



Estado de Goiás  
Poder Judiciário  
Comarca de GOIÂNIA  
Goiânia - 4ª UPJ das Varas Cíveis e Ambientais  
AVENIDA OLINDA, , Esquina com Rua PL-03, Qd. G, Lt. 04, PARK LOZANDES, GOIÂNIA-,  
74884120

### SENTENÇA

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

Processo nº: 5167757-80.2022.8.09.0051

Recorrentes(s): Kelcy Anne Santana E Silva

Recorrido(s): Inovar Europa Spe Ltda

**KELCY ANNE SANTANA E SILVA**, através de advogado devidamente constituído, ajuizou **AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS** em desfavor de **INOVAR EUROPA SPE LTDA.**, ambas devidamente qualificadas nos autos.

Narrou, como causa de pedir, que em 20/06/2017 firmou com a requerida Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, tendo por objeto o apartamento 2501, torre 1, e boxes de garagem 246 e 247, Condomínio *UpTown*, pelo preço total de R\$ 426.358,17.

Aduziu que restou estabelecido que o pagamento da parcela única final, reajustável mensalmente pelo INCC, estipulada em R\$ 300.949,05 e com vencimento em 30/05/2021, seria mediante financiamento bancário e/ou saque do FGTS, no prazo máximo de 90 dias após o auto de conclusão da obra, cujo prazo venceria em 31/05/2021, com tolerância de 180 dias úteis, e que corresponderia à expedição do habite-se.

Afirmou que a entrega das chaves estava condicionada ao pagamento da parcela única final, sendo necessários à lavratura do instrumento de compra e venda da unidade e registro deste no Registro de Imóveis competente, a efetiva liberação do valor financiado, suficiente para quitação da dívida.

Alegou que a requerida atrasou a conclusão da obra, o que acarretou uma sucessão de atrasos e problemas na documentação necessária para obtenção do financiamento bancário, situação agravada pelas práticas abusivas e cobranças indevidas por parte da empresa ré, que não entregou o bem dentro do prazo de tolerância.

Valor: R\$ 152.097,90  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 4ª UPJ DAS VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS  
Usuário: Luiz Antônio Lorena de Souza Filho - Data: 11/07/2023 15:54:01



Arguiu que a reclamada enviou e-mail informando sobre a regularização do Condomínio em 31/12/2021, portanto, por culpa exclusiva desta, apenas a partir de janeiro/2022 a demandante teria a possibilidade de obter o financiamento bancário e a entrega das chaves, que tinha entrega prevista para maio/2021.

Disse que a reclamada impôs à autora o reajuste do saldo devedor a partir do habite-se, com atualização mensal pelo IGP-M e juros de 1%, o que implicaria ganho para a empresa em razão de sua própria inércia, além do atraso ter levado ao reajuste da linha de crédito especial que a autora teria direito, ocasionando crédito mais caro em razão da alta dos juros.

Acrescentou que antes mesmo de receber as chaves, a ré repassou à consumidora a responsabilidade pelo pagamento da taxa de condomínio.

Asseverou que tomou conhecimento por meio de outros moradores do Condomínio, de que a área comum e diversas unidades autônomas, depois de entregues, apresentaram vícios construtivos, tendo sido apurado em laudo de vistoria 816 desconformidades.

Após discorrer sobre os fundamentos jurídicos, postulou a gratuidade da justiça, a aplicação do CDC e, liminarmente, a resolução do contrato, ou a suspensão, com abstenção de qualquer cobrança em nome da autora, bem como a determinação para que a requerida se responsabilize pelo pagamento das despesas vinculadas à unidade imobiliária. No mérito, requereu a declaração de nulidade das cláusulas 6.2.1 itens "a" e "b", 8.1, 8.1.2, a resolução do contrato por culpa exclusiva da ré pelo atraso na entrega do imóvel e pela existência de vícios construtivos; a condenação da reclamada na restituição integral dos valores pagos pela autora, corrigidos pelo INCC desde o desembolso (R\$ 139.726,94); o pagamento de cláusula penal ou multa rescisória (25% sobre os valores pagos); o ressarcimento do pagamento das taxas de condomínio da unidade (R\$ 2.370,96) e danos morais (R\$ 10.000,00).

Instruiu a inicial com procuração e documentos, evento 1.

Recebida a inicial e concedida a gratuidade da justiça, bem como deferida a inversão do ônus da prova e a tutela de urgência para liberar o imóvel para nova comercialização, e para que a ré suspenda a cobrança da parcela final do preço e assumas as despesas vinculadas à unidade imobiliária, evento 5.

