



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
2ª TURMA RECURSAL DOS JUÍZADOS ESPECIAIS
Avenida Olinda esq. c/ Avenida PL 3 QD G LT 04, Sala 1003,
décimo andar, PARK LOZANDES, GOIÂNIA — GO
WhatsApp web: 3018 – 6980



RECURSO Nº: 5604979-52.2022.8.09.0007

RECURSO INOMINADO

ORIGEM: 2º JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE ANÁPOLIS

MAGISTRADO SENTENCIANTE: ROZEMBERG VILELA DA FONSECA

RECORRENTE: LUDMILLA MENDES DE OLIVEIRA

RECORRIDOS: NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E OUTROS

RELATOR: FERNANDO RIBEIRO MONTEFUSCO

EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO POR VÍCIO DE CONSENTIMENTO C/ REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO DE TEMPO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. TIME SHARING. MULTIPROPRIEDADE. VIOLAÇÃO DO DEVER DE INFORMAÇÃO DO CONSUMIDOR QUANTO AO MODO DE FRUIÇÃO DO BEM. ERRO SUBSTANCIAL EVIDENCIADO. ANULAÇÃO DO CONTRATO. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. DEVOUÇÃO DE TODAS AS PARCELAS PAGAS, INCLUÍDA A COMISSÃO DE CORRETAGEM. DANO MORAL EVIDENCIADO. SOLIDARIEDADE AFASTADA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA. Conforme a inicial, a Reclamante alega que na data de 27/11/2020 adquiriu do Primeiro Reclamado (NG Empreendimentos Imobiliários S/A) uma cota imobiliária residencial do empreendimento “Praias do Lago Eco Resort” (Fração cota nº6), em regime de multipropriedade, pelo valor de R\$ 39.711,20 (trinta e nove mil, setecentos e onze reais e vinte centavos), sendo R\$ 2.990,00 (dois mil, novecentos e noventa reais) a título de corretagem, de cujo montante pagou a quantia de R\$ 3.810,00 (três mil oitocentos e dez reais). Afirma que no ato da negociação foi garantido que a Reclamante poderia fruir do resort e realizar reservas a partir de janeiro de 2021 e que, na primeira reserva, seria cobrado 80% (oitenta por cento) da diária-balcão, bem como, que poderia fruir do apartamento tanto em Caldas Novas/GO como em outras localidades turísticas como Gramado/RS e no Nordeste, desde que fossem reservadas nas datas disponíveis do cronograma de empreendimento. Acrescenta que ainda teria direito à utilização anual de 14 (quatorze) diárias no apartamento do grupo, sem qualquer pagamento extra, autorizado o “crossover” entre as pessoas indicadas para igualmente usufruírem das diárias permitidas. Verbera que, no entanto, diferentemente do pactuado, não pôde usufruir dos benefícios, o que alega ter decorrido de dolo e má-fé dos Reclamados. Afirma que não foi informada de que havia tempo mínimo obrigatório de sete dias de hospedagem, e mesmo que não pudesse ficar todo o período, deveria pagar por eles da mesma forma. Ainda, não havia a possibilidade fática de fazer o “crossover”. Deste modo, sem realizar qualquer viagem, requereu a restituição dos valores pagos, o que todavia, foi negado pelos Reclamados, ao argumento de que não sabiam dessas condições, o que alega ter resultado no dispêndio do seu tempo útil e causado abalo moral. Diante do narrado, requereu a declaração de nulidade do negócio jurídico, por vício de consentimento, a restituição integral das quantias pagas e a condenação dos Reclamados, solidariamente, nos danos morais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) (mov.1). Emenda à inicial na mov.8. Citados, o Primeiro e Segundo Reclamados ofertaram contestação na

