



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 2ª Vara Cível - Regional IX - Vila Prudente

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4006604-08.2025.8.26.0009/SP

AUTOR: _____

RÉU: _____

RÉU: _____

SENTENÇA

Vistos.

Trata-se de ação de conhecimento proposta por _____ em face de _____. e _____ (_____), objetivando: (i) a rescisão dos contratos de aquisição de cotas imobiliárias em regime de multipropriedade (_____ (ii) a restituição de 90% dos valores pagos, que totalizam R\$ 27.870,39; (iii) a condenação das rés ao pagamento de indenização a título de danos morais no valor de R\$ 5.000,00.

Narrou a parte autora que, em julho de 2024, durante viagem a Caldas Novas, foi abordada por prepostos das rés e convencida a adquirir três cotas imobiliárias em regime de multipropriedade, cada uma no valor de R\$37.800,00, mediante promessa de benefícios como viagens, facilidade de uso e rentabilidade. Alegou que, após a contratação, passou a enfrentar problemas recorrentes, como envio intempestivo de boletos, cobrança de encargos indevidos, ausência de suporte e impossibilidade de usufruir das vantagens prometidas, sendo constantemente direcionada entre setores sem solução. Sustentou que, mesmo após solicitar o cancelamento, foi informada de que não teria direito à restituição, permanecendo adimplente sem usufruir dos serviços. Relatou que adquiriu novas cotas após novas promessas, mas os problemas persistiram. Defendeu a existência de falha na prestação do serviço, propaganda enganosa e descumprimento contratual, pleiteando a rescisão com restituição integral dos valores e indenização por danos morais.

Foi deferida parcialmente a tutela de urgência para determinar que as rés se abstivessem de inscrever o nome da autora nos órgãos de proteção ao crédito.

Em contestação, a ré _____ sustentou que a ação deve ser julgada improcedente, arguindo preliminarmente a necessidade de formação de litisconsórcio ativo com o cônjuge da autora e a incompetência territorial do juízo, em razão de cláusula de eleição de foro em Caldas Novas/GO. No mérito, sustentou a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e da inversão do ônus da prova, afirmando ausência de hipossuficiência. Alegou que o contrato foi regularmente celebrado e que eventual rescisão decorre de arrependimento imotivado da autora, devendo ser aplicada a Lei do Distrato (Lei nº 13.786/2018), com retenção de até 50% dos valores pagos, especialmente em razão do regime de patrimônio de afetação. Mencionou que a comissão de corretagem não deveria ser objeto de restituição. Defendeu a inexistência de falha na prestação do serviço e afastou o direito à restituição integral e à indenização por danos morais.

Em contestação, a ré _____ arguiu preliminar de ilegitimidade passiva, pois não integrou os contratos firmados com a autora, inexistindo vínculo jurídico ou grupo econômico com a _____. No mérito, sustentou a validade do contrato e o princípio do pacta sunt servanda, afirmando que a rescisão decorre de iniciativa exclusiva da autora. Alegou a inaplicabilidade do CDC e da inversão do ônus da prova, bem como a necessidade de retenção contratual mínima de 25% ou até 50% dos valores pagos, nos termos da Lei do Distrato. Defendeu ainda que eventuais dificuldades decorreram de fatores externos, como a pandemia, afastando responsabilidade por inadimplemento ou danos. Ao final, requereu a improcedência dos pedidos.

Houve réplica no evento 42, em que a autora reiterou os termos da inicial e afastou a preliminar de ilegitimidade arguida pela ré SPE, vez que integra a cadeia de fornecimento. Considerando que as partes não manifestaram interesse na produção de outras provas, foi encerrada a fase de instrução do processo. Houve apresentação de alegações finais na forma de memoriais.

Relatados, DECIDO.

Inicialmente, afasto as preliminares suscitadas.

A alegação de incompetência territorial não merece acolhimento, por se tratar de relação de consumo, sendo nula a cláusula contratual que impõe foro diverso do domicílio do consumidor, nos termos do art. 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Rejeito também a alegação de necessidade de litisconsórcio ativo, uma vez que a titularidade do direito discutido nos autos é da autora, inexistindo obrigatoriedade de inclusão de terceiro.

