

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
PODER JUDICIÁRIO

Juízo de Serra - Comarca da Capital - 3º Juizado Especial Cível

Avenida Carapebus, 226, Fórum Desembargador Antônio José Miguel Feu Rosa, São Geraldo/Carapina, SERRA - ES - CEP: 29163-392
Telefone:(27) 33574861

PROCESSO Nº 5011346-74.2024.8.08.0048

REQUERENTE: -----, -----

Advogado do(a) REQUERENTE: BRUNA FERREIRA DA SILVA ALMEIDA - SP409661
Advogado do(a) REQUERENTE: BRUNA FERREIRA DA SILVA ALMEIDA - SP409661

REQUERIDO: -----

Advogado do(a) REQUERIDO: WILSON SALES BELCHIOR - ES24450
Advogado do(a) REQUERIDO: WILSON SALES BELCHIOR - ES24450
Advogado do(a) REQUERIDO: WILSON SALES BELCHIOR - ES24450

SENTENÇA

Vistos etc.

Narram os demandantes, em síntese, que, em 06/06/2016, durante viagem a Porto Seguro-BA, foram abordados por preposto das requeridas e convidados para participarem de apresentação de um empreendimento situado na cidade baiana, sob a alegação de que receberiam benefícios (*vouchers*) para tanto.

Alegam que, por acreditaram que se tratava de uma breve exposição, anuíram com a participação no aludido evento.

Relatam, ainda, que foram surpreendidos com incisivas estratégias de *marketing* perpetradas pelas rés, sendo, inclusive, compelidos a não deixarem o local.

Diante disso, aduzem que, mesmo sem analisar detidamente o instrumento negocial, celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária do empreendimento 'Ondas Praia Resort', no regime de multipropriedade, tendo por objeto o apartamento/cota 205/15.



Para tanto, asseveram que foi ajustado o valor total de R\$ 44.494,25 (quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos), a ser adimplido mediante um sinal de R\$ 2.990,00 (dois mil, novecentos e noventa reais) e de 91 (noventa e uma) parcelas, mensais e reajustáveis, de R\$ 456,09 (quatrocentos e cinquenta e seis reais e nove centavos).

Neste contexto, destacam que já efetuaram o pagamento de R\$ 40.190,50 (quarenta mil, cento e noventa reais e cinquenta centavos), referentes ao preço do aludido negócio jurídico, bem como de R\$ 4.263,00 (quatro mil, duzentos e sessenta e três reais), atinentes às cotas condominiais da fração imobiliária por eles adquirida.

Contudo, reclamam que, transcorridos mais de 05 (cinco) anos desde a contratação em tela e não obstante a quitação das quantias supracitadas, nunca lograram utilizar os benefícios ofertados pelas suplicadas, posto que todas as tentativas de conciliar as datas da hospedagem com as suas férias foram infrutíferas.

Diante disso, esclarecem que, em 10/04/2024, solicitaram o distrato, sendo avertidos de que receberiam o reembolso de apenas R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), o que reputam ser abusivo.

Destarte, requerem os autores, em sede de tutela provisória de urgência, sejam as requeridas compelidas a suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como das obrigações acessórias, tais como Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e cotas condominiais, sob pena de multa diária de R\$ 300,00 (trezentos reais), até o limite de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Outrossim, pugnam seja determinado às corrés que se abstenham de inserir seus nomes em cadastro desabonador de crédito, em razão do não pagamento das prestações atinentes à avença objurgada, até ulterior deliberação deste Juízo.

No mérito, rogam pela rescisão do contrato vergastado, bem como pela condenação das demandadas ao reembolso de R\$ 40.190,50 (quarenta mil, cento e noventa reais e cinquenta centavos) e ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização por danos morais.

Subsidiariamente, pleiteiam pela resolução da pactuação, com a restituição de 90% (noventa por cento) a 75% (setenta e cinco por cento) das importâncias pagas.

Por meio da decisão inaugural exarada no ID 41727306, foi indeferido o pedido de tutela provisória de urgência formulado *initio litis* pelos requerentes



As suplicadas apresentaram sua defesa no ID 41727306, arguindo a incompetência deste Juízo, diante da existência de cláusula de eleição de foro no contrato avençado entre as partes.

Suscitam, também, a ilegitimidade passiva *ad causam* da requerida -----, posto que o contrato objeto da lide foi firmado unicamente com a primeira corrê.

