



Fls. Processo: 0014329-74.2017.8.19.0209

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Incorporação Imobiliária

Autor: ---

Autor: ---

Réu: ---

Réu: ---

Réu: ---

Réu: ---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Juliana Cardoso Monteiro de Barros

Em 05/07/2021

Sentença

Recebo os embargos de declaração de fls. 794/797, 806/817, 819/823 e 828/833, opostos em face da sentença de fls. 748/754, eis que tempestivos.

Os autores, fls. 794/797, alegam a ocorrência de omissão, uma vez que, o que motivou os autores buscarem o distrato foi a mudança repentina de modelo do empreendimento, que o que motivou os autores buscarem o distrato em questão foi a mudança repentina de modelo do empreendimento, que inicialmente funcionaria em regime de pool hoteleiro e, próximo à data de entrega, foi modificado para um empreendimento puramente residencial. Aduz que tal fato não foi impugnado pelas rés, sendo, portanto, incontroverso. Assim, o negócio não se concretizou por culpa exclusiva das rés. Deste modo, devem ser os embargos acolhidos para que sejam julgados integralmente procedentes os pedidos, inclusive quanto à devolução total dos valores pagos e indenização por danos morais.

As rés ---, em seus embargos de fls. 806/817, alegam que o entendimento quanto à aplicação do CDC ao caso em comento está em desacordo com a jurisprudência do TJRJ, uma vez que os embargados não podem ser considerados consumidor, pois o objetivo da compra da unidade era auferir renda com a sua locação. Aduz ainda a existência de contradição, pois, apesar de reconhecer que o pedido de rescisão se deu por interesse desmotivado dos Autores condenou as Rés ao pagamento dos ônus da sucumbência e, também, porque o termo inicial da correção monetária, deve ser a data da distribuição da demanda, consoante a regra do artigo 1º, §2º da Lei 6.899/.

Às fls. 819/823, a ré --- pleiteia que os presentes embargos declaratórios sejam recebidos dotados de efeitos infringentes, para julgá-los procedente, podendo apenas esperar que, com o saneamento das omissões havidas, para que seja reconhecido o perfil de investidores dos



Autores e, assim, a não incidência do CDC, e, ainda, para que seja reconhecida a extinção do contrato celebrado entre as partes, em razão do adimplemento e, assim, o pedido a si direcionado seja julgado improcedente.

A ré ---, fls. 828/833, em que alega a existência de omissão, pois não houve fundamentação acerca do afastamento da aplicação do artigo 722 e seguintes do CC/02, ou da existência de prova que demonstre que o embargante contribuiu para o dano ou que não seja devida a comissão de corretagem paga.

Com efeito, assiste parcial razão aos embargantes, pelo que devem ser acolhidos os presentes embargos para retificar as omissões e contradições apontadas, devendo a sentença passar a constar nos termos que seguem:

Cuida-se de ação de rescisão contratual com pedido de restituição do valor pago e indenização por danos morais proposta por --- em face dos réus -- (aditamento da inicial às fls. 19/44).

Alegam os autores que, em 03 de dezembro de 2013, firmaram contrato de compra e venda com a primeira ré (--) cujo objeto era unidade autônoma condominial situada no empreendimento nomeado "----

(apartamento 207), com direito a uma vaga de garagem, que seria construído na Avenida ---, Rio de Janeiro - RJ, sendo certo que a primeira ré é incorporadora do empreendimento.

Afirmam os autores que a referida unidade imobiliária não se tratava de um apartamento residencial que serviria de moradia para o casal de autores. Na verdade, o empreendimento foi vendido com a obrigatoriedade de que fosse feito, também, contrato de pool, por meio de contrato de sociedade em conta de participação feito entre os autores (cessionários) e a primeira ré (cedente), havendo, ainda, uma interveniente, que seria a administradora do pool (--).

