



Número: **8003312-40.2022.8.05.0201**

Classe: **PETIÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador: **V DOS FEITOS DE REL DE CONS. CIVEL E COMERCIAIS, CONSUMIDOR E REGISTROS PÚBLICOS DE PORTO SEGURO**

Última distribuição : **26/04/2022**

Valor da causa: **R\$ 33.500,00**

Assuntos: **Rescisão / Resolução**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

| Partes                                                     | Advogados                                                                     |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| JULIA TEIXEIRA SOUZA (REQUERENTE)                          |                                                                               |
|                                                            | PITAGORAS LACERDA DOS REIS (ADVOGADO)<br>IZABELLA CARVALHO MACHADO (ADVOGADO) |
| ENCANTOS DE ITAPERAPUA APART SERVICE LTDA - ME (REQUERIDO) |                                                                               |

| Documentos    |                    |                          |          |
|---------------|--------------------|--------------------------|----------|
| Id.           | Data da Assinatura | Documento                | Tipo     |
| 46882<br>4150 | 14/10/2024 14:19   | <a href="#">Sentença</a> | Sentença |



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

V DOS FEITOS DE REL DE CONS. CIVEL E COMERCIAIS, CONSUMIDOR E REGISTROS PÚBLICOS DE PORTO SEGURO

|                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Processo: PETIÇÃO CÍVEL n. 8003312-40.2022.8.05.0201                                                             |
| Órgão Julgador: V DOS FEITOS DE REL DE CONS. CIVEL E COMERCIAIS, CONSUMIDOR E REGISTROS PÚBLICOS DE PORTO SEGURO |
| REQUERENTE: JULIA TEIXEIRA SOUZA                                                                                 |
| Advogado(s): PITAGORAS LACERDA DOS REIS (OAB:GO32422), IZABELLA CARVALHO MACHADO (OAB:GO60072)                   |
| REQUERIDO: ENCANTOS DE ITAPERAPUA APART SERVICE LTDA - ME                                                        |
| Advogado(s):                                                                                                     |

SENTENÇA

Vistos etc.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores pagos, ajuizada por Júlia Teixeira Souza em face de Encantos de Itaperapuã Apart Service LTDA - ME. A autora alega que adquiriu cotas de unidades imobiliárias no empreendimento "Encantos de Itaperapuã Apart Service" com o objetivo de gerar renda por meio de locações, conforme contrato que previa a retenção de apenas 20% dos valores das locações como taxa de administração. No entanto, após a aquisição, foi surpreendida com a exigência de pagamentos adicionais, incluindo impostos e a impossibilidade de usufruir dos dias não utilizados da forma acordada, fatos esses que não foram devidamente informados no momento da contratação.

Diante da ausência de informações claras e da prática de cobranças não previamente informadas, a autora pleiteia a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos.

A parte ré, embora devidamente citada, não apresentou contestação, sendo decretada sua revelia, conforme certidão nos autos.

É o relatório. Decido.

A relação entre as partes configura-se como uma relação de consumo, sendo a autora a consumidora e a ré fornecedora de produtos e serviços, nos termos do art. 2º e art. 3º do Código de Defesa do Consumidor (CDC). Assim, aplicam-se ao presente caso as disposições do CDC, especialmente no que tange ao dever de



informação e à proteção contra práticas abusivas.

## DO DIREITO À INFORMAÇÃO

O art. 6º, III, do CDC assegura ao consumidor o direito à informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, especialmente no que diz respeito às suas características, qualidades e eventuais custos adicionais. No presente caso, restou evidente que a ré não forneceu à autora as informações de maneira transparente. A cobrança de valores adicionais, como impostos sobre as locações, bem como a restrição ao usufruto dos dias de reposição, não foram claramente apresentadas no momento da assinatura do contrato.

A omissão de tais informações constitui grave violação do princípio da transparência, pilar fundamental nas relações de consumo, e configura prática abusiva, nos termos do art. 39, V, do CDC, que veda a exigência de vantagem manifestamente excessiva. Tal conduta gera desequilíbrio contratual e frustra as expectativas legítimas do consumidor.

## DA REVELIA E PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DOS FATOS

A ausência de defesa por parte da ré acarreta a presunção de veracidade dos fatos narrados pela autora, conforme estabelece o art. 344 do Código de Processo Civil. Deste modo, resta incontroverso que a autora foi induzida a adquirir as cotas do empreendimento sem a devida clareza sobre os encargos adicionais e as limitações impostas, o que constitui descumprimento contratual por parte da ré.

## DO DIREITO À DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS

Diante da falta de informações claras e da prática abusiva, a autora faz jus à rescisão contratual com a consequente devolução integral dos valores pagos. Conforme entendimento pacífico dos tribunais, quando há descumprimento contratual ou falta de transparência nas informações prestadas ao consumidor, este tem direito à restituição das quantias desembolsadas.

A devolução deverá ocorrer de forma integral, corrigida monetariamente a partir do efetivo desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, conforme previsto no art. 42, parágrafo único, do CDC. Tal dispositivo visa a proteger o consumidor de práticas abusivas, garantindo-lhe o direito à repetição do indébito de forma justa.

## DA CONDENAÇÃO NAS CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS



A parte ré, por sua conduta que deu causa ao litígio e em virtude de sua revelia, deve arcar com as custas processuais e os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil. Esta condenação busca compensar o trabalho desempenhado pela parte autora para garantir seu direito e dissuadir a parte ré de continuar adotando práticas contratuais abusivas.

### Conclusão

Diante do exposto, julgo procedente a presente ação para: Declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes.

Condenar a parte ré a restituir à autora, de forma integral, os valores pagos, corrigidos monetariamente desde a data dos pagamentos e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Condenar a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Carlos Alexandre Pelhe Gimenez

Juiz de Direito

