



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Autos n.º 0713791-17.2025.8.01.0001
Classe Procedimento Comum Cível
Autor ----- e outro
Réu -----

SENTENÇA

1. RELATÓRIO

----- e ----- ajuizou ação de rescisão contratual cumulado com restituição de valores, indenização por danos morais e tutela de urgência contra -----.

Em sede de inicial, a parte autora alegou, em síntese, que foram abordados por representante comercial da ré em momento de lazer e persuadidos, mediante técnicas agressivas de venda e promessas de vantagens, a aderirem a contrato de cessão de direito de uso de imóvel em sistema de tempo compartilhado (RCI Weeks), vinculado ao empreendimento “Condomínio -----”, no Paraná.

Sustentaram que, apesar de terem desembolsado vultosa quantia (R\$ 47.530,18, de um total de R\$ 59.044,29), jamais usufruíram dos serviços prometidos, pois o empreendimento não foi inaugurado, frustrando-se totalmente a finalidade contratual. Narraram, ainda, que buscaram o distrato extrajudicialmente, sem sucesso, e que, mesmo após o pedido de cancelamento, continuaram a ser cobrados, o que lhes teria causado prejuízos financeiros e abalo moral.

Requereram tutela de urgência para cessação das cobranças, rescisão contratual, restituição integral dos valores pagos (ou, alternativamente, de 90% dos valores pagos), indenização por danos morais e demais consectários legais.

Com a inicial, vieram os documentos de fls. 18/94.

Em sede de decisão de fls. 95/99 houve o recebimento da inicial,

1



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

indeferimento do pedido de tutela de urgência e determinação de realização da audiência de conciliação.

Audiência de conciliação infrutífera (fls. 154/155).

A parte ré ofereceu contestação as fls. 157/185, seguida de documentos (fls. 186/255). Arguiu, preliminarmente, a incompetência do foro, defendendo que a relação discutida não seria de consumo, mas sim de incorporação imobiliária regida pela Lei n.º 4.591/64, e que, por força de cláusula contratual, o foro competente seria o da Comarca de Londrina/PR.

Argumentou que a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) seria incabível, pois os autores não seriam destinatários finais do produto, mas teriam adquirido a unidade para fins de investimento.

No mérito, sustentou ausência de mora, pois o atraso nas obras decorreu de caso fortuito e força maior, notadamente em razão da pandemia de COVID-19, circunstâncias que teriam suspenso os prazos contratuais. Alegou que a rescisão foi motivada exclusivamente pela vontade dos autores e, portanto, seria legítima a retenção de 25% dos valores pagos, além da comissão de corretagem, conforme previsto contratualmente e autorizado pela Lei n.º 13.786/2018.

Por fim, impugnou o pedido de indenização por danos morais, por ausência de ato ilícito e de demonstração de abalo à personalidade, enfatizando que o inadimplemento contratual, por si só, não gera reparação extrapatrimonial.

Impugnação a contestação as fls. 360/368.

É o relatório, **passo a decidir.**

2. FUNDAMENTAÇÃO

É cabível, no presente caso, o julgamento antecipado da lide, haja vista que a matéria de fato trazida ao processo ficou devidamente comprovada através da documentação juntada, não havendo necessidade de maior dilação probatória a respeito, nos termos em que dispõe o inciso I do art. 330 do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

2

Cediço que, os pontos controvertidos do processo, quais sejam a legalidade do lapso temporal para conclusão das obras e restituição dos valores pagos de forma integral pela parte autora são questões a serem apreciadas por meio da análise do contrato assinado entre as partes e a legislação incidente sobre o caso.

Diante disso, passo ao julgamento antecipado da demanda.

- Preliminar de incompetência territorial

A parte ré arguiu preliminar de incompetência territorial, sob o argumento de que o contrato estabelece como competente o foro de Londrina/PR para dirimir eventuais conflitos do contrato.

Em que pese o pedido formulado pela parte demandante, entendo que razão não lhe assiste. Isso porque, sabe-se que a legislação permite o reconhecimento da nulidade da cláusula de eleição em contratos de adesão e que impeçam o consumidor, na qualidade de hipossuficiente, de postular os seus direitos em juízo, vide art. 101, inciso I, do CDC. Nesse sentido, considerando que a situação acima indicada se amolda a hipótese legal, se faz necessário o reconhecimento da competência deste juízo para processamento e julgamento da demanda.

