



27/02/2026

Número: **0728116-11.2025.8.07.0007**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível de Taguatinga**

Endereço: **Área Especial Setor C Norte Único, -, -, Taguatinga Norte (Taguatinga), BRASÍLIA - DF, CEP: 72115-901**

Última distribuição : **07/11/2025**

Valor da causa: **R\$ 36.787,68**

Assuntos: **Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
----- (AUTOR)	
	MATEUS GOMES MARTINS COELHO (ADVOGADO)
----- (REVEL)	
----- (REVEL)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
263320998	28/01/2026 12:49	Sentença	Sentença



3VARCIVTAG
3ª Vara Cível de Taguatinga

Número do processo: 0728116-11.2025.8.07.0007

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: -----

REU: -----, -----

SENTENÇA

Trata-se de ação de rescisão de contrato c/c devolução de quantias pagas proposta por -----
-----em face de ----- e -----, partes qualificadas nos autos.

O autor narra que celebrou, em 08/01/2021, contrato particular de compra e venda de unidade imobiliária, em multipropriedade, com a parte requerida, referente à fração ideal do empreendimento denominado -----, pelo valor de R\$ 47.736,88; que efetuou o desembolso de R\$ 36.787,68. Relata que foi abordado em momento de lazer, mediante contundente oferta e insistência de captadores que se aproveitam do momento de vulnerabilidade e deslumbre do turista. Declara que ao analisar o contrato com calma, percebeu que as condições reais eram completamente diferentes do que foi prometido, logo, iniciou as diversas tentativas de formalizar o distrato com a ré, porém, não obteve êxito nas tratativas. Em razão disso, requer: (i) em sede de tutela antecipada de urgência, a suspensão das parcelas vincendas do contrato e que a ré se abstenha de incluir o seu nome em cadastros restritivos de crédito; (ii) seja declarada a rescisão do contrato , com a consequente condenação da parte ré à restituição de 90%, ou ao menos 80%, de todos os valores pagos. Subsidiariamente, pede a devolução de 75% dos valores pagos, esclarecendo que **não** pretende a restituição da comissão de corretagem.

Custas iniciais recolhidas, ao ID 257619374/257619375.

Decisão de tutela antecipada no ID 257880836, deferiu o pedido *para sustar os efeitos da mora*.

Os requeridos foram devidamente citados e deixaram transcorrer em branco o prazo para apresentação de contestação, segundo certidão constante dos autos conforme ID 263233427.

A seguir vieram conclusos para sentença.

É o relato do necessário. DECIDO.

A hipótese é de julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, I e II do CPC.



Tendo em vista que os requeridos foram devidamente citados e deixaram transcorrer em branco o prazo para apresentação de contestação (ID 263233427), **decreto-lhes a revelia, nos termos do art. 344 do CPC.** Registre-se.

A revelia decretada faz verdadeiras as alegações autorais quanto à contratação e valores pagos, o que também está demonstrado através da documentação juntada ao processo.

Em relação ao direito aplicável, há que se tecer algumas considerações.

Com efeito, inicialmente cumpre anotar que a relação jurídica estabelecida entre as partes é de natureza consumerista, porque a parte ré enquadra-se no conceito de fornecedora de serviço e os autores figuram como consumidores, nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, sendo a parte autora destinatária final do imóvel e direitos sobre ele comercializado pelas rés. Portanto a controvérsia deve ser solucionada sob o prisma do sistema jurídico autônomo instituído pelo CDC.

É fato incontroverso, que deriva da revelia decretada e também pelas provas juntadas, que as partes firmaram, em 08/01/2021, contrato de compra e venda de fração/cota da unidade imobiliária na modalidade de multipropriedade do empreendimento -----(Apto/Cota -----), tendo a parte requerente adimplido o valor de R\$ 36.787,68 referente às cotas, e o valor de R\$ 3.015,00, a título de entrada, totalizando o montante de R\$ 39.802,68 (ID 256106538).

A chamada Lei do Distrato veio para regulamentar a aquisição e realização de distratos entre consumidores e construtoras em incorporação imobiliárias (apartamentos) e loteamentos (condomínio de lotes), também envolvendo a multipropriedade.

No caso em exame, restou demonstrado que a iniciativa de rescisão contratual partiu exclusivamente do autor, que manifestou arrependimento quanto à contratação e pleiteou o distrato sem que tivesse ocorrido qualquer inadimplemento por parte das requeridas. Na verdade, o autor se arrependeu após o negócio formalizado, não sendo crível que após o pagamento de quase a totalidade do preço é que se atinou para as circunstâncias do negócio que firmou livremente. Nessas circunstâncias, a culpa pelo desfazimento do negócio é atribuída ao autor, configurando rescisão imotivada que autoriza a retenção parcial dos valores pagos, desde que em percentual razoável.

Anote-se que o fato de se tratar de relação de consumo não autoriza a consideração do consumidor como parte incapaz de analisar a vantagem ou não de contratar nos termos apresentados, ainda que o fornecedor utilize técnicas de marketing de venda.

