



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE LONDRINA
2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL, CRIMINAL E FAZENDA PÚBLICA
Av. Duque de Caxias, 689, Londrina/PR, CEP 86015-902, (43) 3572-3208

PROJETO DE SENTENÇA

VISTOS E EXAMINADOS ESTES AUTOS SOB N.º **0028875-43.2025.8.16.0014** EM QUE SÃO AUTORES **ALINE LEOBONS REIS GARCIA E ANDERSON FERREIRA MARQUES**, E RÉ **HRH ILHA DO SOL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A. e HRH JERICOACOARA EMPREENDIMENTO HOTELEIRO SPE LTDA.**

I. RELATÓRIO

Dispensado, nos termos do artigo 38, da Lei nº 9.099/95.

II. FUNDAMENTAÇÃO

II.1. Exposição dos Fatos

Os autores alegam que adquiriram cotas de multipropriedade do empreendimento comercializado pela primeira ré, HRH Ilha do Sol, referentes aos contratos nº AP-33216 e AP-16140. Sustentam que, diante dos longos anos de atraso na conclusão das obras, solicitaram, em agosto de 2024, o desfazimento dos contratos, visando o ressarcimento das quantias pagas. Afirmam que, ao celebrarem os respectivos distratos, foram impostas deduções relacionadas à comissão de corretagem e à multa contratual. Diante disso, por considerarem as deduções ilegais, requerem a nulidade das cláusulas segunda, parágrafo segundo, dos distratos, na parte que prevê as referidas deduções, bem como a restituição das quantias descontadas e a indenização por danos morais. Requereram, ainda, a concessão de tutela provisória de urgência, visando o arresto do valor atualizado do débito devido.

A decisão de mov. 12 indeferiu a tutela provisória de urgência requerida.

A ré HRH Jericoacoara, em contestação apresentada no mov. 23, arguiu preliminarmente a ilegitimidade passiva. No mérito, sustentou a inexistência de vínculo entre as pessoas jurídicas capaz de justificar eventual condenação, bem como a ausência de comprovação da formação de grupo econômico entre as empresas, razão pela qual requereu a improcedência do pedido de desconsideração da personalidade jurídica.

Por sua vez, a ré HRH Ilha do Sol, em contestação juntada no mov. 24, arguiu preliminarmente a incompetência do Juizado. No mérito, defendeu a validade das cláusulas do distrato, com a previsão de retenção da comissão de corretagem e da multa contratual sobre os valores pagos, nos termos do contrato original e da legislação vigente.

Posto isso, passo a fundamentar e decidir.

II.2. Preliminares

Quanto à arguição de ilegitimidade passiva, aplica-se a teoria da asserção, segundo a qual as condições da ação devem ser analisadas à luz das afirmações feitas pelos autores na petição inicial. Assim, a legitimidade das partes decorre das alegações formuladas, e não da efetiva comprovação do direito. Se, em tese, as declarações dos autores indicarem a possibilidade de existência de relação jurídica com as partes demandadas, a ação deve prosseguir com análise do mérito e não extinta sem resolução. Isso ocorre porque, nessa análise, as questões preliminares estão diretamente ligadas ao mérito da ação e será decidida juntamente com ele.

Quanto à alegação de incompetência do Juizado Especial Cível, a ré alega que o real valor da causa excede o limite de competência estabelecido pela Lei nº 9.099/95. No entanto, o valor total pleiteado é de R\$ 26.078,70. Conforme o enunciado nº 12 da Turma Recursal Plena -PR, "O valor da causa deverá





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE LONDRINA
2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL, CRIMINAL E FAZENDA PÚBLICA
Av. Duque de Caxias, 689, Londrina/PR, CEP 86015-902, (43) 3572-3208

equivaler ao benefício econômico pretendido e não ao valor do contrato". Assim, como o valor atribuído à causa reflete corretamente o benefício econômico pretendido e está de acordo com os limites dos juizados especiais, não há que falar em incompetência.

Portanto, diante do exposto, rejeito as preliminares arguidas.

II.3. Mérito

Analisando os autos, concluo que **a ação é parcialmente procedente**. Vejamos.

