iniciativa do promitente comprador de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros de mora incidem a partir do trânsito em julgado da decisão. Recurso Conhecido e Parcialmente Provido.” (TJ-GO - Apelação Cível n.º 53619220620178090051, Relator: Desembargador Norival Santomé, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: 28/03/2022). Grifei*

### Pois bem.

Adentrando à pretensão propriamente dita, e considerando que a desistência do negócio é direito potestativo do autor – o qual não pode ser compelido a continuar figurando em polo de relação jurídica contra a sua vontade, o que colidiria com os princípios de liberdade e autonomia contratual, é de rigor o acolhimento do pleito concernente à decretação da rescisão do contrato e, além disso, não houve oposição da parte ré nesse sentido.

Cinge-se a controvérsia em definir de quem é a culpa pela rescisão contratual da avença firmada entre as partes, bem como eventuais valores a serem restituídos e por quem.

Ao que consta dos autos, as partes celebraram um “*Contrato de Compromisso de Compra e Venda e outras avenças*”, cujo objeto é a aquisição de uma unidade residencial no Condomínio Residencial Balneário Verde.

Assevera a parte autora que a culpa pela rescisão do contrato é da parte ré, vez que não entregou o empreendimento no prazo estipulado, qual seja, até outubro de 2013.

Por sua vez, a parte ré assevera que não conseguiu entregar os imóveis, porque os custos da obra foram financiados junto ao Banco BVA, todavia, a instituição bancária decretou falência antes da liberação dos valores contratados.

Sem maiores delongas, é inequívoca a culpa exclusiva da vendedora/construtora ré da parte ré pela rescisão contratual.

Na contestação a empresa ré admitiu que ainda não conseguiu finalizar as obras do empreendimento Condomínio Residencial Balneário Verde.

Convém ressaltar que a mera alegação de ocorrência de caso fortuito não é suficiente para excluir a responsabilidade civil da fornecedora pela entrega do imóvel objeto do contrato no prazo contratualmente avençado, incumbindo à construtora a produção de provas de fatos impeditivos, modificativos e extintivos do direito do autor, o que não foi feito.

Ademais, meras alegações, desacompanhadas de elementos seguros de prova, não podem ser acolhidas pelo julgador (art. 373, II, e art. 434 do CPC/2015).

Saliente-se, que atribuir o atraso ou até mesmo a não entrega do imóvel por motivo de problemas financeiros ou trâmites burocráticos na aquisição de empréstimo para conclusão das obras, é argumento que não se pode admitir. É de bom alvitre lembrar ser defeso à construtora transferir o risco de sua atividade econômica ao adquirente.





os gastos para a formalização do negócio jurídico firmado entre as partes, devendo, contudo, ser fixado o percentual de 10% e não como previsto no contrato na cláusula 9ª. III. As despesas administrativas foram cobradas no contrato (cláusula 9ª) em duplicidade, além de pretender o vendedor abater outras despesas, como Imposto de Renda e impostos (CSL, COFINS e PIS) sobre a restituição, o que é evidentemente abusivo. IV. Escorreita a sentença que reduziu à importância de 10% (dez por cento) do valor do débito/pago e não sobre o valor da venda do imóvel, sob pena de se dar guarida ao enriquecimento sem causa. V. Não há falar também em cobrança de taxa de fruição, pois não ficou demonstrado o proveito econômico obtido pela parte devedora após haver se tornado inadimplente. De igual forma, o vendedor não apresentou indício de eventual prejuízo financeiro em razão de sua privação no exercício da posse sobre o imóvel. VI. **Para pagamento do IPTU pelo comprador, necessária a efetiva imissão na posse do imóvel, o que não ocorreu no caso.** VII. Embora desprovido o recurso, descabe a majoração dos honorários sucumbenciais, nesta seara recursal, quando já fixados no patamar máximo, na instância singela. Recurso de Apelação Conhecido e Desprovido.” (TJGO – Apelação Cível n.º 02486390920188090006, Anápolis, Relator: Des(a). Fausto Moreira

Diniz, Data de Julgamento: 09/02/2.021, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 09/02/2.021).