Nesse sentido, o entendimento jurisprudencial:

PROCESSO CIVIL. CONSUMIDOR. DECLÍNIO DE COMPETÊNCIA. TERRITORIAL. CONTRATO. ADESÃO. CLÁUSULA. ELEIÇÃO DE FORO. NULIDADE. DOMICÍLIO DAS PARTES EM ESTADOS DIVERSOS DA FEDERAÇÃO. 1. A abusividade da eleição de foro está associada à dificuldade imposta a uma das partes em exercer o seu direito de ação ou de defesa, em razão da distância da localidade do foro de eleição em relação ao seu domicílio. 2. **Nos contratos de adesão, tratando-se de relação de consumo, revelase abusiva a estipulação de foro de eleição diverso daquele de residência do consumidor, quando constatado ser prejudicial à sua defesa, dificultando-lhe de certa maneira o acesso à Justiça, em afronta ao princípio da facilitação do acesso ao Poder Judiciário.** 3. **A cláusula que estabelece foro equidistante**

3

de ambas as partes (Estados diversos da Federação) é abusiva, porque dificulta a defesa do consumidor que precisará constituir



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

advogado em comarca distinta de seu domicílio ou arcar com despesas de viagem para realizar o seu acesso à justiça . 4.
Recurso conhecido e provido.
(TJ-DF 07481717720208070000 DF 0748171-77.2020 .8.07.0000,
Relator.: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento:
03/03/2021, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE :
18/03/2021. Pág .: Sem Página Cadastrada.)

Portanto, com base no exposto acima, rejeito a preliminar suscitada pela parte requerida e reconheço a competência deste juízo, acolhendo o pedido constante na inicial de declaração de nulidade da cláusula do foro de eleição.

- Preliminar de afastamento do CDC

No que tange à preliminar de não incidência do Código de Defesa do Consumidor, entendo que se confunde com o mérito, uma vez que a análise acerca da natureza da relação contratual e da condição de destinatário final do serviço, bem como eventual intuito de investimento, demanda dilação probatória e apreciação de fatos e provas. Dessa forma, deixo para apreciá-la por ocasião da sentença de mérito.

DO MÉRITO

Inicialmente, compulsando os autos, observo que não consta instrumento de procuração assinado pela autora Jessica de Sousa Rodrigues, **razão pela qual determino o prazo de 05 (cinco) dias para que a autora realize a regularização da capacidade postulatória.**

Aplica-se, ao caso, o Código de Defesa do Consumidor, ante a configuração da parte ré como fornecedora e dos demandantes como consumidores, nos termos dos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor, tratando-se de inequívoca relação de consumo.

4

Destarte observa-se que o caso concreto envolve relação de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

consumo e contrato, onde a parte autora pugna pela procedência da ação para declarar a rescisão do contrato celebrado com a ré e, bem como, condená-las a devolução dos valores que foram pagos pela promessa de compra do imóvel e, de igual forma, indenização por dano moral.

Antes de apreciar as teses apresentadas pelas partes é importante reprimir que a relação entre as mesmas rege-se pelo Código de Defesa do Consumidor, atraindo a incidência das regras consumeristas estabelecidas na Lei nº 8.078/90.

O requerente pretende a declaração de rescisão do contrato firmado entre as partes realizado de forma unilateral pela parte ré, argumentando que o réu descumpriu o contrato, vez que não entregaram o imóvel no prazo previsto.

Noutro vértice, a parte ré alega que não recaiu em mora na entrega do imóvel, uma vez que as cláusulas contratuais previam que o prazo poderia ser lastreado em razão da ocorrência de caso fortuito, força maior ou fatos extraordinários. Aduz que o caso dos autos é de configuração de fortuito externo, o que se amolda com o que se encontra disposto no contrato celebrado com o autor.

Assevera que, em razão da ocorrência da pandemia do COVID-19 teve que interromper as obras, devido a ausência de mão-de-obra e de insumos e, como também pelo aumento do preço dos materiais necessários a finalização da obra. Sustenta ainda que a dificuldade de transportes do insumo deve ser considerada, visto que o empreendimento se localiza em ilha dentro de represa e que isso dificultou a realização e progressão das obras.

Quanto à referida tese, analisando o contrato particular de compromisso de compra e venda acostado aos autos às fls. 135/169, constatou-se que o prazo estimado para conclusão era o dia 31/12/2020 (fls. 43), podendo ser prorrogado pelo período de 180 dias, contados da expiração. Nesse sentido, tem-se que com a incidência do prazo suplementar teria-se como prazo final o dia 29/06/2021.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Os réus afirmam que a demora ocorreu em razão da pandemia do COVID-19, mas que sempre buscou compensar a situação por meio da disponibilização de bônus aos promitentes compradores dos imóveis.