Informam que, neste ponto, é necessário que se abra parêntese para explicar o regime de funcionamento do pool: as unidades adquiridas seriam apartamentos hotéis, administrados pela empresa --, que pagaria aos proprietários participação obtida a partir do saldo positivo das locações das unidades, a ser dividido em parcelas iguais a todos os proprietários. Destaque-se que, no momento de aquisição do bem, esse regime era obrigatório e se mostrou extremamente vantajoso aos autores, sendo o exclusivo motivo que os levou a realizar a aquisição da unidade imobiliária. Informam, ainda, que tiveram a promessa de que o empreendimento possuía o "Selo Olímpico", com a "garantia" de que, no período das Olimpíadas no Rio de Janeiro, a taxa de ocupação seria de 90% por 60 (sessenta dias), já tendo sido firmado suposto compromisso com o COI com diárias de \$ 285 (duzentos e oitenta e cinco dólares). Isto é, no momento da venda, houve promessa de que os autores receberiam, no período das Olimpíadas, mais de \$ 17.000 (dezesete mil dólares), à época montante equivalente a quase R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). Além disso, em documento fornecido aos autores pela segunda demandada (---) foi exemplificado que, em meses onde houvesse uma taxa de ocupação de 80% (oitenta por cento), os proprietários receberiam, por cada unidade, quase R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) líquidos, já descontada a participação da empresa administradora e impostos. Assim, na mesma data em que firmaram a promessa de compra e venda do imóvel, os autores formalizaram também contrato de sociedade em conta de participação, que estabeleceu os termos de como se daria a administração da unidade adquirida, sendo certo que tal contrato teria duração de 5 (cinco) anos a contar do início da operação pool. Pois bem. Firmados os contratos (promessa de compra e venda e sociedade em conta de participação), os autores passaram a realizar os pagamentos devidos, aguardando pelo momento da entrega das chaves, sendo certo que a obra tinha previsão para conclusão em 30 de abril de 2016. Nesse ponto, cumpre destacar que os autores não apenas realizavam os tempestivos pagamentos das quantias devidas, como também adiantaram o pagamento de parcelas intermediárias. Ocorre que, no final de junho de 2016 (em período bem próximo ao início das Olimpíadas) e antes da efetiva entrega das chaves, os autores tiveram ciência



de que simplesmente a parte ré teria tomado a decisão unilateral de modificar o modelo do empreendimento, tornando-o puramente residencial que, obviamente, não era o pretendido pelos autores, os quais tinham a legítima expectativa de buscar substanciais rendimentos no período das Olimpíadas (quase R\$ 55.000,00 à época) e também de ter a renda complementada pela ínfima aposentadoria que o segundo autor receberia futuramente com a locação da unidade ao longo dos anos.

Assim, pretendem a desconstituição do negócio jurídico firmado entre os autores e a primeira ré, consistente na rescisão/resolução do contrato de promessa de compra e venda da unidade 207 do empreendimento "---", localizado na Avenida Ayrton Senna, n.º 2.500, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ; a condenação das rés na devolução aos autores, integralmente, do valor efetivamente pago, devendo o valor ser corrigido monetariamente e acrescido de juros até o efetivo pagamento, nos seguintes termos: (i) a primeira e a segunda rés no montante de R\$ 474.450,98 (quatrocentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e oito centavos); (ii) a terceira ré no montante de R\$ 79.252,44 (setenta e nove mil, duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e quatro centavos); (iii) a quarta ré no montante de R\$ 24.570,80 (vinte e quatro mil, quinhentos e setenta reais e oitenta centavos). Requerem, ainda, a condenação da primeira e segunda rés ao pagamento em favor dos autores, a título de indenização pelos danos morais, valor não inferior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) para cada um dos autores. Subsidiariamente, caso o juízo entenda pela inexistência de culpa exclusiva das demandadas, esperam pelo reconhecimento da nulidade da cláusula 13.4 do contrato de promessa de compra e venda, a fim de que seja devolvida, mesmo assim, a totalidade do montante pago pelos autores, ou, ainda, em valor razoável e proporcional ante as particularidades do caso, sendo certo que o montante deverá ser devolvido, após o trânsito em julgado, em parcela única e corrigido monetariamente e com incidência de juros.

A inicial de fls. 03/04 e o aditamento de fls. 19/44 vieram instruídas com os documentos de fls. 45/221.

Decisão à fl. 226, que recebe a emenda da inicial.

Decisão à fl. 286, que indefere o pedido de gratuidade de justiça.

Petição dos autores, onde requerem a reconsideração do indeferimento de fl. 286, tendo em conta que o pedido inicial foi de pagamento das custas judiciais ao final do processo e/ou seu parcelamento.

Decisão à fl. 323, que mantém o indeferimento da GJ.

Petição dos autores às fls. 341, onde informam a realização de reclamação correcional (003707692.2019.8.19.0000) em relação ao despacho irrecorrível.