Quanto à alegação de ilegitimidade passiva da corré _____, igualmente não prospera, pois, conforme se extrai dos autos, ambas as rés integram a cadeia de fornecimento do serviço ofertado, respondendo solidariamente pelos vícios e defeitos da prestação, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor.

No mérito, a ação é procedente.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é inequivocamente de consumo, sendo aplicáveis as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, inclusive no que se refere à análise da publicidade veiculada e ao controle da execução contratual.

No caso concreto, restou demonstrado que a contratação foi precedida de abordagem comercial intensiva, acompanhada de promessas de vantagens, facilidades de uso e potencial rentabilidade, que não se concretizaram na prática. A frustração dessas expectativas, aliada à dificuldade de utilização do serviço, à ausência de suporte adequado e à persistência de cobranças, evidencia falha na prestação do serviço e descumprimento contratual.

Verifica-se, ainda, que a autora, mesmo adimplente, não conseguiu usufruir regularmente do objeto contratado, sendo submetida a sucessivas dificuldades operacionais e a tentativas frustradas de solução administrativa, o que reforça a caracterização de inadimplemento por parte das fornecedoras.

Nesse contexto, não se trata de simples desistência imotivada do consumidor, mas de rescisão decorrente de falha na prestação do serviço e de propaganda que não correspondeu à realidade contratual, o que afasta a aplicação das cláusulas mais gravosas de retenção previstas pelas rés.

No que se refere à restituição dos valores pagos, a orientação consolidada do Tribunal de Justiça de São Paulo em casos envolvendo contratos de multipropriedade, especialmente em situações análogas envolvendo os mesmos empreendimentos e práticas comerciais, tem sido no sentido de reconhecer a abusividade de cláusulas que preveem retenções elevadas, como aquelas de 25%, 50% ou superiores.

Tem-se entendido que tais percentuais ultrapassam a finalidade de ressarcimento de despesas administrativas, configurando vantagem excessiva e enriquecimento sem causa da fornecedora, sobretudo quando evidenciada falha na prestação do serviço.

A jurisprudência tem admitido, de forma reiterada, a retenção de percentual reduzido, em torno de 10%, como suficiente para compensar custos operacionais e administrativos, afastando retenções superiores. Em hipóteses de maior gravidade, envolvendo propaganda enganosa e descumprimento contratual relevante, há inclusive precedentes que determinam a restituição integral dos valores pagos.

No presente caso, considerando o conjunto probatório e a extensão das falhas verificadas, mostra-se adequada a restituição de 90% dos valores pagos, com retenção de 10% pelas rés, percentual que atende aos critérios de proporcionalidade e razoabilidade, sem ensejar vantagem indevida.

No tocante aos danos morais, também se mostram configurados. A situação vivenciada pela autora ultrapassa o mero inadimplemento contratual, envolvendo frustração reiterada de expectativas legítimas, dificuldades na fruição do serviço, resistência injustificada à rescisão e manutenção de cobranças indevidas, circunstâncias que geram desgaste emocional relevante e justificam a reparação extrapatrimonial.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

- a) DECLARAR rescindidos os contratos de aquisição de cotas imobiliárias em regime de multipropriedade firmados entre as partes;
- b) CONDENAR as rés, solidariamente, à restituição de 90% dos valores pagos pela autora, no montante de R\$27.870,39, com retenção de 10% pelas rés, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora desde a citação;
- c) CONDENAR as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização a título de danos morais no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária e juros de mora a partir da data da publicação da sentença.

Condeno as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Advirto que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais poderá ensejar aplicação de multa.

Transitado em julgado, arquivem-se com baixa definitiva.

PRIC

Documento eletrônico assinado por **OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO, 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 **610007485970v2** e do código CRC **0b6be630**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): OTÁVIO AUGUSTO DE OLIVEIRA FRANCO

Data e Hora: 06/04/2026, às 16:28:00

4006604-08.2025.8.26.0009

610007485970 .V2