



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**APELAÇÃO Nº 5002103-45.2022.8.24.0044/SC**

**RELATOR:** DESEMBARGADOR VOLNEI CELSO TOMAZINI

**APELANTE:** GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (RÉU)

**ADVOGADO(A):** ANA CRISTINA DE SOUZA DIAS (OAB GO017251)

**ADVOGADO(A):** DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL (OAB GO029269)

**APELADO:** FABIO GALVAO (AUTOR)

**ADVOGADO(A):** ODIRLEI DE OLIVEIRA (OAB SC028013)

**ADVOGADO(A):** SUZANA MAZON BENEDET (OAB SC029245)

**ADVOGADO(A):** GABRIELLI MAZON BENEDET (OAB SC061847)

**APELADO:** MARIA ANITA TORRES DE SOUZA GALVAO (AUTOR)

**ADVOGADO(A):** ODIRLEI DE OLIVEIRA (OAB SC028013)

**ADVOGADO(A):** SUZANA MAZON BENEDET (OAB SC029245)

**ADVOGADO(A):** GABRIELLI MAZON BENEDET (OAB SC061847)

**INTERESSADO:** WAM COMERCIALIZACAO S/A (RÉU)

**ADVOGADO(A):** WILSON SALES BELCHIOR

## **RELATÓRIO**

Fábio Galvão e Maria Anita Torres de Souza Galvão ajuizaram a presente demanda em desfavor de Golden Laghetto Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA e Wam Comercialização S/A, por meio da qual pretendem a rescisão de contrato e a condenação da parte ré à restituição dos valores que já foram pagos.

Os autores sustentaram que, durante uma viagem de lazer a Gramado/RS, foram ludibriados por prepostos dos réus a adquirir uma unidade imobiliária no regime de multipropriedade. Alegaram que, além de não poderem usufruir do bem na forma propagandeada, ainda se surpreenderam com a cobrança de taxas que não haviam sido pactuadas.

Com base em tais considerações, requereram a rescisão contratual com a devolução dos valores pagos. Pugnaram, ainda, pela concessão do benefício da gratuidade judicial e pela antecipação dos efeitos da tutela com vistas a suspender as cobranças das parcelas do imóvel.

Conclusos, o juízo indeferiu o pedido de natureza liminar (evento 06), deferiu a inversão do ônus da prova e intimou as rés para que acostassem aos autos o contrato de compra e venda da unidade imobiliária em questão.

Citados, os réus apresentaram resposta na forma de contestação.

O primeiro réu, Golden Laghetto Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, arguiu, preliminarmente, ser ilegítimo para figurar no polo passivo da demanda, tendo em vista que a comercialização do empreendimento seria de responsabilidade exclusiva do segundo réu. Adentrando no mérito, defendeu, em síntese, que não se opõe à rescisão contratual, desde que sejam observadas as cláusulas relativas aos percentuais a serem retidos em razão da desistência do negócio e a impossibilidade da devolução da comissão de corretagem (evento 15).

Por sua vez, o segundo réu, Wam Comercialização S/A, alegou preliminarmente a incompetência territorial deste juízo em razão de haver cláusula de eleição de foro no contrato firmado com os autores, devendo eventual demanda tramitar na comarca de Gramado/RS, bem como arguiu a ilegitimidade passiva do primeiro réu. No mérito, defendeu que não há nulidades contratuais e que eventual rescisão deverá observar os termos firmados pelas partes no contrato (evento 16).

Sobreveio réplica, ocasião em que os demandantes rebateram os argumentos das rés e reiteraram o pedido de concessão da liminar, a fim de determinar a suspensão dos pagamentos das parcelas oriundas do contrato de compra e venda discutido nos autos (evento 22).

Em seguida, o juízo reconsiderou a decisão anterior e deferiu a antecipação da tutela, bem como determinou a busca e apreensão do contrato objeto da ação, tendo em vista o descumprimento pelas rés da determinação de exibição (evento 30).

Após, o primeiro réu apresentou o contrato como determinado (evento 45), tendo a parte autora se manifestado (evento 50).