Petição à fl. 343, onde os autores informam a complementação das custas.

Juntada de malote digital às fls. 345/352, onde consta o acórdão proferido nos autos da reclamação correicional: "... ANTE O EXPOSTO, DEIXO DE CONHECER DA PRESENTE RECLAMAÇÃO CORREICIONAL/CORREIÇÃO PARCIAL POR SER MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL, NA FORMA DOS ARTIGOS 210 E 214, PARÁGRAFO ÚNICO, AMBOS DO REGIMENTO INTERNO DESTA TRIBUNAL DE JUSTIÇA".

Decisão à fl. 355, que determina a citação dos réus.

Contestação da quarta ré (--- S.A.) às fls. 379/401, instruída dos documentos de fls. 402/457, onde alega, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva, pois afirma que a situação descrita na petição inicial é de responsabilidade única e exclusivamente da promitente-vendedora, razão pela qual requer a sua exclusão do feito. No mérito, afirma que não há dúvidas acerca do adimplemento das obrigações da Lps Patrimônio como corretora. Por conseguinte, alega que deve haver o pagamento da comissão de corretagem para remuneração do serviço prestado. Além disso, alega inexistência de solidariedade entre as rés, inexistência de danos morais, e que o valor





pleiteado de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) a título de danos morais é exorbitante, não sendo aplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor.

Contestação conjunta da primeira (-- S.A.) e segunda (-- S.A) rés às fls. 464/483, instruída com os documentos de fls. 484/611, onde alegam, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da ré -- S.A, pois não é a incorporadora do empreendimento em comento e nada contratou com os Autores, nem deles recebeu. No mérito, afirmam a inaplicabilidade do código de defesa do consumidor; requerem o reconhecimento da exceção do contrato não cumprido.

Informam a ausência de oposição das rés a rescisão contratual, desde que cumprida e respeitada a cláusula 13.6 do contrato de promessa de compra e venda, diante da inexistência de mora das rés. Afirmam a inexistência de danos morais passíveis de indenização. Diante de todo o exposto, as Rés requerem o acolhimento da preliminar arguida, impondo-se a extinção do feito sem resolução do mérito, nos termos do Código de Processo Civil em face da 2ª Ré, --.

Requerem, em todas as hipóteses, que o pleito indenizatório seja totalmente afastado por este d. Juízo, uma vez que o atuar das Rés não foi capaz de gerar dano moral indenizável. Contestação da terceira ré (-- LTDA) à fls. 615/622, instruída com os documentos de fls. 623/647. Primeiramente, requer a retificação do polo passivo para constar -- LTDA. No mérito, afirma que a parte autora ao apresentar seu aditamento, não pleiteia a rescisão do contrato de empreitada celebrado com a ora contestante, mas pleiteia a devolução dos valores pagos a este título, no total de R\$79.252,44 (setenta e nove mil duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e quatro centavos). Pelo próprio cotejo analítico da exordial, verifica-se que os Autores quitaram integralmente o preço avençado no Contrato de Execução de Obras, e a --, por outro giro, já concluiu as obras de decoração previstas no mesmo instrumento. Na eventualidade deste d. Juízo rescindir o contrato objeto desta demanda, o que não se espera, pelos motivos já narrados, necessário que seja fixado percentual de retenção, nos termos legais e com o fito de evitar o enriquecimento sem causa dos adquirentes. Desta sorte, impende salientar que a ora contestante já realizou a decoração da unidade contratada pelos Autores, razão pela qual a devolução do preço oneraria de sobre maneira a -- que adimpliu integralmente o contrato celebrado. Assim, a 3ª Ré pleiteia que este d. Juízo julgue improcedente o pedido de devolução dos valores pagos a título do Contrato por Empreitada, à luz dos princípios contratuais da boa-fé e Pacta Sunt Servanda. Caso seja deferido o pedido de rescisão, a sentença deverá observar o percentual de retenção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor pago pelo Contrato por Empreitada, à luz da jurisprudência pátria.

Réplica às fls. 653/670.

Decisão saneadora à fl. 731. É

o Relatório. Decido.

Possui perfeita aplicação, na hipótese vertente, o artigo 355, I, do Código de Processo Civil, que autoriza o julgamento antecipado da lide, quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência.