Habilitação da requerida, evento 14.



Realizada audiência de conciliação, a tentativa de acordo restou frustrada, evento 15.

A requerida apresentou contestação e documentos, evento 16. Deduziu que não houve atraso na entrega do imóvel, visto que o contrato previu prazo inicial de conclusão da obra em maio/2021, com tolerância de 180 dias, se encerrando em novembro/2021, sendo que o habite-se foi expedido em 13/10/2021.

Esclareceu que a autora não recebeu as chaves, pois está inadimplente com a parcela final, com vencimento em 30/05/2021, e tratando-se de unidade sem financiamento bancário, a entrega das chaves está condicionada à quitação total do preço.

Alegou que foi disponibilizado aos clientes a possibilidade de financiamento da unidade junto ao Banco Santander, o que torna por conta e risco do adquirente a opção por outro banco, que só autorize o financiamento após a averbação do habite-se e individualização das matrículas, bem como o adimplemento através do FGTS ou recursos próprios.

Disse que o prazo máximo para obter o financiamento bancário era de 90 dias após o auto de conclusão da obra (cláusula 3.2.5) e como o habite-se foi expedido em 13/10/2021, a requerente não obedeceu ao prazo contratual, além da presente lide ter sido ajuizada muito tempo após o término.

Defendeu que a inadimplência da parcela final impede a requerente de exigir o cumprimento contratual enquanto durar a sua própria inexecução, sendo o contrato rescindido por sua culpa exclusiva.

Asseverou que a existência de meros vícios na área comum do empreendimento, os quais não impedem a imissão da adquirente na posse do imóvel, não enseja o atraso na entrega do bem, além deles se referirem a pequenos reparos que não impedem a utilização dos ambientes.

Acrescentou que as áreas comuns do condomínio estão de acordo com os projetos, o registro de incorporação, memorial descritivo e material publicitário utilizado pela empresa, estando em perfeitas condições de habitabilidade. Refutou o pedido de danos morais. Pontuou a necessidade de aplicação da Lei do Distrato.

Aduziu que a demandante solicitou diversas alterações em sua unidade, as quais foram acatadas pela requerida, e diante disso, a ré terá diversos custos para



que o imóvel retorne aos parâmetros originais, os quais atingem R\$ 14.800,00.

Ao final, pediu o reconhecimento da culpa da autora pela rescisão contratual e que sejam respeitados os termos estabelecidos no contratual para os casos de rescisão, bem como a improcedência do pedido de indenização por danos morais.

Impugnação à contestação, na qual a parte autora rechaçou as alegações deduzidas pela requerida. Reiterou os termos e pedidos da exordial, evento 19.

Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir (evento 20), as partes solicitaram o julgamento antecipado da lide, eventos 23/24.

Determinado que a parte autora comprovasse a solicitação de financiamento bancário junto à instituição financeira, evento 26.

A requerente prestou esclarecimentos, evento 29. Disse que optou pela Caixa Econômica Federal por ter melhores condições de financiamento habitacional, visto que a autora é correntista da CEF e servidora pública. Reiterou que a individualização das matrículas das unidades autônomas ocorreu apenas no início de 2022. Anexou documentos.

A requerida se manifestou no evento 32.

Intimadas as partes a se manifestarem sobre a produção de prova no tocante à existência de vícios construtivos (eventos 34), estas reiteraram o pedido de julgamento antecipado, eventos 37/38.

### **É o relatório. Passo a fundamentar e decidir.**

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, bem como verificada a possibilidade de julgamento antecipado, nos precisos termos do art. 355, incisos I, do Código de Processo Civil, por se tratar a matéria em debate de questão de direito. Passa-se, doravante, à análise do mérito.

Sem dúvida alguma, a autora se enquadra na conceituação prevista no Código de Defesa do Consumidor, em seu artigo 2º do CDC que afirma: "Consumidor



é toda pessoa física ou jurídica que adquire produto ou serviço como destinatário final". Aplicável, portanto, a presente lide o CDC.

Por outro lado, não se aplica ao presente caso as disposições da Lei n. 13.786/2018, pois o contrato objeto da lide foi entabulado antes de sua vigência, sob pena de afronta à segurança jurídica.

O conflito em questão diz respeito a rescisão do contrato de compra e venda, com devolução dos valores pagos, aplicação da multa contratual e indenização decorrente de inadimplemento contratual da requerida.