Invocam, ademais, a prescrição da pretensão autoral ao reembolso da quantia paga a título de taxa de corretagem, uma vez que sujeita ao prazo trienal previsto no inciso IV, do §3º, art. 206 do CCB/02.

No âmbito meritório, sustentam que os postulantes tiveram pleno conhecimento, por ocasião da contratação, de que estavam adquirindo a cota de multipropriedade de imóvel e, por conseguinte, de que teriam dias específicos para a sua utilização.

Ademais, salientam que não foi possível o intercâmbio da cota adquirida pelos suplicantes, devido a indisponibilidade no período por ele solicitado.

Aduzem, ainda, a inexistência de irregularidade na publicidade do empreendimento imobiliário em questão e que não há responsabilidade solidária entre as demandadas.

Sucessivamente, sustentam que os requerentes deram ensejo ao distrato, sendo devida, por conseguinte, a retenção de 50% (cinquenta por centos) das quantias adimplidas, haja vista se tratar de negócio submetido ao regime de patrimônio de afetação, bem como a compensação do saldo a ser restituído com alegada taxa de fruição devida pelos contratantes denunciantes.

Quanto aos juros moratórios sobre as quantias a serem devolvidas aos consumidores, alegam que devem incidir, tão só, a partir do trânsito em julgado.

Finalmente, salientam não ser devido o estorno da taxa de corretagem, assim como não estarem comprovados os prejuízos morais alegados pelos postulantes.

Requerem, assim, o acolhimento das preliminares arguidas e, caso superadas, sejam julgados improcedentes os pedidos formulados na exordial.

É o breve relatório, não obstante a sua dispensa, na forma do art. 38, in fine, da Lei nº 9.099/95.
DECIDO.



Inicialmente, impõe-se a apreciação das preliminares suscitadas pelas suplicadas, segundo a sua ordem lógica de enfrentamento.

No tocante à incompetência territorial deste Juízo, cumpre mencionar que a relação jurídica existente entre as partes é de natureza consumerista, sendo aplicável, portanto, a Lei nº 8.078/90.

Assim, visando a facilitação da defesa dos interesses individuais dos consumidores, cuja hipossuficiência é inequívoca, o art. 101, inciso I, do aludido diploma normativo, determina que a ação de responsabilidade civil do fornecedor de produtos e serviços poderá ser proposta no foro do domicílio daqueles, sendo tal competência absoluta.

Nesta toada, o Col. Superior Tribunal de Justiça já sedimentou o entendimento no sentido de que é inválida a cláusula de eleição e foro, sempre que importar em prejuízo à defesa do consumidor. Neste sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CONSUMIDOR. COMPETÊNCIA DO JUIZ. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. INVALIDADE. PREJUÍZO À DEFESA DO CONSUMIDOR RECONHECIDO PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. "O foro de eleição contratual cede em favor do local do domicílio do devedor, sempre que constatado ser prejudicial à defesa do consumidor, podendo ser declarada de ofício a nulidade da cláusula de eleição pelo julgador" (AgInt no AREsp 1.337.742/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe de 08/04/2019). 2. No caso, o Tribunal de origem concluiu que a eleição do foro em comarca diversa do domicílio do consumidor desequilibra a relação entre as partes, gerando prejuízo à defesa do consumidor lesado. 3. Agravo interno a que se nega provimento (STJ - AgInt no AREsp: 1605331 RO 2019/0314354-6, Relator: Ministro RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 26/10/2020, T4 QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 24/11/2020) (ênfatizei)

Logo, **rejeito a questão processual em tela.**

Por seu turno, é sabido que as condições da ação, entre elas a legitimidade processual, devem ser analisadas a partir dos fatos narrados na petição inicial.

Outrossim, conforme já relatado, os postulantes asseveram que firmaram instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade com as rés.

Afirmam, no entanto, que não logram utilizar os benefícios pactuados.



Nesta esteira, depreende-se dos instrumentos negociais carreados ao ID 41665066 que a terceira demandada participou do negócio jurídico em comento, figurando como administradora do “clube de vantagens” e “programa de intercâmbio” vinculado ao aludido empreendimento imobiliário.

Não bastasse o acima consignado, não se pode olvidar que, nos termos do art. 7º, parágrafo único e art. 25, §1º, do CDC, a terceira demandada está inserida na cadeia de fornecedores, devendo responder por eventuais falhas na prestação dos serviços.

