



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

Rua Vinte e Três de Maio, 107, Sala 208 - Bairro: Vila Tereza - CEP: 9606000 - Fone: (11) 2845-9554  
Email: saobernardo5cv@tjspjusbr

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4002785-47.2025.8.26.0564/SP**

**AUTOR:** -----

**RÉU:** -----

**SENTENÇA**

----- ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais, com pedido de tutela de urgência, em face de -----, aduzindo, em síntese, que em 15 de janeiro de 2023 foi induzida a aderir a instrumento particular de cessão de direito de uso de imóvel em sistema de tempo compartilhado (time sharing) no empreendimento -----, no sistema -----, ofertado pela ré. Afirmou que jamais conseguiu utilizar efetivamente os serviços de time sharing e que, diante da frustração contratual, solicitou o cancelamento do ajuste, sem obter retorno satisfatório da ré, que seguiu promovendo cobranças mensais. Pleiteou a rescisão contratual com devolução de R\$ 27.468,00, equivalente a 90% dos R\$ 30.520,00 efetivamente pagos até o ajuizamento da ação, além de indenização por danos morais de R\$ 5.000,00, e tutela de urgência para cessar as cobranças e impedir a inscrição de seu nome nos cadastros restritivos de crédito (1.1). Juntou documentos.

No evento 24.1, foi deferida a tutela de urgência para determinar à requerida que se abstinhasse de efetuar qualquer cobrança relativa ao contrato celebrado entre as partes, bem como de inserir o nome da autora nos cadastros restritivos de crédito.

Citada, a ré apresentou contestação em 35.1. Arguiu preliminar de incompetência territorial deste juízo, com fundamento na cláusula de eleição de foro constante do contrato, que indica a Comarca de Foz do Iguaçu/PR. Apontou a incorreção do valor da causa, que deveria corresponder ao valor integral do

contrato acrescido dos danos morais pleiteados. No mérito, sustentou a regularidade contratual e o cumprimento do dever de informar, aduzindo que a autora assinou e rubricou todas as cláusulas do instrumento. Defendeu a validade dos encargos contratuais incidentes em caso de rescisão — cláusula penal de 20%, comissão de intermediação de 6%, taxa administrativa de 10% e taxa de fruição de 0,5% —, com fundamento na Lei nº 4.591/1964, e pugnou pela ausência de dano moral indenizável. Requereu, ainda, a fixação dos juros moratórios somente a partir do trânsito em julgado, nos termos do Tema 1002 do STJ.

A autora apresentou réplica em 40.1.

A ré pugnou pela tomada de depoimento pessoal da autora, além da oitiva de testemunhas (48.1).

### **É o relatório.**

### **Decido.**

A hipótese é de julgamento antecipado do mérito, ante a desnecessidade de produção de quaisquer outras provas, bastando os documentos já juntados aos autos, na forma do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

A versão da autora acerca dos fatos já foi suficientemente exposta na inicial, sendo desnecessário o depoimento pessoal. Quanto à prova testemunhal, também tenho por irrelevante, já que a questão demanda prova estritamente documental.

Incide o Código de Defesa do Consumidor sobre a relação entabulada entre as partes, com base na teoria finalista mitigada. Conquanto a autora tenha adquirido o direito de uso de unidade em regime de tempo compartilhado (time sharing), é patente sua vulnerabilidade, enquanto pessoa física, perante a requerida, que, gozando de superioridade técnica, jurídica e financeira, estipulou unilateralmente todas as cláusulas do contrato.

Quanto à preliminar de incompetência territorial em razão de cláusula de eleição de foro constante do contrato firmado entre as partes, verifico que, como reconhecido acima, há relação de consumo e hipossuficiência econômica da requerente, circunstâncias que ensejam o afastamento da referida cláusula contratual, nos termos do art. 101, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor. Assim, afasto a aplicação da cláusula de foro de eleição para que o feito prossiga tramitando nesta Comarca. Rejeito a preliminar.

