



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 5ª Vara Cível da Comarca de Suzano

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4003141-76.2026.8.26.0606/SP

AUTOR: -----

RÉU: -----

SENTENÇA

Vistos.

Trata-se de *"ação de rescisão contratual c.c pedido de restituição de valores pagos c.c. tutela de urgência"* proposta por ----- em face de ----- . Aduz a requerente, em síntese, que firmou com a ré contrato de compra e venda de cotas em frações (multipropriedade). Alega que não dispõe de condições financeiras para manter os pagamentos, desejando rescindir o contrato. Discorre sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Pede, liminarmente, a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas. Postula pela rescisão contratual, condenando-se a ré a restituir as quantias pagas, reputando como razoável a retenção de 10% a 20% do montante adimplido.

Emenda no evento 11.1.

Pela decisão do evento 22.1 foi deferida em parte a liminar para suspender a exigibilidade das prestações vincendas e vincendas, desde a distribuição da ação, do contrato carreado aos autos, bem como ordenada a citação da parte demandada.

Citada (evento 29), a ré deixou transcorrer *in albis* o prazo para apresentação de defesa (evento 31).

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I e II do Código de Processo Civil.

A requerida, citada (evento 29), não apresentou contestação (evento 31), pelo que é revel. Assim, os efeitos da revelia devem ser aplicados no presente caso, presumindo-se verdadeiros os fatos alegados na inicial, nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil, observando-se, todavia, o disposto no art. 345, I a IV do estatuto processual, no que eventualmente cabível.

No mérito, a ação é **procedente**.

A relação jurídica entre as partes é incontroversa e está bem documentada nos autos (eventos 1.6 e 11.2).

Com relação à rescisão contratual, importante mencionar que se trata de contrato firmado sob a vigência da Lei nº. 13.786/18, que alterou a Lei nº 4.591/64.

Conforme narrado pela parte autora, não subsiste o interesse da consumidora na aquisição da multipropriedade.

Assim, é direito do compromissário comprador pedir a rescisão do contrato e devolução dos valores, em parcela única, independentemente de estar inadimplente, e, portanto, de eventualmente ter dado causa à rescisão, com compensação, em favor da ré, de gastos próprios de administração e propaganda, devendo as partes retornar ao *status quo ante*.

De fato, tal questão não é nova, sendo objeto de entendimento já sumulado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos das Súmulas nº. 1, 2 e 3, as quais também são aplicáveis ao regime de multipropriedade e dispõem:

"Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem."

"Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição."

"Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção."

Na mesma esteira, a Súmula nº 543 do C. Superior Tribunal de Justiça:

"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".

No mais, embora não se olvide que é lícito o desfazimento do negócio, diante da perda do interesse comercial, a autora deve arcar com os gastos próprios de administração e propaganda arcados pela ré, o que a autora, aliás, não se recusa.

Quanto ao percentual a ser restituído, tendo em vista que não foram trazidos todas as cláusulas da relação contratual e, em especial, a revelia da ré, mostra-se razoável o pedido de devolução, nos moldes em que formulados pela requerente.

Assim, a parte autora tem direito à devolução de 90% dos valores pagos, pois o percentual de 10% de retenção também se revela compatível com o usualmente retido em casos análogos, já que não demonstrados gastos excepcionais, excetuando-se, ainda, a comissão de corretagem de R\$ 3.990,00 destacada no Quadro Resumo de fls. 2 do evento 11.2, conforme inclusive destacado a fls. 2/3 da inicial do evento 1.1.

Os valores deverão ser corrigidos monetariamente pelo IPCA, desde a data de cada pagamento, até a citação. Após a citação, as quantias serão corrigidas monetariamente e acrescidas de juros de mora, mediante aplicação direta da Taxa Selic.

Sobre o tema, a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça em recentes casos análogos:

"APELAÇÃO CÍVEL – Compromisso de compra e venda de bem imóvel – Ação de rescisão contratual, com pedido de restituição de valores pagos – Ruptura do termo por liberalidade do contratante (desistência) – Admissibilidade – Ação julgada procedente, para determinar a restituição de 90% (noventa por cento) dos valores pagos, sem atribuição de ônus sucumbenciais à ré – Revelia da ré, contudo, que não configura ausência de pretensão resistida – Honorários sucumbenciais devidos – Princípio da causalidade – Custas e despesas processuais que devem ser suportadas pela ré, além de honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação, observado o disposto no artigo 85, §2º, do CPC – Sentença reformada em parte – Recurso do autor provido, apenas para melhor adequar a forma de distribuição da verba sucumbencial." (TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº. 1021134-86.2024.8.26.0564, Rel. Des. Ana Luiza Villa Nova, j. 27/01/2025, v.u.);

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Rescisão contratual por iniciativa do comprador – Retenção de parte dos valores pagos – Súmulas nº 1, 2 e 3 do Tribunal de Justiça de São Paulo – Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça – Devolução de 90% do valor das parcelas pagas pelo comprador – Precedentes do STJ e do TJSP – Sucumbência. Recurso provido." (TJSP, 33ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº. 1003807-66.2025.8.26.0347, Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira, j. 23/03/2026, v.u.).

Por essas razões, a procedência é de rigor.

Isso posto, julgo PROCEDENTE a ação, para: (A) DECLARAR rescindido o contrato havido entre as partes (evento 11.2); e (B) CONDENAR a requerida a restituir à autora 90% das prestações pagas, excetuandose a comissão de corretagem. As quantias deverão ser corrigidas monetariamente pelo IPCA, desde a data de cada desembolso até a citação. Após a citação, os valores deverão ser corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora, mediante aplicação direta da Taxa Selic, tudo nos termos da fundamentação. Julgo extinto o processo (fase de conhecimento), com resolução do mérito, com base no art. 487, I do Código de Processo Civil.

Em face sucumbência e do princípio da causalidade, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Oportunamente, transitada esta em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe, observadas as formalidades legais. P.I.C.

Documento eletrônico assinado por **PAULO ROBERTO DALLAN, Juiz de Direito**, 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://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610016309423v5** e do código CRC **39c892e6**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): PAULO ROBERTO DALLAN
Data e Hora: 27/09/2026, às 17:28:15

4003141-76.2026.8.26.0606

610016309423.V5