No tocante ao atraso da obra em decorrência da pandemia do COVID-19, entende-se que tal alegação, por si só, não é suficiente para o acolhimento dos fatos alegados pela ré. Isso porque, caberia a empresa demonstrar de forma concreta os impactos sofridos em razão da ocorrência da crise de saúde.

Cediço que, os impactos da pandemia são notórios para todo o contexto global, contudo, levando em consideração que empreendimentos devem realizar análises de risco, caberia a ré, na qualidade de empresa conhecida pela atuação no ramo empresarial a demorado tempo, terem se certificado da ocorrência de causas de força maior.

Vale ressaltar que, não fora somente o empreendimento de responsabilidade da ré que fora impactado pela criticidade da pandemia, mas todas as demais construções civis que estavam ocorrendo no país. Em razão disso, a jurisprudência fixou entendimento que estabelece que a ausência de comprovação do nexo causal impede o reconhecimento da pandemia como fator que autoriza o transcurso do prazo final estabelecido em contrato.

Promessa de venda e compra de dois apartamentos em construção. Atraso na conclusão das obras, superado, inclusive, prazo de tolerância. Pedidos de rescisão contratual com devolução dos valores pagos e indenização por perdas e danos. Ação julgada procedente. Rompimento do vínculo por culpa da promitente vendedora. Atraso na conclusão da obra imputado à superveniência da pandemia causada pela Covid 19. Desnecessidade de dilação probatória. Alegação genérica, desprovida de prova da paralisação do empreendimento em razão da crise sanitária. Construção civil classificada como atividade essencial e não abrangida pela paralisação. Inadimplemento contratual configurado. Restituição das partes ao "status quo ante". Valores pagos pelo autor e que devem ser devolvidos, inclusive aqueles pagos a título de arras, sem qualquer abatimento. Recurso improvido. **Embora invoque a apelante ocorrência de caso fortuito/força maior a justificar o atraso, com fundamento na superveniência de pandemia causada pela Covid 19, não restou comprovado o nexo causal**



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

6

invocado e as circunstâncias narradas não são suficientes a afastar sua responsabilidade, configurando, na verdade, fortuito interno. Anote-se que a ré sequer comprovou que houve paralisação das obras em razão da crise sanitária, mesmo porque o Decreto 64.881/2020, que determinou a quarentena no Estado, não impôs qualquer restrição às atividades voltadas à construção civil, classificadas como serviço essencial, com plena manutenção, sendo desnecessária maior aprofundamento. A ré partiu de premissa equivocada, ao afirmar que já havia obtido habite-se. Na realidade, houve tão só habite-se parcial, sendo que aqueles dos autores (Bloco D) não foram abrangidos. Daí porque é direito dos promissários compradores de rescindirem os contratos, com restituição integral dos valores pagos, com frustração dos objetos do negócio, impedindo a posse dos imóveis. A entrada paga pelos autores configura início de pagamento do preço contratado, não tendo natureza jurídica de arras indenizatórias.

(TJ-SP - Apelação Cível: 1003708-45.2022.8.26.0010 São Paulo, Relator: Kioitsi Chicuta, Data de Julgamento: 13/02/2023, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/02/2023) (grifei).

Neste sentido, considerando o exposto, não se vislumbra hipótese de acolhimento dos argumentos relacionados a pandemia de COVID-19 como fator que autoriza o excesso do prazo de entrega de forma significativa.

Ademais, a alegação de que a localização do empreendimento gerava dificuldade no transporte dos insumos não deve ser acolhida como alegação que afaste a responsabilização pelo atraso ocorrido. Isso porque, desde o início a empresa sempre obteve conhecimento acerca das operações necessárias ao transporte de insumos e equipamentos ao local das obras, cabendo assim empreender as diligências que fossem necessárias a execução das atividades com base no cronograma informados aos clientes.

Com efeito, as pessoas jurídicas ao promoverem a prestação dos serviços que por ela são comercializados assumem o risco inerente ao tipo de atividade empresarial desenvolvido. Portanto, tem-se que a empresa ré não pode alegar que se viu surpreendida pela dificuldade de transporte dos insumos e maquinários, considerando que a região na qual o empreendimento está situada fora, por óbvio, objeto de análise de viabilidade em momento anterior.