Em relação à preliminar de incorreção do valor da causa, não assiste razão à ré. A autora atribuiu à causa o valor de R\$ 32.468,00, correspondente à soma do montante de R\$ 27.468,00 que efetivamente pretende receber a título de restituição, e do valor de R\$ 5.000,00 pleiteado a título de danos morais. Tratando-se de pedido de restituição de valores pagos, e não de cobrança do valor total do contrato, o valor da causa foi corretamente fixado com base no proveito econômico pretendido. Rejeito a preliminar.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

Conforme se verifica dos autos, a autora deseja a rescisão do contrato celebrado em 15 de janeiro de 2023 com a ré, relativo à concessão de direito real de uso da unidade n.º 0185 no empreendimento -----, pelo valor total de R\$ 78.480,00. A ré não se opõe ao pedido de rescisão, havendo, porém, divergência quanto ao valor a ser restituído.

A autora alega que jamais conseguiu utilizar os serviços contratados, em razão de suposta indisponibilidade de vagas e de entraves operacionais impostos pela ré. Contudo, tais alegações não restaram comprovadas nos autos. Não há qualquer registro documental de tentativas frustradas de agendamento, de comunicação formal com a ré acerca de dificuldades de acesso ao sistema de reservas ou de qualquer reclamação nesse sentido ao longo dos mais de dois anos em que a autora manteve os pagamentos em dia. A documentação juntada demonstra que a autora assinou livremente o instrumento contratual, sendo pessoa capaz e instruída, tendo ainda rubricado o termo de verificação contratual que descrevia, de forma clara, as condições de uso e as consequências da rescisão antecipada (35.6). Assim, a resolução se deu por mera desistência da autora, que exerceu o direito de não mais prosseguir com o negócio, sem que nenhuma irregularidade contratual concreta fosse demonstrada.

Não obstante a culpa pela rescisão contratual deva ser atribuída à autora, a qual tomou a iniciativa de desistir do negócio por arrependimento, não há como a questão ser resolvida integralmente na forma pretendida pela ré. A contestante sustenta a retenção cumulativa de cláusula penal de 20% sobre os valores pagos, taxa administrativa de 10% sobre o valor total do contrato (R\$ 78.480,00), comissão de intermediação de 6% sobre o valor total do contrato, e taxa de fruição calculada sobre o mesmo valor total — o que, somado, resulta em montante que supera tudo o que foi efetivamente pago pela autora, apurando até suposto saldo devedor de R\$ 2.490,34 em favor da ré (*vide* p. 23 da contestação). Tal resultado é incompatível com o ordenamento jurídico consumerista, ferindo o art. 51, inciso IV, do CDC.

Com efeito, a cláusula penal de 20% está expressamente prevista nos itens 22 e 23 do Termo de Verificação (35.6), devidamente negritados e assinados individualmente pela autora, em conformidade com o art. 35-A, § 2º, da Lei nº 4.591/64. Trata-se de encargo válido, que deve ser mantido, autorizando-se a retenção de 20% sobre os valores efetivamente pagos.

Todavia, os demais encargos (taxa administrativa de 10% e taxa de fruição) incidem sobre o valor total do contrato e não sobre os valores pagos, o que os torna confiscatórios no caso concreto, pois sua aplicação cumulativa com a cláusula penal esvazia por completo a restituição devida à autora, privando-a de qualquer retorno dos valores que efetivamente desembolsou. Tais encargos adicionais, nessas condições, colocam o consumidor em desvantagem exagerada e devem ser afastados, nos termos do art. 51, inciso IV, do CDC.

De acordo com a Súmula nº 1 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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. Da mesma forma, pacifica tal entendimento a Súmula nº 543 do E. 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"*.

Considerando ter a ré suportado despesas com administração, comercialização e manutenção do empreendimento, e sendo válida a cláusula penal de 20% devidamente destacada e subscrita pela autora, reputo razoável que restitua à autora o montante equivalente a 80% do valor pago atualizado a título de preço do imóvel, o qual não enseja enriquecimento sem causa, podendo reparar a autora sem ferir o patrimônio da requerida, que volta a dispor da unidade para comercializá-la.