No caso em tela, a requerente embasa seu pedido no inadimplemento da requerida com finca no atraso na entrega do empreendimento, o que ensejou a impossibilidade de se obter financiamento junto à Caixa Econômica Federal para quitação da parcela final.

Prescreve o artigo 475 do Código Civil que 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.

No caso em tela, verifica-se que a previsão para a conclusão da obra seria em maio/2021 (cláusula 2.2 – evento 1, doc. 3), com prazo de tolerância de 180 dias, e conforme habite-se juntado pela própria ré (evento 16, doc. 7), a obra foi entregue em 13/10/2021.

É de bom alvitre salientar que não é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção que prevê prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra pelo lapso máximo de 180 (cento e oitenta) dias (STJ, REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, T3 – TERCEIRA TURMA, Data do Julgamento: 12/09/2017, DJe 21/09/2017), todavia, a contagem do prazo deve ser em dias corridos, sendo indevida sua fixação em dias úteis.

Nesse sentido, eis trecho de Decisão Monocrática proferida pelo Ministro Antônio Carlos Ferreira, em sede de julgamento do REsp n. 1.709.630 - DF (2015/0120882-8) julgado em 05/03/2020:

(...) O Tribunal de origem, soberano na análise das provas, concluiu que, no caso concreto, a pactuação em 180 (cento e oitenta) dias úteis da cláusula de tolerância por atraso na entrega da obra não teria colocado o



consumidor, ora recorrente, em situação de extrema vantagem, conforme se extrai do seguinte excerto (e-STJ fls. 332/333):

Em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a cláusula que admite uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis para o término da construção da unidade autônoma, independentemente de qualquer condição, não é abusiva.

A tolerância estipulada em contrato, nesses casos, deve-se ao fato de que, na construção civil, a previsão de atraso no cumprimento da obrigação principal da contratada condiz com as características do objeto do negócio jurídico, porquanto passível de incidentes imprevisíveis.

Não se observa, ademais, como pretende o autor, a existência de obrigação que coloque o consumidor em desvantagem exagerada ou em situação incompatível com a boa-fé ou equidade.

A alegada extrema desvantagem em relação à empresa ré, porque permitiria o descumprimento do prazo de promessa de entrega da obra, não acontece, haja vista a natureza do objeto contratado.

Entretanto, segundo a jurisprudência do STJ, "a cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis. 7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC)" (REsp n. 1.582.318/RJ, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/9/2017, DJe 21/9/2017).

(...)

Verifica-se, portanto, que a Corte local dissentiu da jurisprudência do STJ ao admitir a contagem da cláusula de tolerância em dias úteis.

(...) Ante o exposto, DOU PROVIMENTO ao recurso especial, a fim de determinar o retorno dos autos à origem para novo julgamento do recurso de apelação, sob o enfoque da tese jurídica acima delimitada.

Na mesma linha, decisão do TJGO:

EMENTA: Apelação cível. Ação de rescisão contratual c/c restituição de



quantias pagas, ressarcimento por lucros cessantes e danos morais. I. Pedido de assistência judiciária formulado em contrarrazões. Não conhecido. Não constituem as contrarrazões de apelação via própria para o pleito da gratuidade da justiça, consoante o disposto no artigo 99 do Código de Processo Civil. O pedido de gratuidade judiciária pode ser formulado na petição inicial, na contestação, na petição para ingresso de terceiro no processo ou em recurso. II. Cerceamento de defesa não evidenciado. Estando o feito devidamente instruído, não se vislumbra qualquer irregularidade no julgamento antecipado da lide, não ocorrendo cerceamento de defesa, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, e da Súmula 25 deste Tribunal de Justiça. III. Atraso na entrega da obra. Prazo de tolerância. Cláusula abusiva ao estipular o prazo de tolerância de 180 dias úteis para entrega do bem adquirido. Contagem em dias corridos. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a cláusula de tolerância para atraso na entrega da obra pode ser ajustada em dias úteis, mas desde que não ultrapasse o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, impondo-se, nesse caso, a contagem em dias corridos. IV. Adimplemento substancial afastado. Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça. A teoria do adimplemento substancial é aplicada apenas nas hipóteses em que o contrato tiver sido quase todo cumprido, de modo que a mora seja insignificante. O excesso de prazo considerável para a entrega do imóvel afasta, por consequência, a aplicação da teoria do inadimplemento substancial. Tratando-se de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa exclusiva do promitente vendedor, deve ocorrer a imediata restituição da integralidade das parcelas pagas pelo promitente comprador, de acordo com o que preceitua o Enunciado n. 543 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. V. Reparação indenizatória por danos morais. Inadimplemento contratual. Ofensa ao direito da personalidade não comprovado. O inadimplemento contratual, por si só, não autoriza a condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais, exigindo, para a sua caracterização, peculiaridades fáticas, notadamente a violação do direito da personalidade, o que não ocorreu no caso, inviabilizando a compensação extrapatrimonial. Apelação conhecida e parcialmente provida. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0294231-93.2007.8.09.0024, Rel. Des(a). ANA CRISTINA RIBEIRO PETERNELLA FRANÇA, 7ª Câmara Cível, julgado em 05/12/2022, DJe de 05/12/2022)