Assim, com base no art. 67-A da Lei n. 4.591/1964, com a redação dada pela Lei n. 13.786/2018 (Lei do Distrato), nos casos de rescisão contratual por iniciativa do adquirente, como no caso em análise, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, devidamente atualizadas, autorizando-se, contudo, a dedução cumulativa da integralidade da comissão de corretagem, da pena convencional limitada a 25% da quantia paga, bem como dos valores correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel, como o IPTU, proporcionalmente ao período em que a unidade esteve à disposição do comprador.

A norma ainda esclarece que a exigência da pena convencional independe de demonstração de prejuízo por parte da incorporadora.



No contrato entabulado entre as partes (ID 256106537) há previsão de uma multa de 50% da quantia paga, para o caso de rescisão contratual por culpa do comprador, todavia, em casos tais, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou-se no sentido da razoabilidade da retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada, nos percentuais de 10% a 25% do valor adimplido, conforme as circunstâncias do caso concreto.

No caso sob análise, a previsão contratual de retenção de multa de 50% sobre o valor total adimplido está superior ao que a Corte Superior entende como razoável, de modo que deverá ser reduzida ao percentual de 25%, conforme precedentes deste Tribunal. Confira-se:

CIVIL E CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. DESISTÊNCIA DA AUTORA. CONTRATO DE CONCESSÃO REAL DE DIREITO DE USO. REGIME DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME SHARING). TAXA DE FRUIÇÃO. TRIBUTOS. RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS. SUFICIÊNCIA. 1. **Nos casos de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido da razoabilidade de retenção dos pagamentos realizados até a rescisão operada entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento), conforme as circunstâncias do caso concreto.** Precedentes. 2. O período de incidência da taxa de fruição do bem obtido sob o regime de multipropriedade não pode corresponder ao lapso temporal compreendido entre a data de entrega do bem até o desfazimento do negócio, uma vez que, em tal espécie de negócio, o bem não esteve disponível para o uso livre e continuado por todo esse período, devendo-se ter em mente, para fins de definição da taxa de fruição, o tempo de ocupação, de acordo com o cronograma contratual. 3. Escorreita a sentença que, ao fixar o percentual de retenção em 20% (vinte por cento) sobre os valores pagos, já levou em consideração o usufruto por parte da autora de semanas de hospedagem junto à ré, mormente quando levado em conta o breve período (em torno de seis meses) entre a entrega do bem e o desfazimento do negócio; que durante esse período o bem não esteve totalmente disponível para uso livre e continuado; e o curto período de efetiva ocupação. 4. Do mesmo modo, em relação aos tributos decorrentes dos valores pagos, considerando que a cláusula penal compensatória tem por finalidade indenizar os prejuízos suportados pelo vendedor, a retenção de parte das parcelas pagas já serve para a quitação dos valores relativos aos tributos. 5. Recurso conhecido e não provido. (TJ-DF 07131361920218070001 1612028, Relator: CRUZ MACEDO, Data de Julgamento: 31/08/2022, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: 19/09/2022) g.n.

Firme nessas razões, entende-se que do total dos valores adimplidos pelo autor, excluída a comissão do corretor, deverá ser descontada a cláusula penal no percentual máximo de 25%.



Destaca-se, ainda, que a devolução dos valores pagos de forma parcelada é prática inadmissível pela jurisprudência pátria, a qual vem declarando sua abusividade.

Sobre o tema, o Colendo Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento ao editar a Súmula n. 543, que dispõe: *"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"*.

Ainda nos termos do art. 67-A, §6º, da Lei n. 4.591/1964, o valor deverá ser restituído, em parcela única, no prazo de 180 dias do desfazimento do contrato, considerado esse como a data de prolação desta sentença (data de publicação).

Por conseguinte, a ré deve restituir aos requerentes a quantia de **R\$ 27.590,76**, equivalente a **75% (setenta e cinco por cento)** de todo o valor efetivamente desembolsado pelo autor para pagamento do preço do imóvel.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, CONFIRMO A TUTELA ANTECIPADA E JULGO PROCEDENTE o pedido subsidiário formulados por -----em desfavor de ----- e -----, partes qualificadas nos autos, para fins de:

- a) **Declarar** a rescisão do instrumento particular de promessa de compra e venda na modalidade de multipropriedade relativo ao empreendimento ----- (Apto-----, ID 256106537).
- b) **Condenar** solidariamente as rés à restituição à autora da quantia de R\$ 27.590,76, equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) referente às parcelas pagas. Os valores a serem restituídos deverão ser corrigidos monetariamente desde a data de desembolso de cada parcela e acrescidos de juros legais a partir do trânsito em julgado da sentença.

Por conseguinte, declaro resolvido o mérito da demanda com fulcro no artigo 487, inciso I, do CPC.

Pela sucumbência, condeno as requeridas ao pagamento integral das custas processuais, e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação atualizada.

Após o trânsito em julgado, não havendo outros requerimentos, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.

FERNANDA D'AQUINO MAFRA
Juíza de Direito

- Datado e assinado digitalmente -