Referida devolução, por seu lado, deverá ser efetivada de uma única vez, sendo abusivo o seu condicionamento a prazo e pagamento em parcelas, nos termos da Súmula nº 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Com relação à comissão de corretagem embutida no valor total do contrato no percentual de 6%, ante a tese firmada em sede de recurso repetitivo (Tema 938 do STJ), prevaleceu o seguinte entendimento: validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição, com o destaque do valor da comissão (vide REsp n. 1.599.511/SP). A intermediação do negócio foi efetivamente prestada, culminando na celebração do contrato, e a cobrança consta de forma clara no item D.1 do quadro resumo do instrumento firmado entre as partes (35.4). Considerando que a rescisão contratual decorreu de arrependimento da autora, sem qualquer falha atribuível à requerida, não há fundamento para a devolução da comissão de intermediação. Assim, deve esse pedido ser julgado improcedente.

Desse modo, determino a devolução dos valores pagos pela autora a título de preço do imóvel, autorizando a retenção de 20% pela ré, a título de cláusula penal, afastando-se os demais encargos contratuais na medida em que sua incidência cumulativa sobre o valor total do contrato resultaria em retenção superior ao próprio montante desembolsado pela autora.

Quanto ao pedido de indenização por danos morais, não há como acolhê-lo. Os transtornos narrados pela autora decorrem do próprio inadimplemento contratual por ela protagonizado e das consequências naturais da rescisão de negócio de longo prazo que ela mesma decidiu desfazer. O mero inadimplemento contratual não enseja, por si só, danos morais, salvo quando há violação de direitos da personalidade ou humilhação pública, o que não restou comprovado no caso em análise. O desentendimento acerca das condições de rescisão é corriqueiro nas relações comerciais e não importa significativo dano à psique da autora que justifique compensação extrapatrimonial.

Por fim, com relação aos juros de mora, devem incidir desde o trânsito em julgado, momento em que se constituirá a mora da ré, diante da rescisão do contrato por iniciativa da autora, em conformidade com o Tema Repetitivo nº 1002 do STJ.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de confirmar a tutela de urgência deferida em 24.1 e declarar rescindido o contrato por culpa da autora, condenando a requerida à devolução do montante equivalente a 80% do valor pago a título de preço do imóvel, excluídos os valores pagos a título de comissão de intermediação, a serem comprovados na fase de cumprimento de sentença. **As referidas quantias deverão ser corrigidas monetariamente desde os desembolsos, e acrescidas de juros moratórios contados do trânsito em julgado.**

Salvo disposição contratual em contrário, serão observados os seguintes parâmetros, em consonância com as alterações do Código Civil (art. 389, parágrafo único, e art. 406, § 1º) promovidas pela Lei n. 14.905/24: correção monetária pelo IPCA; juros de mora de acordo com a taxa legal (diferença entre Taxa SELIC e IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central, conforme Resolução CMN n. 5.171/2024).

Orientações para elaboração do cálculo poderão ser acessadas em:

<https://www.tjsp.jus.br/PrimeiraInstancia/CalculosJudiciais/Comunicado?codigoComunicado=339>

Diante da previsão do atual Código de Processo Civil no sentido de que os honorários de advogado possuem caráter alimentar e são indispensáveis (art. 85, § 14, do CPC), sendo recíproca a sucumbência, as partes suportarão proporcionalmente os honorários devidos, na medida do importe pelo qual cada uma saiu derrotada, sobre o valor da condenação, no caso da ré, e sobre a diferença entre o valor dos pedidos e o valor da condenação, no caso da autora, arbitrando-se o percentual em ambos os casos em 10% (art. 85, § 2º, do CPC). As custas e despesas do processo serão custeadas na proporção de 50% pela parte autora e 50% pela parte ré.

---

Documento eletrônico assinado por **CARLO MAZZA BRITTO MELFI, 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](https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **610006480792v10** e do código CRC **63614446**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CARLO MAZZA BRITTO MELFI

Data e Hora: 06/04/2026, às 16:14:11

---

**4002785-47.2025.8.26.0564**

**610006480792 .V10**

Conferência de autenticidade emitida em 22/04/2026 14:30:58.