Destarte, apesar de admitida a carência de 180 dias, o prazo deve ser contado em dias corridos, assim, no caso em tela, o prazo para entrega da obra se encerraria em 27/11/2021, portanto, a princípio, não caracterizado o atraso.

Noutro giro, a cláusula 8.3.2 condiciona a entrega das chaves à requerente ao adimplemento das parcelas, principalmente a referente ao financiamento bancário.

No tocante ao atraso na entrega dos documentos para o financiamento, observa-se dos autos que a requerida enviou à requerente e-mail em 31/12/2021



informando sobre a conclusão do processo de averbação do habite-se do empreendimento pelo Cartório, data a partir da qual poderiam ser emitidas as certidões individualizadas das unidades (evento 1, doc. 7).

Frisa-se que o e-mail acostado aos autos pela autora não foi impugnado pela requerida, nem questionada a veracidade do mesmo.

Desta forma, percebe-se que a ré esteve em atraso com a compradora até a data retromencionada, qual seja, 31/12/2021, quando a documentação de responsabilidade da requerida foi entregue em sua totalidade.

É incontestável que a certidão da matrícula individualizada do imóvel é documento essencial para obter o financiamento bancário e restou incontroverso nos autos que este documento foi expedido após escoado o prazo para entrega do apartamento, isto é, 27/11/2021.

Assim, caracterizada a displicência da requerida, resta configurada sua responsabilidade civil proveniente da falha na prestação do serviço. Não cabe à adquirente do imóvel sofrer prejuízos decorrentes de uma situação para a qual não deu causa, posto que caberia à vendedora apresentar os documentos necessários à obtenção do financiamento pela autora em prazo razoável, em consonância com o dever de cooperação entre as partes, decorrente da boa-fé contratual.

Diante disso, vê-se que a inadimplência primária partiu da parte requerida e, portanto, deve ser ela a responsabilizada pela rescisão contratual. A esse respeito, eis jurisprudência:

COMPRA E VENDA – Ilegitimidade passiva da ré quanto ao pedido de restituição da comissão de corretagem afastada – Carência da ação por falta de interesse de agir não verificada – Atraso configurado – Prazo de tolerância extrapolado – Demora da ré ao fornecer a certidão individualizada da matrícula do imóvel que refletiu no pedido de financiamento dos autores – Reconhecida rescisão do contrato por culpa da ré – Devolução integral das parcelas do preço do imóvel – Retenção somente admissível na hipótese de inadimplemento do comprador – Valores que deverão ser corrigidos monetariamente, a partir dos desembolsos e acrescidos de juros moratórios, a partir da citação – Restituição da comissão de corretagem – Cláusula que não foi redigida com clareza e destaque, a fim de cumprir o que preconiza o Código de Defesa do Consumidor – Taxas condominiais são indevidas, enquanto o adquirente não foi imitado na posse do imóvel – Sentença mantida – RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1048929-



56.2014.8.26.0002; Relator (a): Fábio Podestá; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/09/2017; Data de Registro: 14/09/2017)

Desta forma, resolvido o contrato por culpa exclusiva da litigada, é ela a responsável pela restituição de todas as importâncias pagas, corrigidas monetariamente desde o desembolso e acrescidas de juros legais a partir da citação, sem proceder qualquer desconto ou abatimento, inclusive sem proceder com abatimento da quantia paga a título de comissão de corretagem.

Nessa linha, o enunciado da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça:

Súmula n. 543 - 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.

Assim como jurisprudência da Corte Cidadã:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Esta Corte entende que, 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. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ. 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.858.016/RJ, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 23/8/2021, DJe de 26/8/2021.)