Por conseguinte, **rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva ad causam invocada pela mencionada suplicada.**

Finalmente, cumpre salientar que o Col. Superior Tribunal de Justiça, instância máxima para a apreciação de questões infraconstitucionais, já sedimentou o entendimento no sentido de que, tratando-se de pretensão ao reembolso de quantia paga a título de comissão de corretagem, tendo por causa de pedir o inadimplemento contratual da incorporadora, aplica-se o prazo prescricional de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do CCB/02, contado a partir da rescisão contratual. Senão, vejamos:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. JULGAMENTO FORA DOS LIMITES DA LIDE. NÃO OCORRÊNCIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. **RESSARCIMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO DECENAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 211 DO STJ E 282 E 356 DO STF. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS QUANTIAS PAGAS. CONFORMIDADE ENTRE O ARESTO IMPUGNADO E O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SÚMULA N. 83/STJ. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO MANTIDA. 1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando o acórdão recorrido pronuncia-se, de forma clara e suficiente, sobre as questões suscitadas nos autos, manifestandose sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. 2. Segundo a jurisprudência do STJ, "o vício de julgamento extra petita não se vislumbra na hipótese do juízo a quo, adstrito às circunstâncias fáticas (causa de pedir remota) e ao pedido constante nos autos, proceder à subsunção normativa com amparo em fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelo autor e refutados pelo réu. O julgador não viola os limites da causa quando reconhece os pedidos implícitos formulados na inicial, não estando restrito apenas ao que está expresso no capítulo referente aos pedidos, sendo-lhe permitido extrair da interpretação lógico sistemática da peça inicial aquilo que se pretende obter com a demanda, aplicando o princípio da equidade" (AgInt no REsp n. 1.823.194/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/2/2022, DJe 17/2/2022), o que foi observado pela Justiça local. 3. **Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o atraso na entrega das chaves, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC/2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002. Precedentes.** 4. No caso, a Corte de origem concluiu que a demanda não versou sobre pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem por causa do abuso na cobrança da verba discutida, mas sim com fundamento em rescisão contratual decorrente do atraso na***



entrega do empreendimento, motivo pelo qual incidiria a prescrição decenal. 5. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ). 6. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem que o tema tenha sido enfrentado pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor das Súmulas n. 282 e 356 do STF e 211 do STJ. 7. **De acordo com a jurisprudência do STJ, "no caso de rescisão contratual por culpa da construtora, o comprador deve ser restituído da comissão de corretagem"** (AgInt no REsp n. 1.863.961/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/6/2021, DJe 30/6/2021), o que foi observado pela Corte local. Caso de aplicação da Súmula n. 83/STJ. 8. Divergência jurisprudencial não demonstrada, ante a incidência das Súmulas n. 7, 83 e 211 do STJ e 282 e 356 do STF. 9. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no AREsp: 2159012 RJ 2022/0201362-7, Data de Julgamento: 26/10/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/11/2022)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA DO VENDEDOR. RESTITUIÇÃO INTEGRAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. INAPLICABILIDADE DO TEMA 938 DO STJ. PRESCRIÇÃO DECENAL. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. COMPATIBILIDADE DE PEDIDOS. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO DESPROVIDO. 1. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. Incidência da Súmula 83 do STJ. 2. "A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça está sedimentada no sentido de que, em demandas objetivando a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem em que a causa de pedir é a rescisão do contrato por inadimplemento do vendedor, o prazo prescricional da pretensão da restituição de valores tem início após a resolução, sendo inaplicável o prazo prescricional trienal" (AgInt no AREsp 1.864.106/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe de 14/12/2021). 3. Conforme a jurisprudência desta Corte Superior, quando a causa de pedir o reembolso das despesas de intermediação imobiliária é o atraso na entrega das chaves, aplica-se a prescrição decenal do art. 205 do CC/2002, e não a prescrição trienal do art. 206, § 3º, IV, do CC/2002. Precedentes. Súmula 83/STJ. 4. Agravo interno a que se nega provimento. (STJ - AgInt no REsp: 2047767 SP 2023/0011249-9, Relator: RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 05/06/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/06/2023) (ênfasei)

Portanto, considerando que, no presente caso, a pretensão autoral está fundada em alegado descumprimento contratual pelas rés, não se revela configurada a sua prescrição, motivo pelo qual afasto tal questão prejudicial, passando à apreciação do *meritum causae*.

