

PODER JUDICIÁRIO DO MARANHÃO

COMARCA DE PENALVA

VARA ÚNICA DA COMARCA DE PENALVA

Processo n. 0802019-77.2025.8.10.0110

Assunto: [Rescisão do contrato e devolução do dinheiro]

Requerente: _____

Requerido: _____ e outros

SENTENÇA

Dispensado o relatório, à luz do artigo 38 da Lei nº 9.099/95.

Passo a decidir.

É inequívoca a existência de relação de consumo no caso em exame, aplicando-se, com rigor, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90). As requeridas atuam no mercado de multipropriedade e serviços turísticos, figurando a autora como destinatária final do produto adquirido. Restou sobejamente comprovado nos autos que a contratação se deu em ambiente de forte apelo persuasivo, mediante abordagem realizada durante momento de lazer da consumidora, com promessas de investimento de alto retorno, elevada liquidez e condições de uso que não se confirmaram na prática, em verdadeira técnica de venda emocional estruturada para provocar urgência e impedir reflexão adequada.

A conduta das requeridas **afrontou os princípios da boa-fé objetiva e do dever de informação**, previstos nos arts. 6º, III, e 31 do CDC. Com efeito, a autora foi submetida a sessão de vendas que perdurou por horas, ao cabo da qual assinou extenso acervo documental sem plena compreensão de seu conteúdo, sem que lhe fossem esclarecidas, de modo transparente, as reais condições de uso, as restrições operacionais, as penalidades em caso de rescisão e a dificuldade inerente ao desfazimento do negócio.

O argumento defensivo de que a autora, por ser psicóloga e gozar de plena capacidade civil, não poderia alegar vício no consentimento não merece acolhida. A vulnerabilidade do consumidor no contexto dos contratos de multipropriedade não decorre da incapacidade intelectual do adquirente, mas da assimetria informacional e da sofisticação das técnicas de venda empregadas. O Código de Defesa do Consumidor protege o consumidor justamente por reconhecer que o fornecedor



detém superioridade técnica e econômica, independentemente da qualificação profissional do adquirente.

A alegação de que a autora teria disposto do prazo legal de sete dias para exercer o direito de arrependimento tampouco socorre as requeridas. É notório que os contratos de multipropriedade são celebrados em ambiente de enorme pressão psicológica, e que a extensão e a complexidade do acervo documental apresentado ao consumidor dificultam substancialmente a compreensão das condições acordadas dentro do exíguo prazo reflexivo. O *modus operandi* verificado nos autos é amplamente documentado na jurisprudência nacional.

No que concerne às cláusulas contratuais impugnadas, as requeridas invocaram o art. 67-A da Lei nº 4.591/64, inserido pela Lei nº 13.786/2018, para sustentar a legitimidade das seguintes deduções cumulativas: (a) integralidade da comissão de corretagem; (b) cláusula penal de 50%, ao amparo do §5º, sob o argumento de patrimônio de afetação; (c) impostos reais e taxas de condomínio (§2º, I e II); (d) taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato (§2º, III); e (e) demais encargos e despesas previstas no contrato (§2º, IV). O argumento não prospera, por diversas razões que passo a expor.

Primeiramente, embora a Lei nº 13.786/2018 seja temporalmente aplicável ao contrato, os percentuais nela previstos constituem tetos máximos de retenção, e não pisos obrigatórios. A aplicação do art. 67-A deve ser compatibilizada com o Código de Defesa do Consumidor, que atua como microsistema protetivo específico nas relações de consumo, não revogado pela legislação ordinária superveniente. Nesse sentido, o controle judicial de abusividade das cláusulas contratuais permanece íntegro, nos termos do art. 51, IV e §1º, do CDC.

Nesse contexto, a pretensão de aplicar a cláusula penal de 50% com fundamento no §5º, relativo ao patrimônio de afetação, não se sustenta no caso concreto. O empreendimento _____ já se encontra concluído, dispondo de habite-se devidamente expedido, conforme certidão acostada pelas próprias requeridas. O regime do patrimônio de afetação foi concebido para segregar o patrimônio da incorporadora durante a fase de construção, garantindo ao adquirente a conclusão da obra. Inexistindo risco construtivo a justificar a agravação da penalidade, a aplicação do §5º, neste contexto, configura extensão indevida do dispositivo legal, incompatível com os princípios da proporcionalidade e da boa-fé objetiva.