Portanto, qualquer cláusula prevista em sentido contrário é nula de pleno direito.

No que concerne a multa penal compensatória, embora não prevista contratualmente para o caso de descumprimento contratual pela vendedora/construtora, é legítima a imposição da referida penalidade no mesmo percentual e moldes previstos no contrato em caso de descumprimento pelo adquirente, qual seja 25% (vinte e cinco por cento) do montante pago (cláusula décima nona, parágrafo terceiro, inciso I). Nesse sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. APLICABILIDADE DA TEORIA DA APARÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DAS UNIDADES RESIDENCIAIS. INADIMPLÊNCIA DAS CONSTRUTORAS. TEORIA DA QUEBRA ANTECIPADA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. MULTA COMPENSATÓRIA. PEDIDO DE REFORMA DA SENTENÇA EM SEDE DE CONTRARRAZÕES. INADMISSIBILIDADE. 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. Verificado o inadimplemento contratual por parte da empresa requerida, ao não entregar o imóvel no prazo estipulado, não obstante o transcurso do prazo de tolerância de 180 dias, é cabível a rescisão do pacto com a respectiva devolução do valor integral pago pela promitente compradora. 3. O significativo e acentuado atraso na construção do empreendimento imobiliário, aliado à evidente impossibilidade de entrega da obra no termo ajustado, configuram o inadimplemento antecipado da avença, dando ensejo ao direito de resolução a ser exercitado pela promitente compradora antes do 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 pelos compradores, 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 - Não merece ser conhecido o pedido de alteração dos honorários advocatícios de condenação da parte contrária, quando formulado em sede de contrarrazões à apelação, ante a inadequação da via eleita. Apelo Desprovido.” (TJGO, Apelação (CPC) 0439161-79.2014.8.09.0051, Rel. Sérgio Mendonça de Araújo, 4ª Câmara Cível, julgado em 31/07/2.017, DJe de 31/07/2.017). Grifei.

Destarte, é de rigor o acolhimento da pretensão autoral, para o fim de declarar rescindido o contrato e determinar a restituição imediata dos valores pagos à parte, nos termos da fundamentação.



## Do dano moral

Quanto ao pleito de indenização por danos morais, é cediço ser o dano moral 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 da parte ré é objetiva, isto é, independe da demonstração de culpa.

Resta evidente nos autos o cometimento de ato ilícito, configurado em razão do inadimplemento contratual (frustração na entrega do imóvel), gerando desconfortos e frustrando as expectativas do comprador em usufruir do imóvel residencial próprio adquirido.

Além disso, a situação de incerteza vivenciada pelo autor 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. Nesse sentido:

*“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL E REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. LONGO ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. 1. Ação de compensação por dano moral e reparação por dano material. 2. **Cabimento de compensação por danos morais em virtude de longo atraso na entrega de imóvel.** Precedentes. 3. *Agravo interno no recurso especial não provido.*” (STJ - AgInt no REsp: [1927462 RJ 2021/0075418-0](#), Relator: Ministra Nancy Andri ghi, Data de Julgamento: 18/05/2.021, Terceira Turma, Data de Publicação: DJe 20/05/2.021). Grifei.*