De pronto, cabe reiterar que a relação jurídica controvertida é de natureza consumerista, militando em favor dos autores os benefícios da inversão do ônus da prova, na forma do art. 6º, inciso VIII, da Lei nº 8.078/90, Senão, vejamos:

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas. Compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de procedência. Time Sharing. Multipropriedade. Aplicação da legislação consumerista ao caso concreto. Violação em concreto ao direito de informação e transparência. Vendedora que deu causa ao desfazimento do negócio. Retorno das partes ao "status quo ante" e restituição, da integralidade dos valores pagos. Juros de mora contados da citação, momento em que a ré fora



constituída em mora. Responsabilidade contratual. Art. 240, CPC c/c art. 405, CC. Correção monetária que é mera recomposição do valor monetário e, não, acréscimo à obrigação principal, de sorte que incidirá a partir do desembolso. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP, 36ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível 1002510-36.2021.8.26.0453. Rel. Lidia Conceição. Julgamento: 26/07/2023. Data de Registro: 26/07/2023)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MULTIPROPRIEDADE. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA POR INICIATIVA DO COMPRADOR. RELAÇÃO DE CONSUMO PRESENTE. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. ORIENTAÇÃO DA JURISPRUDÊNCIA DO C. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. NOVA FIXAÇÃO EFETUADA. SINAL QUE INTEGRA O PREÇO DO IMÓVEL E ESTÁ SUJEITO AO MESMO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. DATA DO EFETIVO DESEMBOLSO, CONFORME DETERMINADO PELA SENTENÇA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Trata-se de negócio jurídico que envolve unidade imobiliária em regime de multipropriedade, que constitui relação de consumo, pois a oferta da respectiva fração da propriedade é realizada ao público em geral, que a adquire para desfrute, sem repassá-la a terceiro. 2. Restou incontroverso que a rescisão do contrato ocorreu por intenção do comprador autor. 3. No que tange ao percentual de retenção, o C. Superior Tribunal de Justiça adotou em recente decisão a taxa de 25%, independentemente da ocupação da unidade imobiliária. Assim, de acordo com a orientação da jurisprudência, a que adere esta Turma Julgadora, eleva-se o percentual de retenção para 25%. 4. O valor correspondente ao sinal integra o preço do imóvel e, portanto, está sujeito ao mesmo percentual de retenção pela incorporadora. 5. A correção monetária deve incidir a partir dos respectivos pagamentos, pois constitui simples representação da mesma realidade de valor. 6. Tratando-se de resolução de compromisso de compra e venda por culpa do promitente comprador, os juros de mora devem incidir a partir da data do trânsito em julgado da decisão, posto que inexistente mora anterior da promitente vendedora, matéria que inclusive já foi decidida em âmbito de recurso repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça Tema 1.002. (TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado. Apelação Cível 1036480-22.2021.8.26.0002. Rel. Antonio Rigolin. Julgamento: 23/05/2022. Data de Registro: 23/05/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. TIME SHARING. RELAÇÃO CONSUMERISTA. CLÁUSULA ABUSIVA. NÃO VERIFICADA. DIREITO À INFORMAÇÃO. CUMPRIMENTO. RESCISÃO UNILATERAL. COMPRADOR. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. DEVIDA. RETENÇÃO DE 50%. INCORPORAÇÃO SUJEITA AO REGIME DE AFETAÇÃO DE PATRIMÔNIO. POSSIBILIDADE. LEI Nº 13.786/2018. APLICABILIDADE. CONTRATO POSTERIOR À SUA VIGÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. **Submete-se ao Código de Defesa do Consumidor a relação jurídica constituída pelas partes ao firmarem entre si Contrato de Promessa de Compra e Venda de imóvel, porquanto as figuras do promitente-comprador e da adquirente da promitentevendedora se subsomem, respectivamente, às figuras de consumidor e de fornecedor. 2. Celebrado a escritura pública de compra e venda de unidade em regime de multipropriedade, eventuais controvérsias a respeito das consequências do descumprimento das obrigações pactuadas, devem ser analisadas sob a ótica da Lei 13.786/2018, por se tratar de norma especial, sendo aplicáveis o Código Civil e o Código de Defesa do Consumidor apenas de forma subsidiária 3. Afastadas as alegações de abusividade das cláusulas contratuais ou de falta de informações, não é possível o reconhecimento de nulidade contratual. 4. No caso dos autos, o contrato de compra e venda de unidade imobiliária em regime de multipropriedade foi celebrado já na vigência da Lei 13.786/2018, sendo possível a retenção de 50% dos valores pagos pelo promitente comprador, pois a incorporação está sujeita ao regime de**



afetação de patrimônio, regime este devidamente informado no contrato entabulado entre as partes. 5. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida. (TJDFT, 1ª Turma Cível. Acórdão 07304698120218070001. Rel. ROMULO DE ARAUJO MENDES. Julgamento: 18/5/2022. Publicação 31/5/2022) (negritei)