Em seguida, tendo em vista que não foi requerida a produção de prova em audiência, sobreveio aos autos sentença que julgou procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos (evento 53):

*Diante do exposto, nos termos do art. 487, I, do CPC, resolvendo o mérito, julgo procedentes os pedidos formulados por FABIO GALVÃO e MARIA ANITA TORRES DE SOUZA GALVÃO contra GOLDEN LAGHETTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e WAM COMERCIALIZAÇÃO S/A para o fim de:*



a) *Decretar a rescisão do contrato de compra e venda da cota imobiliária 417/25 do Empreendimento "Golden Gramado Resort Laghetto" (evento 45), por culpa da parte requerida;*

b) *Condenar as rés, solidariamente, a restituir integralmente aos autores as parcelas que já foram pagas para aquisição do empreendimento imobiliário, no valor total de R\$ 47.719,79 (quarenta e sete mil setecentos e dezenove reais e setenta e nove centavos), conforme documento juntado no evento 40, sobre os quais deverá incidir juros de mora, de 1%, desde a citação e correção monetária, pelo INPC, desde cada efetivo pagamento;*

*Condeno as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.*

Irresignada a primeira ré apresentou recurso de Apelação e almeja, em síntese, a reforma parcial da sentença, *"para reconhecer a validade da retenção de 20% para cobrir as despesas administrativas, conforme estipulado na Cláusula Oitava, do contrato de compra e venda"* (evento 84).

Com as contrarrazões (evento 93), os autos ascenderam a esta Corte de Justiça.

É o relatório.

## VOTO

Presentes os requisitos objetivos e subjetivos de admissibilidade, conhece-se do recurso e passa-se ao exame do seu objeto.

Frisa-se, inicialmente, que a apreciação do presente recurso, em detrimento de outros que estão há mais tempo conclusos neste gabinete, não afronta o critério cronológico de julgamento dos processos, previsto no art. 12 do Código de Processo Civil. Ao revés, valendo-se da interpretação do parágrafo 2º do referido artigo, tratando-se de causa relativamente simples, antecipar o seu julgamento privilegia a celeridade e a economia processual e contribui para o desafogamento do Judiciário, uma das diretrizes da novel legislação.

Conforme descrito, pugna a parte recorrente, em síntese, pela reforma parcial da sentença, *"para reconhecer a validade da retenção de 20% para cobrir as despesas administrativas, conforme estipulado na Cláusula Oitava, do contrato de compra e venda"* (evento 84).

Em que pese o descrito, adianta-se, sem razão.

Isso porque, ao contrário do que tenta fazer crer a parte apelante, a rescisão do pacto não ocorreu por culpa dos apelados (desistência), mas sim das requeridas, já que reconhecido vício na prestação dos serviços e na oferta realizada por estes.

Conforme previsão contida no art. 12 e 14 do Código de Defesa do Consumidor, compete ao fornecedor comprovar que não houve vício na prestação do serviço, no que toca à oferta e publicidade do produto, ou que houve culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro, veja-se:

*Art. 12. O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.*

*§ 1º O produto é defeituoso quando não oferece a segurança que dele legitimamente se espera, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:*

*I - sua apresentação;*

*II - o uso e os riscos que razoavelmente dele se esperam;*

*III - a época em que foi colocado em circulação.*

*§ 2º O produto não é considerado defeituoso pelo fato de outro de melhor qualidade ter sido colocado no mercado.*

*§ 3º O fabricante, o construtor, o produtor ou importador só não será responsabilizado quando provar:*

*I - que não colocou o produto no mercado;*

*II - que, embora haja colocado o produto no mercado, o defeito inexiste;*

*III - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.*

*Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos.*

*§ 1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais:*

*I - o modo de seu fornecimento;*

*II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;*

*III - a época em que foi fornecido.*

*§ 2º O serviço não é considerado defeituoso pela adoção de novas técnicas.*

*§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:*

*I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;*

*II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.*

*§ 4º A responsabilidade pessoal dos profissionais liberais será apurada mediante a verificação de culpa.*

E, no presente caso, além de as rés não terem comprovado a inexistência de vício na prestação dos serviços - demonstrando que prestaram todas as informações necessárias a compreensão exata da oferta, é de conhecimento público que *"a oferta de venda de imóvel no regime de multipropriedade na cidade de Gramado,*

como descrito na inicial, ocorre em eventos sociais, acompanhados de oferta de alimentação, bebidas alcoólicas e brindes, sem quaisquer custos e mediante estratégias de convencimento incisivas, num espaço reservado somente para as negociações".