Com efeito, aplicam-se ao caso as disposições do Código de Defesa do Consumidor, porquanto presentes a figura do consumidor e do fornecedor de produtos ou serviços. Sendo certa a ocorrência de verossimilhança nas alegações dos autores ou a hipossuficiência, impõe-se a inversão do ônus da prova na forma do inciso VIII, do art. 6º, do referido diploma legal.

A controvérsia concentra-se nas deduções referentes à comissão de corretagem de 6% sobre o valor total do contrato e à multa contratual de 10% sobre o montante efetivamente pago, previstas no distrato firmado entre as partes (mov. 1.7, cláusula segunda, §2º).

Os autores alegam que tais deduções foram abusivamente impostas, pois o distrato decorreu de culpa exclusiva da ré, em razão do atraso na entrega do empreendimento. Sustentam que houve inversão indevida da responsabilidade contratual, uma vez que, embora inadimplente, a ré aplicou penalidades contra os autores, que foram as vítimas do descumprimento contratual.

A ré sustenta que os autores optaram, por iniciativa própria, pela rescisão contratual, formalizando o distrato com plena ciência e concordância quanto às condições nele previstas. Afirma que as deduções realizadas estão em conformidade com o contrato original e encontram amparo direto no art. 67-A da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 13.786/2018. Defende, ainda, que não houve mora de sua parte quanto ao prazo de entrega do empreendimento, argumentando que o atraso decorreu de fortuito externo, já que a obra enfrentou entraves em razão da pandemia da COVID-19.

Conforme as cláusulas 7.1 e 7.2 do contrato de mov. 1.8, a data prevista para aprovação do habite-se e início da utilização pelo comprador foi fixada em 31.12.2023. Prevê-se, ainda, a possibilidade de prorrogação desse prazo por até 180 dias. Assim, a data final para a entrega do empreendimento seria 28.06.2024. Já no contrato de mov. 1.9, consta no Campo 7, a data prevista para conclusão da obra foi fixada em 31.12.2021, enquanto a data prevista para entrega do imóvel foi estabelecida para 30.06.2022. O contrato prevê ainda a possibilidade de prorrogação desse prazo por até 180 dias. Assim, a data final para a entrega do imóvel seria 27.12.2022.

No que se refere à alegação da ré de que teria se visto impossibilitada de prosseguir com as obras do empreendimento em razão da pandemia da COVID-19, observa-se que, embora os contratos tenham sido celebrados com os autores em novembro de 2020 e fevereiro de 2023, é de conhecimento (autos 0007128-71.2024.8.16.0014 e 0019396-94.2023.8.16.0014), que o empreendimento localizado na Ilha nº 07, Represa Capivara, no município de Sertaneja-PR, teve início muito antes do referido período pandêmico. Além disso, não há qualquer prova concreta acerca do impacto efetivo que o afastamento de funcionários em razão da pandemia teria causado ao andamento das obras.

Portanto, não há fundamento jurídico que ampare o descumprimento do prazo contratual, restando evidenciada a responsabilidade da ré pelo atraso na entrega do empreendimento, bem como a indevida transferência dos ônus contratuais aos autores.

O contrato de mov. 1.8 prevê, em seu parágrafo único da cláusula vigésima primeira, que, caso a rescisão ocorra por culpa exclusiva da vendedora, no caso a ré, esta deverá devolver ao comprador, sem qualquer dedução, todas as quantias recebidas. No mesmo sentido, o Campo 6 – *Desfazimento do Negócio e*





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE LONDRINA
2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL, CRIMINAL E FAZENDA PÚBLICA
Av. Duque de Caxias, 689, Londrina/PR, CEP 86015-902, (43) 3572-3208

Rescisão do Contrato, item 6.2, ii, estabelece que, em caso de rescisão, à promitente vendedora caberá a absorção integral da comissão de corretagem e das despesas contratuais. Ademais, o contrato também prevê, no parágrafo quarto da cláusula vigésima, que as deduções a título de multa e comissão de corretagem somente incidem quando a rescisão ocorre por culpa dos compradores. No mesmo sentido, o contrato de mov. 1.9.