mov.36, na qual requereram preliminares e, no mérito, a improcedência dos pedidos formulados, ao argumento de houve desistência da Reclamante do negócio jurídico em razão de não conseguir adimplir as parcelas do financiamento, deste modo, não há direito à rescisão unilateral da avença, tampouco à restituição da comissão de corretagem, cujo serviço foi satisfatoriamente prestado. Também alegou inexistente qualquer abalo moral. Impugnação na mov.41. Designada audiência de instrução e julgamento, foi tomado o depoimento pessoal da Reclamante e registrado em áudio e vídeo (mov.51 e 52). Após, o magistrado decretou a revelia da Terceira Reclamada (Náutico Hotéis e Parques Ltda), refutou as preliminares e julgou parcialmente procedentes os pedidos da inicial, para declarar a resolução do contrato por culpa da Reclamante e condenar os Reclamados, solidariamente, a restituírem o valor de R\$ 198,00 (cento e noventa e oito reais) do montante pago à Reclamante (mov.57). Opostos Embargos de Declaração, foram acolhidos para que os juros de mora incidam a partir do trânsito em julgado da sentença, conforme o Tema 1.002 do STJ (mov.65). Irresignada, a Reclamante interpôs Recurso Inominado na mov.69, em cujas razões requereu a reforma da sentença e a procedência integral dos pedidos formulados. Contrarrazões nas movs. 79 e 83. II. Superado este breve relato, o recurso merece parcial provimento. III. Adotando-se a Teoria Finalista Mitigada, saliente-se que a relação jurídica entre as partes é regida pelo microsistema de proteção ao consumidor. A Reclamante é pessoa física que não possui a expertise necessária no mercado imobiliário ou na incorporação, construção e venda de imóveis, e prometeu adquirir o imóvel em multipropriedade tanto para o seu uso pessoal, como para cessão da sua fração de tempo a terceiros. Nesse sentir, é mera investidora ocasional (consumidora investidor), o que enseja a aplicação do CDC consoante entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, a seguir: PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. APRECIÇÃO DE TODAS AS QUESTÕES RELEVANTES DA LIDE PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 489 E 1.022 DO CPC/2015. AFASTAMENTO DO CDC. REQUISITOS DE RELAÇÃO CONSUMERISTA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DESCARACTERIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. CLÁUSULA ARBITRAL. ABUSIVIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA N. 83/STJ. INEXISTÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO A FUNDAMENTO DA DECISÃO AGRAVADA. SÚMULA N. 182/STJ. HONORÁRIOS RECURSAIS. REVISÃO DO VALOR. DESCABIMENTO. 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, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo. 2. 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. 3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ). 4. No caso, para alterar a conclusão do Tribunal de origem, acolhendo a pretensão de descaracterizar a relação de consumo e, por consequência, afastar as disposições do CDC, seria imprescindível nova análise da matéria fática, inviável em recurso especial. 5. Reconhecer caso fortuito, força maior ou culpa de terceiro, no atraso da entrega do imóvel, exige o reexame de matéria fática, medida inviável em recurso especial. 6. Segundo a jurisprudência do STJ, "o adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem e apenas possuindo o intuito de investir ou auferir lucro, poderá encontrar abrigo da legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente a sua vulnerabilidade. Em outras palavras, o CDC poderá ser utilizado para amparar concretamente o investidor ocasional (figura do consumidor investidor)" (REsp n. 1.785.802/SP, Relator Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/2/2019, DJe 6/3/2019), o que foi observado pela Corte local. 7. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmula n. 83/STJ). 8. De acordo com a jurisprudência do STJ, o mero ajuizamento da demanda pelo consumidor "evidencia a sua discordância em submeter-se ao procedimento arbitral, não podendo, pois, nos termos do art. 51, VII, do CDC, prevalecer a cláusula que impõe a sua utilização, visto ter-se dado de forma compulsória" (REsp n. 1.785.783/GO, Relator Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/11/2019, DJe 7/11/2019), entendimento