Referida prática, conhecida como marketing agressivo, visa atingir consumidores que, embora não estejam necessariamente buscando adquirir o produto oferecido, são atingidos pela proposta apresentada pelos fornecedores.

Na ânsia, portanto, de realizar o negócio, somado ao evento realizado pelos fornecedores - que visam deixar os consumidores vislumbrados e, aparentemente, desfocados dos termos contratuais, "o consumidor é submetido a comprar um produto ou serviço que desconhece".

Assim, vê-se que não se tratou de mero arrependimento dos autores na compra, mas sim de desistência motivada pelo posterior conhecimento das reais condições da oferta - que não haviam sido previamente esclarecidas, de modo que, por isso, a decretação da rescisão do contrato por culpa dos réus deve ser mantida.

Em casos análogos:

*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - OBRIGAÇÕES - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - RECURSO DA RÉ - 1. AUSÊNCIA DE INADIMPLENTO DA INCORPORADORA - FRAÇÃO DE TEMPO - REGIME DE MULTIPROPRIEDADE- INSUBSISTÊNCIA - REGIME QUE NÃO AFASTA O DEVER CONTRATUAL EXISTENTE ENTRE AS PARTES - REDUÇÃO SIGNIFICATIVA DA FRAÇÃO IDEAL DO IMÓVEL A SER USUFRUÍDO - VIOLAÇÃO À BOA-FÉ CONTRATUAL E DEVER DE INFORMAÇÃO - INADIMPLENTO POR CULPA DA RÉ CARACTERIZADO - SENTENÇA MANTIDA NO PONTO - 2. INVIABILIDADE DE INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL EM DESFAVOR DO FORNECEDOR - INSUBSISTÊNCIA - NECESSIDADE DE EQUILIBRAR A RELAÇÃO CONTRATUAL - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.*

*1. A modificação do objeto do contrato de forma unilateral pelo fornecedor caracteriza inadimplemento contratual, dando causa à rescisão do contrato, ainda que o regime seja de multipropriedade.*

*2. É possível a inversão da cláusula penal fixada exclusivamente em favor do fornecedor a fim de garantir o equilíbrio contratual. (TJSC, Apelação n. 5014261-37.2022.8.24.0011, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Monteiro Rocha, Segunda Câmara de Direito Civil, j. 14-11-2024).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ANULAÇÃO/RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DECISÃO QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA QUE PRETENDEU A SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS REMANESCENTES DO CONTRATO E A ABSTENÇÃO DE SUA INCLUSÃO NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. RECURSO DA PARTE AUTORA. ALEGADO DESACERTO DO DECISUM. INSUBSISTÊNCIA. ACIONANTES QUE ALEGAM VÍCIO DE CONSENTIMENTO, VENDA EMOCIONAL OU MARKETING AGRESSIVO QUANDO DA CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS, VEZ QUE ESTAVAM EM AMBIENTE FESTIVO SOB INFLUÊNCIA DE ÁLCOOL. SUBSIDIARIAMENTE, REQUERERAM A RESOLUÇÃO OU RESILIÇÃO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE CONDUTA MALICIOSA PELA PARTE AGRAVADA. ADEMAIS, INEXISTÊNCIA DE PERIGO DE DANO ANTE A FALTA DE DEMONSTRAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE ARCAR COM AS PARCELAS ADVINDAS, A PRINCÍPIO, DE CONTRATO EXISTENTE, VÁLIDO E EFICAZ. ATENÇÃO AO PACTA SUNT SERVANDA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. ACLARATÓRIOS PREJUDICADOS. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 5036913-47.2023.8.24.0000, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Marcos Fey Probst, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 29-08-2023).*

Por fim, em observância ao art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, fixam-se honorários recursais em favor do patrono do apelado equivalentes a 20% (vinte por cento) do valor a esse título arbitrado na sentença (STF, AgRgARE n. 1.005.685, rel. Min. Alexandre de Moraes, Primeira Turma, j. em 6-6-2017), o que se justifica por atender as disposições da nova legislação processual civil.

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

---

Documento eletrônico assinado por **VOLNEI CELSO TOMAZINI, Desembargador Relator**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **5617218v67** e do código CRC **df382a48**.

Informações adicionais da assinatura:  
 Signatário (a): VOLNEI CELSO TOMAZINI  
 Data e Hora: 31/01/2025, às 16:03:44

---

5002103-45.2022.8.24.0044

5617218.V67