Feito tal registro, restou evidenciado que, em 06/06/2019, o segundo demandante firmou com as suplicadas contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária do empreendimento 'Ondas Praia Resort', em regime de multipropriedade, tendo por objeto o apartamento/cota C205/15, situado na cidade de Porto Seguro/BA, pela quantia de R\$ 44.494,25 (quarenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos) (ID's 41665059 e 41665066).

Tem-se, ainda, que, em razão do referido negócio jurídico, o segundo postulante já efetuou o pagamento de uma entrada/comissão de corretagem, de R\$ 2.990,00 (dois mil, novecentos e noventa reais), e de 51 (cinquenta e uma) parcelas, em valores variáveis e crescentes, atinentes às competências de outubro/2019 a dezembro/2023, totalizando R\$ 32.452,84 (trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e quatro centavos) (ID 41665064).

Entrementes, observa-se que, de forma acessória ao contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária acima indicada, em regime de multipropriedade, o segundo autor também aderiu ao programa de vantagens e de intercâmbio da fração do imóvel por ele adquirido, operado pela terceira requerida (ID 41665066).

Fixada tais premissas, observa-se que as cláusulas 5.2 e 5.3 da referida avença estabelecem condições excessivamente restritivas para a utilização dos benefícios contratados, tais como a estipulação de períodos pré-determinados e solicitação de reservas com exacerbada antecedência.

Nesse aspecto, o inciso IV, do art. 51 da Lei nº 8.078/90 preceitua que são nulas as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que *“estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.”*

Destarte, exsurge configurada a abusividade das cláusulas contratuais inseridas no contrato de adesão firmado entre as partes, fazendo jus os postulantes à rescisão contratual e à restituição integral da quantia por eles paga.

Portanto, incumbe às suplicadas a devolução do valor de R\$ 32.452,84 (trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), referente ao preço da compra e comissão de corretagem quitadas pelos demandantes, acrescido de juros de mora, desde a citação, em consonância com os dispostos nos arts. 405, 406 e 407 do CCB/02.



Já no que tange aos prejuízos morais reclamados, estes não se confundem com o mero aborrecimento ou dissabor. É necessário, para a sua caracterização, que o ilícito alegado transcenda a normalidade, ensejando uma aflição psicológica e uma angústia no espírito da parte.

Na presente controvérsia, denota-se que os suplicantes celebraram o instrumento contratual objeto desta ação, tendo por finalidade usufruir do imóvel em momentos de descanso/férias, sem que tal uso tenha se verificado, em virtude das cláusulas contratuais restritivas incluídas nos contratos de adesão pelas requeridas, as quais se revelam violadoras da boa-fé e da função social do contrato, causando frustração ao promissário comprador, que, por certo, sente-se ludibriado.

Revela-se, pois, caracterizado o abalo moral a ser reparado, à luz do disposto no inciso VI, do art. 6º da Lei nº 8.078/90, bem como dos arts. 186 e 927 do CCB/02.

Por seu turno, não se pode olvidar que *“A indenização por danos morais deve ser arbitrada com fulcro na razoabilidade e na proporcionalidade, de modo que seu valor não seja excessivo a ponto de gerar o enriquecimento ilícito do ofendido nem se mostrar irrisório e, assim, estimular a prática danosa.”* (AgInt no AREsp 1352950/MG RELATOR Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA ÓRGÃO JULGADOR T3 - TERCEIRA TURMA DATA DO JULGAMENTO 25/03/2019 DATA DA PUBLICAÇÃO/FONTE DJe 29/03/2019).

Fixadas essas premissas, considerando que tal espécie indenizatória não deve ser fonte de enriquecimento indevido da vítima, mas sim lhe trazer um conforto e coibir sejam perpetradas novas ilicitudes por parte dos responsáveis por sua ocorrência, bem como diante da repercussão do fato praticado e do nível socioeconômico dos litigantes, entendo como razoável e proporcional a fixação da quantia total de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a título de dano imaterial (inciso VI, do art. 6º do CDC e art. 5º, V e X da CF/88).