Endereço: Av. Paulo Lemos de Moura Leite, 878 - Cidade da Justiça, Fórum Des. Lourival Marques, (68) 99245-1249-Whats, Loteamento Portal da Amazônia - CEP 69000-064, Fone: (68) 3212-8444, Rio Branco-AC - E-mail: vaciv1rb@tjac.jus.br - Mod. 500076 - Autos n.º 0713791-17.2025.8.01.0001



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

7

Considerando que competia à ré, nos termos do art. 373, inciso II, do CPC, demonstrar que os imóveis foram entregues dentro do prazo contratado ou que houve a autorização para prorrogação do prazo previsto contratualmente ou, ainda, a impossibilidade de entregar os imóveis no prazo inicialmente estipulado, em decorrência de caso fortuito ou força maior (art. 393 do CC/2002), o que não foi feito, não resta outra conclusão senão o reconhecimento da inadimplência do contrato por culpa das rés.

Insta salientar que, não consta nos autos qualquer notificação ou mensagem encaminhada aos autores acerca do atraso nas obras em razão dos motivos indicados na defesa.

Portanto, tenho que ante a ausência de comprovação dos motivos que levou a requerida a promover o inadimplemento contratual, não existem razões para acolher a tese arguida em sede de contestação.

Em face da disposição do art. 475 do Código Civil e, diante do desinteresse dos demandantes na manutenção do negócio jurídico, merece acolhida a pretensão de rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial.

Diante da resolução do contrato, devem as partes retornar ao *status quo ante*, com a consequente restituição e a reparação dos danos causados, quais sejam, restituição integral dos valores pagos e os reparos pelos danos sofridos em razão da mora contratual injustificada, como postulado pelos autores.

Uma vez resolvido o contrato, os contratantes retroagem ao estado pretérito. Por isso, a recomposição da situação com a restituição dos valores pagos é medida que se impõe.

No caso em tela, os efeitos da rescisão dão-se com a restituição integral dos valores pagos em razão da mora contratual injustificada, como postulado pela parte autora.

Neste ponto, é oportuno consignar que, em que pese as alegações



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

das rés de que não houve inadimplemento contratual, portanto, não seria caso de incidência da súmula 543 do STJ, os elementos dos autos evidenciam de forma cristalina a culpa da promitente vendedor/construtor e, portanto, a devolução deve ocorrer de forma imediata.

Somado a isso, em que pese a parte requerida postule que incidam os descontos previstos em contrato, qual seja a aplicação da multa por rescisão motivada por desejo do comprador (autores) e retenção da comissão de corretagem, o entendimento sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça caminha em sentido diverso.

Assim dispõe a Súmula 543 do STJ:

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.

Neste ponto, é oportuno consignar que, ante a argumentação supra se impõe o não acolhimento dos pedidos formulados pelo réu em sede de contestação, no tocante a permissão de dedução das quantias dispostas no contrato.

Ademais, em que pese a parte requerida alegue que a parte autora não faz jus a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, tornase importante destacar que tal entendimento encontra-se em sentido contrário ao que está disposto na Súmula acima colacionada. Isso porque, conforme pode ser observado, o enunciado dispõe que a **restituição das parcelas pagas deve ocorrer de forma integral, caso a culpa seja exclusiva do vendedor/construtor**.

Nesse sentido ainda, o entendimento jurisprudencial.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - PROCEDIMENTO COMUM - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - INJUSTIFICADO - FORTUITO INTERNO - CHUVAS INTENSAS - PANDEMIA - IRRELEVÂNCIA - CULPA DA PROMITENTE VENDEDORA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

VALORES PAGOS - COMISSÃO DE CORRETAGEM - JUROS DE MORA - CITAÇÃO. O atraso na entrega do imóvel ao promitente

9

comprador, para ser considerado caso fortuito ou força maior, deve decorrer de fato inevitável e imprevisível. As construtoras devem estar preparadas para os eventos que fazem parte do próprio risco da atividade. Considerando-se que o primeiro caso de contágio pela Covid-19 no país foi registrado no final de fevereiro de 2020, quando já findo o prazo para conclusão das obras de infraestrutura contratadas, revela-se insubsistente a tese de afastamento da responsabilidade da requerida em função da situação de pandemia . **O atraso na entrega do empreendimento enseja a resolução do contrato por culpa exclusiva da promitente vendedora, fazendo jus o promitente comprador à restituição integral dos valores pagos, inclusive da taxa de comissão de corretagem, conforme orienta a Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça.** Em se tratando de obrigação decorrente de contrato, os juros de mora devem incidir desde a data da citação.