A respeito do índice de correção monetária das quantias pagas, o Tribunal de Justiça de Goiás firmou o entendimento de que deve incidir o INCC sobre as parcelas adimplidas, a partir de cada desembolso, até o ajuizamento da ação e, após essa data, aplicar-se-á o INPC:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS

Valor: R\$ 152.097,90  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 4ª UPU DAS VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS  
Usuário: Luiz Antônio Lorena de Souza Filho - Data: 11/07/2023 15:54:01



MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. CULPA EXCLUSIVA DO PROMITENTE VENDEDOR/CONSTRUTOR. LUCROS CESSANTES. NEGADO O DIREITO DE RETENÇÃO. TOLERÂNCIA DE CENTO E OITENTA (180) DIAS CORRIDOS. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCC E INPC. DANO MORAL CONFIGURADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO MANTIDO. (...) 5. Sobre os valores a serem restituídos à promitente compradora, incide correção monetária pelo INPC, a partir de cada desembolso. 6. Consoante entendimento sufragado pelo STJ, tendo sido fixado o período de carência no prazo máximo de cento e oitenta (180) dias, afigura-se indevida a sua estipulação em dias úteis, devendo ser considerado o prazo em dias corridos. 7. A orientação jurisprudencial desta Corte de Justiça é no sentido de que o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) deverá incidir sobre as parcelas pagas, a partir de cada desembolso, até a data do ajuizamento da ação. Após essa data, aplicar-se-á o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC). 8. Quanto ao prequestionamento invocado, tenho que ao Poder Judiciário não é dada a atribuição de órgão consultivo, descabendo-lhe manifestar, expressamente, sobre cada dispositivo legal mencionado pela parte, mas, sim, resolver a questão posta em juízo. 9. Não prosperando todos os argumentos contidos na peça recursal, a verba honorária deve ser majorada, na forma prevista no art. 85, §§ 2º e 11º, do CPC, a fim de remunerar o causídico do apelado pelo trabalho desenvolvido neste grau de jurisdição. APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, Apelação (CPC) 5170180-52.2018.8.09.0051, Rel. Des(a). GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 16/03/2020, DJe de 16/03/2020)

O Excelso STJ estabeleceu quanto a possibilidade de inversão da cláusula penal a favor da adquirente no tema 971:

No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

Destarte, a respeito da multa rescisória, estabeleceu-se na cláusula 11.2 do contrato que ocorreria retenção de 25% do valor pago, caso tenha sido quitado até 30% do preço do contrato; 17,5% do valor pago, se quitado até 60% do preço; e 10% do valor pago, se quitado mais de 60% do preço.

Considerando que a consumidora adimpliu o montante de R\$ 139.726,94 do total de R\$ 530.911,65 (26% - evento 1, doc. 4), deve incidir a favor da parte autora multa de 25% sobre o valor efetivamente pago.



Alega a requerida que a adquirente é responsável pelo pagamento das taxas condominiais e IPTU incidentes sobre o imóvel, conforme cláusula 6.2.1 do contrato.

Sabe-se que o IPTU e as taxas condominiais são devidos durante o período que a autora usufruir o bem, ou seja, sua cobrança inicia-se quando efetivada a entrega das chaves.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR INICIATIVA (CULPA) DO PROMITENTE COMPRADOR. INCIDÊNCIA DAS NORMAS CONSUMERISTAS. CONTRATO CELEBRADO NA VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018. LEGALIDADE NA RETENÇÃO DE 25% (VINTE E CINCO) POR CENTO DOS VALORES PAGOS. RETENÇÃO DE ARRAS (SINAL). IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO COM CLÁUSULA PENAL. VERBA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. TAXA CONDOMINIAL E VALORES REFERENTE A IPTU. RESPONSABILIDADE DA INCORPORADORA. DEVOLUÇÃO IMEDIATA DOS VALORES. SÚMULA 543 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. (...) 6. Inviável a cobrança/retenção de valores referentes ao IPTU e de taxas de condomínio, as quais só são devidos após a entrega efetiva do imóvel. (...) APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5428394-13.2022.8.09.0051, Rel. Des(a). DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE, 7ª Câmara Cível, julgado em 07/07/2023, DJe de 07/07/2023)

*In casu*, nota-se que a requerente não chegou a ser imitada na posse da unidade, dessa forma, indevida a cobrança das taxas condominiais. Assim, existindo comprovação do pagamento (evento 1, docs. 8 e 19), devida a restituição.