Ante todo o exposto, **julgo procedente a pretensão autoral, declarando a rescisão do contrato de promessa de compra e venda objeto desta demanda e, via de consequência, condenando as requeridas, solidariamente, à restituição da quantia de R\$ 32.452,84 (trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e quatro centavos), referente às parcelas da avença e comissão de corretagem quitadas pelo requerentes, com correção monetária a partir do seu desembolso até a citação, pelo índice IPCA, e acrescido de juros de mora a contar do ato citatório, com aplicação da taxa SELIC, que já contempla a atualização da moeda.**

Outrossim, **condeno as demandadas, de forma igualmente solidária, ao pagamento de indenização por danos morais, na importância total de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), corrigida monetariamente a partir do seu arbitramento (Súmula 362 do Col. STJ), bem como acrescida de juros moratórios desde o ato citatório, em consonância com o índice acima apontado.**



Por conseguinte, declaro extinta essa relação jurídica processual, com resolução de mérito, na forma do art. 487, inciso I, do CPC/15.

Sem condenação em custas e honorários advocatícios nesta fase processual, por força do art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Com o trânsito em julgado da presente sentença e em havendo depósito judicial do valor devido, intimem-se os suplicantes para, no prazo de 5 (cinco) dias, manifestarem o seu interesse em receber o seu crédito por meio de alvará judicial eletrônico na modalidade saque ou transferência para uma conta bancária, advertidos que o seu silêncio importará em anuência com o primeiro tipo (saque).

Em havendo opção pelo levantamento do numerário, deverão os mencionados litigantes informar o seu nome completo e seu cadastro perante a Receita Federal do Brasil (CPF ou CNPJ).

Por seu turno, em caso de escolha da transferência eletrônica de valor, incumbe aos beneficiários indicarem o nome e o CPF/CNPJ do titular da conta bancária para a qual o crédito será transferido; a instituição financeira de destino; a agência; o número e o tipo da conta (corrente ou poupança), ficando, desde já, ciente que a preferência por tal modalidade importará na retenção automática de imposto de renda sobre os rendimentos, além da incidência dos custos da TED (Transferência Eletrônica Disponível).

Diante da manifestação dos credores, expeça-se o competente alvará judicial eletrônico na modalidade devida, arquivando-se, a seguir, os autos, com as baixas e as cautelas de estilo.

Caso haja pedido de cumprimento de sentença: (a) proceda-se, imediatamente, a alteração da classe e da fase processual no sistema PJe; (b) estando a parte representada por advogado, observe a Serventia que tal pleito de cumprimento de sentença deve estar acompanhado de demonstrativo discriminado e atualizado do débito, nos termos do *caput*, do art. 524 do CPC/15, não sendo, contudo, cabível a cobrança de honorários advocatícios, em respeito ao entendimento consolidado por meio do Enunciado 97 do FONAJE; (c) em caso de regularidade do pedido de cumprimento de sentença, intime-se a parte devedora para, no prazo de 15 (quinze) dias, efetuar a satisfação da obrigação de pagamento por ela devida, sob pena de incidência da multa cominatória prevista no § 1º, do art. 523 do CPC/15; (d) decorrido *in albis* o lapso temporal antes referido, voltem conclusos os autos para a realização de penhora eletrônica de ativos financeiros de titularidade da parte devedora; (e) de outro vértice, efetuado o pagamento, cumpra-se as diligências acima mencionada para a expedição de alvará judicial eletrônico, com a conclusão, a seguir, deste caderno processual para extinção da fase executiva.

Finalmente, em consonância com o disposto no art. 517 do CPC/15 e na esteira da recomendação contida no Ofício Circular CGJES nº 0394940/700197626.2020.8.08.0000, do Eminentíssimo Desembargador Corregedor Geral da Justiça do ES, publicado no DJe de 04/05/2020, destaco que, uma vez transitada em julgado, a presente sentença poderá ser levada a protesto extrajudicial pela



parte credora, depois de transcorrido o prazo para pagamento voluntário da condenação previsto no art. 523 do CPC/15, expedindo-se, para tanto, certidão do seu teor, na forma prevista no §3º daquele comando normativo (art. 517 do CPC/15), bem como do disposto nos arts. 737-A e 738-A do Código de Normas vigente até 30 de Junho de 2020 e do art. 744 daquele em vigor a partir de 1º Julho de 2020.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

SERRA, 26 de setembro de 2024.

LETICIA PIMENTEL

Juíza de Direito