Existindo elementos probatórios bastantes para o pronunciamento do juízo decisório, o julgamento antecipado da lide se impõe, já que os documentos juntados aos autos são suficientes para formar a convicção do Juiz.

A legitimidade 'ad causam' deve ser analisada em abstrato, com respaldo nas assertivas formuladas pela parte autora ao deduzir sua pretensão. Nesse contexto, à luz da Teoria da Asserção, todas as rés estão legitimadas a compor o polo passivo da relação processual. ASSIM, REJEITO A PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA.

A ré --- argui a prejudicial de mérito relativa à prescrição, quanto aos valores pagos a título de corretagem. No julgamento do REsp nº 1.551.956 - SP, foi fixada a seguinte tese para os fins do art. 1.040 do CPC/2015: Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores





pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC). No caso em tela, a parte autora efetuou o pagamento à ré ---, a título de corretagem, mediante os cheques acostados às fls. 450/454, no dia 03/12/2013. Assim, quando da distribuição da presente demanda, em 10/05/2017, a pretensão autoral já se encontrava fulminada pela prescrição trienal, razão pela qual, deve ser acolhida a prejudicial de mérito arguida.

As rés, -- e --, alegam a inaplicabilidade do CDC, uma vez que o imóvel objeto da lide se destinaria, única e exclusivamente para fins de investimento, já que os Autores afirmam que tinham interesse em auferir renda com a sua locação. Assiste razão aos réus, não há que se falar em típica relação consumerista, pois os autores não se enquadram como destinatários final do bem, consoante a norma contida no art. 2º, do CDC, devendo, portanto, as controvérsias atinentes à forma e ao limite da retenção de valores serem julgadas conforme as normas contidas no Código Civil. Em consequência, não se aplica à espécie a norma contida no art. 53, caput, do CDC, assim como os verbetes sumulares nº 543 do S.T. e nº 98 do TJRJ, uma vez que se destina, exclusivamente, às hipóteses de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóveis sob a égide do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido:

"0011693-48.2016.8.19.0023 - APELAÇÃO - 1ª Ementa - Des(a). MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY - Julgamento: 28/02/2019 - VIGÉSIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível. Promessa de Compra e Venda de imóvel em construção, com finalidade negocial, para locação através de administradora hoteleira. Atraso incontroverso na conclusão da obra, sem previsão. Pleito de rescisão do contrato com a devolução integral das quantias pagas e pagamento da multa contratual, declaração de inexistência de débito e indenizações por lucros cessantes e por danos morais. Sentença que julgou procedente em parte o pedido, declarando a resolução do contrato e a inexistência de débito, e condenando a ré a restituir os valores desembolsados na íntegra, a pagar multa contratual e ao pagamento de indenização por danos morais, arbitrada em R\$ 5.000,00 para cada autor. Apelo exclusivo da ré. Relação que não está subsumida ao CDC, não se amoldando os autores no conceito do art. 2º do referido diploma legal. Inteligência do Enunciado 84 do Aviso 15/2015 deste TJRJ. Inaplicabilidade do CDC à hipótese que não dá azo à anulação da sentença requerida pelo apelante, eis que a base legal adotada pelo Juízo sentenciante não constitui nulidade. Hipótese que não é de desistência imotivada, mas de rescisão do contrato por inadimplemento absoluto da parte ré, que não traz sequer previsão de conclusão da obra, já ultrapassado o prazo de tolerância. Crise imobiliária que era evento previsível, não afastando a obrigação. Mesmo em se tratando de investidores, os autores só assumiram o risco referente à valorização ou desvalorização do imóvel adquirido. Não há, no contrato firmado, assunção de risco algum quanto aos serviços da ré, quanto à entrega do imóvel. Esta entrega, ao revés, foi firmada com prazo certo e mesmo com tolerância contratual. Pretensão da apelante, de manutenção do contrato e suspensão de sua obrigação por tempo indeterminado, sem ônus, que viola o contrato e a boa-fé objetiva, dentre outros princípios do direito, não merecendo acolhida. Devolução integral do valor pago que se impõe. Precedentes. Juros que se contam desde a citação, eis que a rescisão se deu por inadimplemento da ré, não se tratando de desistência. Inteligência do art. 405 do Código Civil. Lucros cessantes que não foram objeto de condenação na sentença, ausente interesse recursal neste ponto. Dano moral configurado. Precedentes. A apelante não impugna o valor arbitrado a título de indenização por danos morais, sendo certo que este se encontra dentro dos parâmetros da proporcionalidade e razoabilidade, e em consonância com o posicionamento deste Colegiado. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO."