aplicado pelo Tribunal a quo. Incidência da Súmula n. 83/STJ. 9. É inviável o agravo previsto no art. 1.021 do CPC/2015 que deixa de atacar especificamente os fundamentos da decisão agravada (Súmula n. 182/STJ). 10. Correta a decisão que, ao negar provimento ao agravo nos próprios autos, majorou em 20% (vinte por cento) o valor dos honorários advocatícios, nos estritos limites do art. 85, § 11, do CPC/2015, levando em conta os requisitos previstos nos incisos I a IV do § 2º do mesmo dispositivo. 11. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no AREsp 1786252/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2021, DJe 20/05/2021. IV. Sucede-se que nos termos do art. 1º, as normas do Código de Defesa do Consumidor são de ordem pública e interesse social, deste modo, qualquer convenção privada em sentido contrário será abusiva e reputada nula (art.51, CDC), sobretudo porque o princípio básico da Política Nacional das Relações de Consumo é o reconhecimento da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo (art. 4, I, CDC). V. Decorre do paradigma da eticidade incorporado ao Código Civil de 2002, no art. 113, despatrimonializar as obrigações e humanizar as relações de direito privado. Por isso, ainda que não convencionalizado, o princípio da boa-fé objetiva é cláusula anexa ao contrato desde a fase da policitação (tratativas) até ultimada a prestação contratual, com o adimplemento. VI. Compulsando-se as provas dos autos, a Reclamante prometeu adquirir do Primeiro Reclamado (NG Empreendimentos Imobiliários S/A), a fração de tempo em condomínio da unidade imobiliária registrada sob o número R12-29.684, Livro 2, Ficha 1, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caldas Novas – GO. Para tanto, após o seu consentimento em cláusula expressa no sentido de que a fruição do imóvel se daria de acordo com o Cronograma de Uso Compartilhado, de cujo conteúdo não houve prova nos autos. Igualmente se nota que a Reclamante concordou com a cláusula contratual nos seguintes termos “O COMPRADOR terá sua posse precária liberada para uso, nos termos do cronograma de uso compartilhado, após ter pagado o valor mínimo de 80% (oitenta por cento) da tabela de hospedagem vigente referente ao seu 1º período de uso, conforme cronograma” Cláusula Terceira, Parágrafo Terceiro, item “n”). Por sua vez, quanto à Tabela de Hospedagem, igualmente não há prova nos autos do seu conteúdo (mov.36, [contratoludmila.pdf](#)). Acerca da multipropriedade imobiliária, também chamada de *“Time Sharing”*, ilustra o art. 1.358-C do CC “Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) . Nesse aspecto, tendo em vista que a Reclamante alega que ao contratar, não concordou que o uso da sua fração de tempo imóvel seria por 07/14 dias contínuos, bem como, que não sabia da necessidade do prévio pagamento de 80% da tabela de hospedagem, o que, conforme *printscreen* inicial seria o valor da entrada, além de R\$ 3.000,00 (três mil reais), relativo às parcelas (mov.1[conversanowpp.pdf](#)), é de uma clareza solar que a Reclamante não foi informada sobre os aspectos contratuais da fração em multipropriedade. VII. Em reforço, sobressai que o contrato de promessa de compra e venda em anexo (mov.36, [contratoludmila.pdf](#)) não trouxe disposição clara sobre como seria o usufruto do imóvel em multipropriedade, se semanalmente, quinzenalmente, mensalmente, bem como, se a promitente-compradora poderia ceder o uso do imóvel a terceiro em frações do período disponível para o uso pessoal da promitente-compradora, ou se a cessão deveria corresponder ao período integral disposto para a sua fruição. Referidas informações eram indispensáveis para reduzir a vulnerabilidade técnica da consumidora e equacionar o abissal desequilíbrio entre as partes na avença. É pelo cumprimento do dever de informação ostensiva e clara, que o fornecedor, confere ao consumidor, o exercício do seu livre consentimento informado e restabelece o sinalagma contratual, presumidamente desigual pelo Código de Defesa do Consumidor (art.4º, III). Outrossim, não há falar em erro de direito, mormente porque o art. 1.358-E do CC, embora reconheça a indivisibilidade da fração de tempo do condômino sobre a multipropriedade, não especifica qual será o período máximo de cada fração de tempo, bem como, confere alternativas para seu o gozo, que poderá ser fixa, flutuante ou mista, restando, pois, às partes, convencionarem o regime que melhor lhes aprouver, vejamos: Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) § 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia,