No que se refere à ocorrência do dano moral, é inconteste que o atraso injustificado do imóvel, quando ultrapassado de modo desarrazoado o prazo de tolerância, é apto a lesar o direito da personalidade da autora, afinal frustrou o sonho da casa própria, surgindo, desta forma, a obrigação de indenizar.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA C/C DANOS MORAIS E MATERIAIS. PRELIMINARES. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA. DEFERIMENTO. EXTINÇÃO EM VIRTUDE DE PROCESSAMENTO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. REJEITADA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO



ENTREGA IMÓVEL. ENTREGA DAS CHAVES. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. DANOS MORAIS E MATERIAIS CONFIGURADOS. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. MAJORAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. (...) 4 Não tendo sido cumprida a obrigação de conclusão da obra no prazo estipulado e, tendo superado o prazo de tolerância preestabelecido, responde a construtora pelos prejuízos causados aos compradores em decorrência do atraso injustificado na entrega do imóvel. In casu restou comprovado nos autos, mediante a apresentação de recibos de pagamento de aluguéis relativos ao período de atraso da obra, as despesas dos compradores, motivo pelo qual o ressarcimento de tais verbas é medida que se impõe. Ademais, verifica-se que o atraso na entrega da unidade imobiliária foi longo o suficiente para extrapolar a mera inexecução contratual, causando lesão aos direitos de personalidade dos compradores, configurando, portanto, os danos morais, que devem ser indenizados. 5. Por força do artigo 85, §11 do CPC, devem ser majorados os honorários advocatícios, ante ao trabalho adicional realizado em grau recursal. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 0059927-24.2014.8.09.0051, Rel. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 04/04/2019, DJe de 04/04/2019)

Quanto ao montante indenizatório, cumpre evidenciar que a indenização por dano moral tem por finalidade a obtenção de um lenitivo que atenua, ao menos em parte, as consequências do dano sofrido. Nesse sentido, o critério de fixação leva-se em conta a situação econômica de quem vai pagar, a posição social do beneficiário, bem como a repercussão e a extensão do dano.

Sob essa perspectiva, arbitro, a título de danos morais, a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

Ademais, o referido valor está longe de importar enriquecimento ilícito do respectivo beneficiário, atendendo, outrossim, o seu caráter pedagógico.

Por fim, a respeito da alegação da ré de que a requerente deve arcar com os reparos necessários para o retorno da unidade aos parâmetros originais, considerando que a rescisão contratual se deu por sua culpa exclusiva, não pode exigir qualquer contraprestação da parte autora.

**ANTE O EXPOSTO**, julgo procedentes os pedidos para rescindir o contrato firmado entre as partes, declarar a nulidade da cláusula 6.2.1, itens “a” e “b”, a nulidade parcial da cláusula 8.1 e condenar a requerida:

a) a restituir todos os valores pagos pela autora, inclusive a comissão de corretagem, em parcela única, corrigidos monetariamente pelo INCC até a data do



ajuizamento da ação, a partir da data de cada desembolso, e após pelo INPC, com o acréscimo de juros de mora à razão de 1% ao mês, sem capitalização, a partir da citação;

b) ao pagamento de multa de 25% sobre o montante pago pela compradora, corrigida a partir da propositura da ação (24/03/2022), pelo índice INPC/IBGE, e acrescida de juros de mora a contar da citação;

c) a restituir os valores pagos pela autora a título de taxa condominial, corrigidos a partir do desembolso pelo INPC/IBGE, com o acréscimo de juros legais a partir da citação;

d) ao pagamento de danos morais na quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), acrescida de correção monetária, pelo índice INPC/IBGE, a partir do arbitramento (Súmula 362 do STJ), e de juros legais, não capitalizados, a contar da citação. Mantida a liminar.

Condeno a requerida ao pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, atento ao que dispõe o artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Na hipótese de recurso(s) apelatório(s), intime(m)-se a(s) parte(s) para contrarrazões e, oportunamente, remetam-se os autos ao TJGO com as homenagens de estilo.

Após o trânsito em julgado e não sendo requerido o cumprimento de sentença (ausência de cumprimento voluntário), arquivem-se com as cautelas legais, inclusive tomando-se as providências administrativas atinentes as custas, caso não recolhidas.

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

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

**OTACÍLIO DE MESQUITA ZAGO**

**Juiz de Direito**