Não havendo outras preliminares a serem arguidas, dou por saneado o feito.





Os autores adquiriram uma unidade no empreendimento "---", sendo certo que as unidades adquiridas seriam apartamentos hoteleiros, administrados pela empresa ---, que pagaria aos proprietários participação obtida a partir do saldo positivo das locações das unidades, a ser dividido em parcelas iguais a todos os proprietários. Frisa que o regime era obrigatório e se mostrou extremamente vantajoso aos autores, sendo esta a razão que os levou a adquirir a unidade imobiliária. Ressalta que, na mesma data em que firmaram a promessa de compra e venda do imóvel, os autores formalizaram também contrato de sociedade em conta de participação, que estabeleceu os termos de como se daria a administração da unidade adquirida, sendo certo que tal contrato teria duração de 5 (cinco) anos a contar do início da operação pool. No entanto, no final de junho de 2016, antes da efetiva entrega das chaves, os autores tiveram ciência de que as rés teriam tomado a decisão unilateral de modificar o modelo do empreendimento, passando este a ser exclusivamente residencial. Deste modo, buscaram a rescisão do contrato, com a restituição integral do valor até então pago. No entanto, as rés informaram que no caso de rescisão haveria retenção de parte do valor pago, nos termos do contrato firmado.

As rés --- e ---, afirmam que a retenção é devida, eis que foram os autores quem deram causa a rescisão.

De plano, deve ser acolhido o pleito de rescisão do contrato, eis que, quanto à este não há qualquer oposição. Reside a controvérsia, quanto o direito dos autores de receber integralmente os valores pagos.

Não assiste razão às rés quanto à sua alegação de direito de retenção, pois o pedido de rescisão do contrato foi motivado pela alteração unilateral do contrato pelas rés, que transformou o condomínio em residencial, quando, no contrato firmado entre as partes, havia previsão de estrutura hoteleira. Frise-se que os autores adquiriram o imóvel com o objetivo de financiamento, sendo atraídos pelo modelo de negócio apresentado, a fim de complementar sua renda de aposentadoria, não tendo qualquer interesse em um imóvel puramente residencial.

Deste modo, a rescisão do contrato decorreu da alteração do objeto do empreendimento, sendo portanto, integralmente imputada às rés, razão pela qual os valores pagos a estas deverão ser integralmente restituídos.

Na esteira desse entendimento:

"0043028-30.2016.8.19.0203 - APELAÇÃO - 1ª Ementa - Des(a). CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA - Julgamento: 22/02/2021 - TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMPREENDIMENTO HOTELEIRO.

SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. APELOS DAS RÉS. 1. Celebração de compromisso de compra e venda para aquisição de unidade na planta em empreendimento hoteleiro. Alteração unilateral do escopo do empreendimento para condomínio residencial com serviços. Pedidos cumulados de rescisão contratual, restituição integral de valores pagos, devidamente corrigidos, e compensação por danos morais. Sentença de procedência parcial do pedido. Apelo das rés. 2. Apelação das primeira e segunda rés, incorporadora e imobiliária. Na espécie, a causa invocada para rescindir o contrato seria a alteração do escopo do empreendimento - levada a efeito unilateralmente pelas vendedoras. 3. Como é sabido, o conteúdo obrigacional de um contrato não está adstrito à literalidade de suas cláusulas, pois também se devem considerar os fatores circunstanciais que delineiam as expectativas legítimas dos participantes na relação jurídica. Artigo 113 do Código Civil.