devendo ser previamente divulgado; ou (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência) § 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores. VIII. Ademais, em seu depoimento pessoal (mov. 52), a Reclamante afirmou que somente no momento em que foi fazer a sua reserva de hospedagem é que soube de todas as condicionantes para o exercício do seu direito de condômina multiproprietária, o que reforça a conclusão de que houve descumprimento do direito básico da consumidora à informação (art. 6º, III, CDC). Consequentemente, houve mácula na sua liberdade de contratar (art.6, II, CDC), que redundou na declaração de vontade viciada por erro substancial quanto ao objeto, nos termos do art. 139, I do CC, *ipsis litteris*: Art. 139. O erro é substancial quando: I - interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, ou a alguma das qualidades a ele essenciais (...). À evidência, quando proposta a demanda no prazo decadencial de 4 (quatro) anos (art. 178, II do CC), o erro substancial traz consigo defeito no negócio jurídico que o torna anulável, conforme previsão no art. 138 do CC: Art. 138. São anuláveis os negócios jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio. Na espécie, como o titular do monopólio das informações sobre a multipropriedade comercializada, a dissonância entre a vontade interna e a vontade declarada pela Reclamante poderia ser percebida pelo Primeiro Reclamado, mas por sua culpa não o foi, razão pela qual imperiosa a anulação do contrato principal e dos acessórios como o programa de benefícios “Wam Fidelidade” e passaporte “Náutico Praia Clube”, que gravitam em torno do principal (art.92, CC). IX. Adiante, as partes devem ser restituídas ao *status quo ante*, veja: Art. 182. Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente. Compulsando-se as provas carreadas nos autos, nota-se que a Reclamante desembolsou a quantia de R\$ 3.810,00 (três mil oitocentos e dez reais), correspondente as primeiras parcelas do financiamento e a verba de corretagem, montante reputado incontroverso, nos termos do art.374, III do CPC, haja vista que sobre o ponto não houve impugnação dos Reclamados, ônus que o princípio da eventualidade (art. 336 do CPC) e a regra do art. 373, II do CPC lhes atribuía. Diferentemente da resolução contratual por culpa do promitente-comprador, inexistente no caso, na anulação do contrato por descumprimento do dever de boa-fé e informação do promitente-vendedor que resulta no vício de consentimento (erro) do promissário comprador, deve haver também a restituição da comissão de corretagem, como consequência inerente ao retorno das partes ao estado anterior da avença viciada. A propósito: Apelação cível. Compra e venda de imóvel. Pedido de anulação ou, alternativamente, de rescisão da avença cumulado com restituição dos valores pagos. Sentença de procedência. Comissão de corretagem. Ré vendedora do imóvel. Responsabilidade pela cobrança da comissão de corretagem. Matéria objeto de Recurso repetitivo REsp 1551951/SP. Anulação do negócio jurídico. Ocorrência de irregularidade que macula a validade do negócio jurídico. Erro substancial caracterizado (artigo 138 e seguintes do Código Civil). Informação repassada no momento em que as partes firmaram o negócio jurídico não corresponde à realidade da unidade autônoma adquirida. Autores firmaram contrato baseado em premissa falsa. Provas dos autos demonstram o silêncio da ré relativamente às informações de que o andar de localização do apartamento não corresponderia efetivamente ao qual pretendiam adquirir. Contrato firmado entre as partes não é claro na descrição do empreendimento. Omissão da ré quando da oferta aos consumidores deve ser reputada como enganosa. Anulação do negócio jurídico firmado mantida. Partes devem retornar ao estado anterior, com restituição integral dos valores pagos pelos autores. Sentença mantida. Honorários recursais. Aplicação do artigo 85, §11 do CPC. Majoração da verba honorária para 20% do valor da condenação. Resultado. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1100476-30.2017.8.26.0100; Relator (a): Edson Luiz de Queiróz; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2019; Data de Registro: 18/12/2019). A correção monetária deve incidir a partir do desembolso cujo índice é o INPC e o termo inicial dos juros de mora, fixados em 1% a.m, corresponderá à data da citação (art. 405 do CC). X. Nessa toada, a quebra da legítima expectativa depositada pela Reclamante no lazer que a aquisição da fração de tempo do imóvel proporcionaria para si e toda a sua família e amigos, desborda os limites do mero aborrecimento e enseja reparação por danos morais, na linha da regra da reparação integral do consumidor, prevista no art. 6º, VI do CDC. A quantificação deve ser feita de acordo com o critério bifásico do Superior Tribunal de Justiça no Resp nº 1.152.541/RS, isto é, em valor aproximado ao fixado nos casos semelhantes,

com proporcionalidade e razoabilidade, firme nas finalidades reparatória e punitiva do instituto, mas sem se descuidar da vedação do enriquecimento sem causa (art.884 do CC) e da capacidade financeira do ofensor. Portanto, o montante deve ser quantificado em R\$ 3.000,00 (três mil reais). A correção monetária deve incidir a partir do arbitramento definitivo (súmula 362 do STJ) cujo índice é o INPC e o termo inicial dos juros de mora, fixados em 1% a.m, corresponderá à data da citação (art.405, CC). **XI.** Por fim, por ausente previsão legal ou contratual (art. 265, CC), a solidariedade deve ser afastada e quanto ao Segundo (WAN FIDELIDADE) e Terceiro (NÁUTICO PRAIA CLUBE) Reclamados, e quanto a estes, julgado improcedentes os pedidos, haja vista que não entabularam relação jurídica de promessa de compra e venda da fração de tempo da unidade imobiliária com a Reclamante, deste modo, os contratos acessórios destinavam-se à mera participação da Reclamante nos programas de benefícios. **XII. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO**, para reformar a sentença e julgar parcialmente procedentes os pedidos da inicial, nos termos da fundamentação retro. Sem custas e honorários advocatícios. (art.55 da Lei 9.099/95). Advirto que se opostos embargos de declaração com caráter protelatório, será aplicada multa com fulcro no art. 1.026, § 2º do Código de Processo Civil, se houver nítido propósito de rediscutir o mérito da controvérsia.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que são partes as acima mencionadas, ACORDA a 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, por sua Segunda Turma Julgadora, à unanimidade dos votos dos seus membros que abaixo assinam, **conhecer do recurso e provê-lo parcialmente**, conforme o voto do relator, sintetizado na ementa supra. Votaram, além do Relator, os Juízes Oscar Oliveira Sá Neto e Fernando César Rodrigues Salgado.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Fernando Ribeiro Montefusco

Relator

Oscar de Oliveira Sá Neto

Fernando César Rodrigues Salgado

Membro/Presidente

Membro

PLMO