*“AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL POR PARTE DAS PROMITENTES VENDEDORAS. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. SÚMULA Nº 543 DO STJ. DANOS MORAIS E MATERIAIS CONFIGURADOS. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. AUSÊNCIA DE ELEMENTO NOVO, OU RELEVANTE capaz de afastar os fundamentos da decisão agravada. 1. Como a Unidade Imobiliária deveria ter sido entregue, aos Autores/Agravados, em 03/12/2013, sendo, no entanto, entregue em 22/01/2016, ou seja, 02 (dois) anos após o prazo pactuado, deve-se reconhecer a incontroversa inadimplência das Rés/Agravantes, rescindindo o referido contrato, por culpa exclusiva destes, com a consequente devolução, integral, dos valores pagos, com base na Súmula 543 do STJ. 2. **O atraso injustificado, por mais de 02 (dois) anos, na entrega do imóvel, bem como, a situação menos favorecida dos Autores/Agravados, geraram-lhes angústias e sofrimentos, já que planejaram e fizeram diversas renúncias, para adquirilo, e não o receberam, somado aos prejuízos de ordem financeira, com as despesas extraordinárias, por culpa dos Agravantes, o que comprometeu o planejamento familiar deles, fatos estes que, portanto, ensejam o abalo psíquico, superior a meros dissabores, configurando verdadeiro dano moral.** 3. Quanto aos danos materiais, comprovada a entrega da unidade habitacional em data posterior àquela pactuada, deve-se ressarcir os Autores/Agravados, dos aluguéis pagos, desde a data em que o imóvel mencionado deveria ter sido entregue, até a data em que as obras foram, efetivamente, concluídas. 4. Com relação aos consectários da condenação, a sentença, também, não merece modificação, ao fixar que, em relação à devolução das quantias pagas, pelo imóvel, devem incidir juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação, e correção monetária, desde o desembolso de cada prestação. 5. Portanto, é medida imperativa o desprovemento do Agravo Interno, que não trouxe, em suas razões, argumentos novos, ou relevantes, que justifiquem a modificação da*



decisão monocrática. Agravo Interno Conhecido e Improvido.” (TJGO, Apelação (CPC) 5267744-65.2017.8.09.0051, Rel. Maurício Porfírio Rosa, 5ª Câmara Cível, julgado em 08/07/2.019, DJe de 08/07/2.019). Grifei.

Assim, resta cristalino o nexo de causalidade entre a conduta da ré (inexecução das obras) e o dano sofrido pelo autor, impondo-lhe, portanto, a indenização a título de dano moral.

Noutro prisma, em relação ao valor da indenização do dano moral, consoante ensinam a doutrina e jurisprudência, para a aplicação do quantum deve o(a) magistrado(a) 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, sendo razoável, no caso dos autos, sua fixação em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

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

a) **DECLARAR** a rescisão do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária celebrado entre as partes, por culpa exclusiva da parte ré;

b) **DETERMINAR** que a parte ré proceda a restituição ao autor, em parcela única, de todos os valores efetivamente pagos por ele, com incidência de correção monetária pelo INPC a contar da data de cada pagamento e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

c) **CONDENAR** a parte ré ao pagamento da multa contratual de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor das parcelas pagas, a ser acrescida de juros de mora, a partir da citação (art. 405, CC) e correção monetária, a partir da data do inadimplemento (Súmula 43, STJ);

d) **CONDENAR** a parte ré ao pagamento de indenização por danos morais, no montante de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), cujo valor deverá ser corrigido pelo INPC a partir do arbitramento (Enunciado de Súmula nº 362 do STJ) e acrescido dos juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês desde a citação.

Ante a sucumbência, **condeno** a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, o que faço com fundamento no artigo no art. 85, §2º, incisos I a IV do Código de Processo Civil.

Na eventualidade de recurso de apelação interposto pelas partes, deve a UPJ, por meio de ato ordinatório, intimar a parte contrária para a apresentação de contrarrazões e, em seguida, remeter os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, nos termos do artigo 1.010 do CPC, com as homenagens deste juízo.

Publicada e registrada eletronicamente. Intimem-se.  
Goiânia-GO, data da assinatura eletrônica.

**PATRÍCIA MACHADO CARRIJO**  
-Juíza de Direito-

Assinado digitalmente, nos termos do art. 1º§ 2º, III, “a”, da Lei nº 11.419/06.