4. Acervo probatório constante dos autos que reúne suficientes elementos para autorizar a conclusão no sentido de que, com efeito, o fator determinante para o investimento dos demandantes no empreendimento foi a obtenção de fonte de renda por meio da participação no pool hoteleiro. 5. Nessa perspectiva, verifica-se que a oferta de "termo de desconto" para a aceitação da reconfiguração do empreendimento consubstancia verdadeira proposta de novação, com a qual, evidentemente, os autores não estavam obrigados a concordar. 6. A frustração do escopo do investimento dos compradores, na medida em que viola a expectativa legítima, caracteriza inadimplemento, idôneo ao reconhecimento de rescisão por culpa dos vendedores, que, em razão da qualificação atribuída à extinção contratual, não farão jus à retenção de valores. 7. Danos morais configurados na hipótese. Distrato realizado, sem que a parte ré tenha efetuado a devolução dos valores. Aborrecimento, transtorno e violação à legítima expectativa do consumidor. Desvio produtivo. Fixação da verba compensatória conforme as particularidades do caso concreto. 8. Apelo da terceira ré. Administradora. Arguição de ilegitimidade passiva e ausência de solidariedade com as demais rés. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que este apelante não deve responder solidariamente pelos danos causados à demandante, considerando que aquele não integra a cadeia de fornecimento relativa à incorporação imobiliária, pois não faz parte do grupo econômico das empresas inadimplentes. Reforma da sentença para julgar improcedente o pedido em face desta ré. DESPROVIMENTO DO PRIMEIRO RECURSO (PRIMEIRA E SEGUNDA RÉS)."

A ré --- afirma que o negócio celebrado entre esta e os Autores já foi extinto em razão do adimplemento por ambas as partes, encerrando-se, então, qualquer possibilidade de rompimento e/ou devolução dos valores pagos (R\$79.252,44). Aduz que as obras de decoração previstas no contrato (execução da decoração e montagem do apartamento prometido) foram integralmente concluídas.

Compulsando os autos, verifica-se que o contrato firmado entre os autores e a ré ---, se destinou à decoração e montagem do imóvel de acordo com os padrões estipulados pela administradora do Pool. Assim entendo que o referido contrato é acessório ao contrato de compra e venda e, portanto, segue a sorte do contrato principal. Deste modo, deverá ser integralmente ressarcido o valor pago.

Contudo, no que concerne ao pleito de danos morais, o conjunto fático analisado não permite concluir pelo abalo à honra dos autores. Não basta para a configuração do abalo psicológico ou ofensa à honra objetiva o evento em si, sendo necessária a prova de sua repercussão, prejudicialmente moral, o que no caso não ocorreu diante das provas coligidas ao processo. Assim, descabe a pretendida indenização se não demonstrada a existência de sofrimento íntimo, psíquico ou moral capaz de justificar indenização a esse título, eis que o prejuízo dos requerentes limitou-se à seara patrimonial.

Ante o exposto:

- 1 - Reconheço a prescrição da pretensão autoral, no que concerne ao pedido de restituição do valor pago ao réu --- S.A, a título de taxa de corretagem, o que faço com fulcro no artigo 206, §3º, IV do Código Civil e, em consequência, JULGO EXTINTO o feito, em relação a este réu, nos termos do artigo 487, II do CPC.
- 2 - JULGO PROCEDENTE o pedido para declarar rescindido o contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre os autores e a rés -- e ---, bem como o contrato firmado entre os autores e a ré RCFA ENGENHARIA LTDA (DOMINUS).



3 - JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para condenar as rés -- e --,solidariamente, a restituírem integralmente aos autores o valor pago na relação contratual, no importe de R\$ R\$ 474.450,98 (quatrocentos e setenta e quatro mil quatrocentos e cinquenta reais e noventa e oito centavos), acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado da presente e correção monetária a partir da data de cada desembolso.

4 - JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para condenar a ré --- a restituir integralmente aos autores o valor pago na relação contratual, no importe de R\$ 79.252,44 (setenta e nove mil duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e quatro centavos), acrescido de juros de mora a partir do trânsito em julgado da presente e correção monetária a partir da data de cada desembolso.

5- JULGO IMPROCEDENTE o pedido de dano moral, na forma da fundamentação supra.

Em consequência, JULGO EXTINTO O FEITO, nos termos do artigo 487, I do CPC.

Diante sucumbência mínima, condeno as rés ---, -- e ---, ao pagamento dos honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor da condenação. Custas rateadas pelas partes vencidas.

Certificado o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. P.R.I.

Rio de Janeiro, 13/09/2021.

Juliana Cardoso Monteiro de Barros - Juiz de Direito

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Juliana Cardoso Monteiro de Barros

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4QCI.Q1TJ.3WW6.DA53**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Regional da Barra da Tijuca

Cartório da 5ª Vara Cível

Av. Luiz Carlos Prestes, s/nº 2º andar CEP: 22775-055 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3385-8811 e-mail: btj05vciv@tjrj.jus.br



Local: TJ-RJ