Ademais, a cumulação de todas as deduções autorizadas pelo art. 67-A produziria, no caso em exame, um resultado manifestamente desproporcional: a autora, que pagou R\$ 11.387,23 sobre um contrato de R\$ 57.228,93, não receberia absolutamente nada de volta (ou pior, passaria a dever às requeridas). Basta considerar que a taxa de fruição de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, por apenas oito meses, alcançaria aproximadamente R\$ 2.289,00; somada à cláusula penal de 50% sobre os valores pagos (R\$ 5.693,61) e ao sinal (R\$ 3.060,93), o total de deduções superaria o total pago. Esse resultado ofende frontalmente a Súmula 543 do STJ, que garante a restituição, ainda que parcial, das parcelas pagas, e configura enriquecimento sem causa das fornecedoras, vedado pelo art. 884 do Código Civil.

No que concerne à taxa de fruição do §2º, III, também entendo inaplicável ao caso concreto. A autora jamais usufruiu efetivamente da fração de tempo adquirida. O contrato de multipropriedade estabelece períodos específicos de utilização da unidade e a rescisão foi buscada judicialmente antes de qualquer uso efetivo do bem. O empreendimento permaneceu na posse e na exploração econômica exclusiva das requeridas durante todo o período. Não há fruição real a indenizar: cobrar 0,5% ao mês por uma fruição que nunca ocorreu constitui cobrança por benefício inexistente, igualmente vedada pelo ordenamento jurídico.



Por fim, quanto às taxas de condomínio (§2º, II), as requeridas não demonstraram nos autos qualquer cobrança condominial efetivamente imputada ou paga pela autora no período. Deduções hipotéticas, sem respaldo probatório, não se sustentam, sobretudo em relação de consumo, onde o ônus da prova se inverte em favor do consumidor (art. 6º, VIII, do CDC).

Nesse diapasão, a jurisprudência, bem como o entendimento sumulado do STJ autorizam a retenção de até 20% a título de despesas administrativas, desde que demonstradas as prestações efetivamente realizadas, o que não se verificou de forma suficiente nos autos. Nesse sentido é a Súmula 543, que assim 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."

Registre-se que o contrato em análise foi firmado na vigência da Lei nº 13.786/2018, que inseriu o art. 67-A na Lei nº 4.591/1964. Referido dispositivo, estabelece o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) para a pena convencional em caso de desfazimento do contrato, nos seguintes termos:

"Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I – a integralidade da comissão de corretagem;

II – a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga."

Desse modo, ainda que se considerasse aplicável a legislação invocada pelas requeridas (relativa ao patrimônio de afetação), a retenção máxima admissível seria de 25%, tornando ainda mais evidentemente abusiva a pretensão de reter 50% dos valores pagos pela autora. Neste passo, cumpre também destacar que a parte autora expressamente renunciou à restituição dos valores de corretagem, limitando seu pedido às parcelas efetivamente repassadas às requeridas, conduta que se harmoniza com a vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) e com a boa-fé processual.

A parte autora comprova que efetuou o pagamento de R\$ 11.387,23 (onze mil, trezentos e oitenta e sete reais e vinte e três centavos), conforme extrato de pagamentos acostado aos autos.

Com efeito, razão alguma há para se permitir que as requeridas permaneçam com a integralidade do valor pago pela requerente, por implicar nítido enriquecimento sem causa prejudicial ao consumidor, sendo tal conduta vedada pelo ordenamento jurídico pátrio e, portanto, não podendo ser admitida por este Juízo.

Desse modo, considerando o disposto na referida súmula, na legislação vigente e nas despesas administrativas suportadas pelas requeridas, entendo razoável a retenção de 20% (vinte por cento) do valor pago pela autora, devendo o restante ser restituído integralmente, de uma só vez.



Outro não tem sido o entendimento dos Tribunais, em casos similares, conforme se observa:

"Ação de rescisão de contrato cumulada com pedido de tutela antecipada e devolução de quantias pagas - Cerceamento de defesa - Não configuração Magistrado que é o destinatário das provas produzidas em Juízo - Relação de consumo configurada entre as partes -- Incidência do Código de Defesa do Consumidor -- Aplicação ao caso concreto - Cláusula de irrevogabilidade e de irrevogabilidade do contrato que não impede a rescisão contratual - Impossibilidade de retenção do sinal - Rescisão do contrato por iniciativa dos compradores - Necessidade de retenção de parte do montante pago pelos autores para custeio de despesas com publicidade e administração do empreendimento - - Incidência das Súmulas 1, 2 e 3 desta Corte de Justiça -Montante retido que deverá ser mantido em 20% dos valores pagos -- Devolução deve se dar em uma única parcela -- Juros de mora a contar da citação -Possibilidade de incidência da correção monetária pelo índice previsto no contrato de compra e venda - Inexistência de abusividade, na medida em que não demonstrada a incidência de outros valores -- Taxa de fruição -Impossibilidade de fixação, na medida em que o contrato trata de lotes, cuja transferência da posse não gera benefícios aos requerentes -- Sentença de parcial procedência da ação e de improcedência da reconvenção -- Reforma parcial -- Recurso dos autores provido em parte e Recurso da ré não provido. Dá-se parcial provimento ao recurso das autoras e Nega-se provimento ao recurso da ré. (TJ-SP 11259668820168260100 SP 1125966-88.2016.8.26.0100, Relator: Marcia Dalla Déa Barone, Data de Julgamento: 04/12/2017, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/12/2017)."

Reforçando tal entendimento, o Superior Tribunal de Justiça firmou o seguinte posicionamento acerca da revisão de cláusulas abusivas em contratos imobiliários:

"É cabível a revisão de distrato de contrato de compra e venda de imóvel, ainda que consensual, em que, apesar de ter havido a quitação ampla, geral e irrevogável, se tenha constatado a existência de cláusula de decaimento (abusiva), prevendo a perda total ou substancial das prestações pagas pelo consumidor, em nítida afronta aos ditames do CDC e aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual." (STJ - REsp: 1412662 RS 2011/0231737-9, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 01/09/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/09/2016).

No tocante à retenção dos valores despendidos a título de entrada/sinal, infere-se que se trata de parcelas que possuem a mesma finalidade das despesas administrativas e natureza indenizatória, devendo a entrada ser considerada apenas como princípio de pagamento e, portanto, indevida a sua retenção integral, sob pena de configurar *bis in idem*, tornando ainda mais onerosa para o consumidor a situação de desfazimento do contrato.

Por outro lado, o descompasso entre o que foi prometido e o que foi entregue, a frustração das legítimas expectativas da requerente, a submissão a ambiente de venda emocional e coercitivo, o tratamento padronizado e impositivo no momento da rescisão, bem como a recusa reiterada das requeridas em efetuar a resolução do contrato sem a imposição de penalidades abusivas, configuram dano moral indenizável, diante da falha grave na prestação do serviço (arts. 14 e 20 do CDC). Referidos fatos extrapolam o mero aborrecimento cotidiano, atingindo a dignidade e a integridade psicológica da consumidora.



Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial para:

- a) **RESCINDIR o contrato de nº 199320**, firmado em 27 de julho de 2024, entre as partes;
- b) **CONDENAR as requeridas, solidariamente, a restituírem à autora a quantia de R\$ 11.387,23 (onze mil, trezentos e oitenta e sete reais e vinte e três centavos)**, paga pela requerente conforme extrato dos autos, com correção monetária a partir de cada desembolso (Súmula 43 do STJ) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação, sendo que sobre o total apurado deverá ser subtraído o percentual de 20% (vinte por cento) a título de despesas administrativas;
- d) **CONDENAR as requeridas ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada uma**, totalizando R\$ 10.000 (dez mil reais), com correção monetária desde esta sentença (Súmula 362 do STJ) e juros legais de 1% ao mês desde a citação.

Não havendo pagamento voluntário e sendo requerido o cumprimento desta sentença, procedase à penhora eletrônica do valor apontado na memória de cálculos; frustrado esse meio de constrição, expeça-se mandado de penhora, intimando-se as partes quanto às possíveis impugnações, bem como sejam praticados os demais atos de atribuição da secretaria com vistas ao pronto cumprimento e satisfação da execução.

Sem custas e sem honorários advocatícios, nos termos do art. 55 da Lei nº 9.099/95.

Intime-se. Registre-se.

Transitado em julgado, e cumpridas as obrigações, arquivem-se os autos.

Penalva/MA, datada e assinada eletronicamente.



JULYANNE MARIA RIBEIRO BERNARDO

Juíza de Direito Titular da Comarca de Penalva

Número do documento: 26041018393891200000162848245

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=26041018393891200000162848245>

Assinado eletronicamente por: JULYANNE MARIA RIBEIRO BERNARDO - 10/04/2026 18:39:38

Num. 175966213 - Pág.