Dessa forma, diante desse contexto, possuem razão os autores quando ao pedido de declaração de nulidade das cláusulas segunda, parágrafo segundo constante dos distratos imobiliários AP-33216 e AP-16140 (mov. 1.7), na parte em que foram impostas deduções relativas à multa contratual e à comissão de corretagem. Tais disposições contrariam o disposto no art. 51, IV e §1º, do Código de Defesa do Consumidor, por representarem cláusulas abusivas que atribuem ao consumidor desvantagem excessiva e repassam a ele a responsabilidade pelo inadimplemento da própria fornecedora. Assim, impõe-se à ré a restituição dos valores de R\$ 6.680,10 e R\$ 8.782,80.

Quanto ao pedido de compensação por danos morais, os autores alegam que o atraso significativo na entrega do imóvel configura dano moral indenizável. É certo que o atraso expressivo enseja tal reparação, conforme já decidido em casos semelhantes, nos quais a promessa de entrega ultrapassou dez anos, permanecendo a incerteza quanto à disponibilização do bem. No entanto, no caso em análise, a promessa de entrega aos autores tinha como datas finais 27.12.2022 e 28.06.2024, sendo que os distratos foram celebrados em 08.2024. Desse modo, não verifico atraso expressivo entre o prazo contratual estabelecido entre as partes e a rescisão, capaz de caracterizar abalo de ordem moral. Assim, o pedido de indenização por danos morais é improcedente.

Os autores requerem o reconhecimento da responsabilidade solidária da ré HRH Jericoacoara, com fundamento na desconsideração da personalidade jurídica, sendo empresa que integra o mesmo grupo econômico da ré HRH Ilha do Sol.

Considerando que os autores demonstraram que as rés possuem identidade de sócios e administradores (documentos de movs. 1.31 a 1.36: Ademar, Bernardo e Wagner), que ambas atuam no mesmo ramo empresarial, com identidade de objeto social, bem como que vários pagamentos de débitos e taxas judiciais devidos pela HRH Ilha do Sol foram realizados através da conta da ré HRH Jericoacoara (movs. 1.37 e 1.38), verificam-se elementos suficientes para reconhecer a existência de grupo econômico.

Ademais, o §5º do art. 28 do Código de Defesa do Consumidor estabelece que a personalidade da pessoa jurídica poderá ser desconsiderada sempre que se mostrar obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores. Os autores demonstraram que a manutenção de saldo bancário insuficiente ou zerado em nome da devedora HRH Ilha do Sol tem ocorrido reiteradamente em outros processos de execução e cumprimento de sentença (mov. 1.24), tornando, portanto, improvável a satisfação do crédito pelos autores. Diante disso, justifica-se a desconsideração da personalidade jurídica das rés, integrantes do mesmo grupo econômico, razão pela qual acolhe-se o pedido dos autores, reconhecendo-se a responsabilidade solidária da ré HRH Jericoacoara, que deve responder conjuntamente pela condenação.

Por fim, tenho que os demais argumentos apresentados pelas partes não são passíveis de infirmar a conclusão adotada nesta decisão, razão pela qual a solução de parcial procedência dos pedidos é medida que se impõe.

III. DISPOSITIVO

Diante do exposto, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos formulados na inicial, para:





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE LONDRINA
2º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL, CRIMINAL E FAZENDA PÚBLICA
Av. Duque de Caxias, 689, Londrina/PR, CEP 86015-902, (43) 3572-3208

a) declarar a nulidade das cláusulas segunda, parágrafo segundo constante dos distratos imobiliários AP-33216 e AP-16140 (mov. 1.7), na parte em que foram impostas deduções relativas à multa contratual e à comissão de corretagem.

b) condenar as rés, de forma solidária, a restituição dos valores de R\$ 6.680,10 e R\$ 8.782,80, com correção pelo IPCA desde a data dos distratos, e aplicação dos juros de mora à taxa legal do art. 406 do Código Civil, contados da citação.

Encaminhem-se os autos ao Juiz Supervisor para homologação, na forma do art. 40, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Londrina-PR, *datada e assinada digitalmente.*

RENATA VIEIRA
Juíza Leiga