(TJ-MG - AC: 10000220305593001 MG, Relator.: Marcelo Pereira da Silva (JD Convocado), Data de Julgamento: 05/05/2022, Câmaras Cíveis / 12ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 08/05/2022)

Nestas condições, a parte autora tem direito à devolução integral e imediata de todos os valores pagos por força do contrato particular de compromisso de compra e venda da unidade habitacional de propriedade condominial de multipropriedade registrada perante a AP 3403, no valor de R\$ 42.777,16 (quarenta e dois mil e setecentos e setenta e sete reais e dezesseis centavos) incluindo ainda aqueles que foram, eventualmente, pagos durante o prosseguimento da demanda. Os referidos valores devem ser corrigidos monetariamente pelo INPC a partir de cada desembolso, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Acerca dos danos morais, embora admissível condenação à reparação extrapatrimonial em casos como o dos autos, necessária demonstração, por parte dos demandantes, de relevante ofensa a seus atributos de personalidade em razão da conduta das rés, cenário que não verifico nos autos, tratando-se a situação relatada de mero descumprimento contratual que, por si, não é capaz de ensejar o reconhecimento do dever de indenizar por danos morais. Dessa forma,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

apesar de certo o desconforto causado aos autores e das possíveis alterações em seu cotidiano, com comprometimento de seu planejamento financeiro, verifico que estes não evidenciaram a ocorrência de circunstâncias que superem os dissabores naturais à vida em sociedade.

10

Não induzem ao reconhecimento do dano moral certas situações que, a despeito de serem desagradáveis, são inerentes ao exercício regular de determinadas atividades, como é o caso da espécie que se aponta, não tendo os requerentes comprovado o efetivo prejuízo a justificar a indenização por dano extrapatrimonial. Nesse sentido, segue julgado do Superior Tribunal de Justiça a respeito do tema:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. **O mero descumprimento contratual pela promitente vendedora que deixa de entregar o imóvel no prazo contratado não acarreta, por si só, danos morais, salvo se as circunstâncias do caso concreto demonstrarem a efetiva lesão extrapatrimonial, o que não ocorreu na presente hipótese.**

2. Agravo interno a que se nega provimento.
(STJ. AgInt no AREsp 1219606 / SC AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2017/0318070-8. Relator(a):
Ministro RAUL ARAÚJO (1143). Órgão Julgador: T4 - QUARTA TURMA. Data do Julgamento: 11/06/2019)

Portanto, julgo improcedente o pedido de danos morais formulado pelos autores.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

3. DISPOSITIVO

Diante dos fundamentos expostos, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para:

11

A) declarar rescindido o contrato AP-12710 de compra e venda da unidade habitacional de multipropriedade registrada sob a unidade autônoma compartilhada e interromper a cobrança de quaisquer valores relativos ao contrato indicado, sob pena de multa no importe de R\$ 300,00 (trezentos reais), por cada cobrança indevida

B) condenar a parte ré, a restituir aos autores os valores despendidos em relação ao imóvel qual seja a quantia de R\$ 42.777,16 (quarenta e dois mil e setecentos e setenta e sete reais e dezesseis centavos) incluindo ainda aqueles que foram, eventualmente, pagos durante o prosseguimento da demanda. Os referidos valores devem ser corrigidos monetariamente pelo INPC a partir de cada desembolso, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar da juntada aos autos das cartas de citação, abril de 2024, **ambos com incidência até 27/08/2024, sendo que, a partir de 28/08/2024, aplicar-se-á o disposto na Lei nº 14.905/2024 (a correção monetária deverá ser calculada pela variação do IPCA e os juros moratórios pela taxa Selic, descontando-se a variação do IPCA e desconsiderando-se eventuais juros negativos).**

Julgo improcedente o pedido de danos morais.

Considerando a sucumbência recíproca entre as partes, condeno-as ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência, devendo estes serem rateados na proporção de 10% sob o valor da condenação à parte requerida e na proporção de 10% à parte requerente sob o valor pretendido a título de danos morais, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Por fim, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do NCPC.

Rio Branco-(AC), 25 de novembro de 2025.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ACRE
1ª Vara Cível da Comarca de Rio Branco

Marlon Martins Machado
Juiz de Direito

12