



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 4ª Vara Cível da Comarca de Americana

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4001461-08.2025.8.26.0019/SP

AUTOR: -----

RÉU: ----- **RÉU:** -----

SENTENÇA

Vistos.

-----, devidamente qualificado nos autos, ajuizou a presente ação em face de --
 ----- e -----, buscando a rescisão de contrato de adesão celebrado em 02
 de abril de 2023, pelo qual adquiriu fração ideal de unidade imobiliária no empreendimento denominado "Porto 2
 Life Resort", sob o regime jurídico da multipropriedade.

Narra o autor que a contratação se deu em ambiente de lazer, mediante abordagem intensa por parte
 da equipe de vendas das rés, caracterizando o que a doutrina e a jurisprudência consumeristas designam como "venda
 emocional" — modalidade de captação de clientes que, por ocorrer fora do estabelecimento comercial, ou em
 condições análogas, vulnerabiliza o consumidor e compromete a livre formação de sua vontade.

Afirma ter desembolsado a quantia total de **R\$ 16.587,13 (dezesesseis mil, quinhentos e oitenta e sete
 reais e treze centavos)**, manifestando, na sequência, o desinteresse na manutenção do vínculo contratual. Sustenta,
 ainda, a abusividade das cláusulas de retenção pactuadas.

Em sede de tutela de urgência, requereu a suspensão das cobranças decorrentes do contrato, bem
 como a abstenção de inscrição de seu nome nos cadastros de inadimplentes.

A tutela de urgência foi deferida, suspendendo-se a exigibilidade das parcelas vincendas e obstando-
 se a negativação do nome do autor.

Regularmente citadas, as rés apresentaram contestação na qual sustentaram a validade plena das
 cláusulas contratuais, a incidência da Lei nº 13.786/2018 — que disciplina o desfazimento do negócio jurídico
 imobiliário —, e a legitimidade da retenção dos percentuais previstos no instrumento, incluindo comissão de
 corretagem e taxa de fruição.

Instadas a manifestação sobre provas, ambas as partes pugnaram pelo julgamento antecipado.

É o relatório. Passo a fundamentar e decidir.

O feito comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de
 Processo Civil, porquanto a causa versa exclusivamente sobre matéria de direito, estando os fatos devidamente
 comprovados pela documentação carreada aos autos.

Primeiramente, cumpre assentar que a relação jurídica estabelecida entre as partes é inegavelmente de
 consumo. O autor se enquadra, com precisão, no conceito legal de consumidor — destinatário final de produto e
 serviço —, ao passo que as rés ostentam a condição de fornecedoras, pois desenvolvem, de forma habitual e
 profissional, atividades de incorporação, administração e comercialização de empreendimentos imobiliários em
 regime de multipropriedade (arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor).

A solidariedade passiva entre as rés decorre naturalmente da sua atuação conjunta na mesma cadeia
 de fornecimento e exploração do empreendimento, de modo que ambas respondem, de forma solidária, pelos
 eventuais danos e obrigações oriundos da relação contratual (art. 7º, parágrafo único, do CDC). Incide, ademais, a
 regra geral do art. 265 do Código Civil, segundo a qual a solidariedade não se presume, mas resulta da lei ou da
 vontade das partes — sendo que, no presente caso, ela emana diretamente da própria estrutura negocial.

A rescisão do contrato de aquisição de imóvel, por iniciativa do comprador, constitui direito
 potestativo seu, reconhecido de forma consolidada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, consoante a
 diretriz da Súmula 1 daquela Corte. Tal direito independe da demonstração de qualquer inadimplemento ou vício
 imputável à parte vendedora.

No caso em apreço, o autor invoca, como razão adicional para a rescisão, o fenômeno da denominada
 "venda emocional", consistente na abordagem do consumidor em contexto de lazer ou férias, fora do ambiente de
 sua residência ou do estabelecimento comercial da vendedora, com emprego de forte apelo de marketing e pressão



psicológica para a celebração imediata do negócio. Tal modalidade de contratação compromete a liberdade de deliberação do consumidor, que se vê privado do tempo e da tranquilidade necessários para a ponderação adequada acerca das condições e consequências do ajuste que está sendo celebrado.

A jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo equipara a "venda emocional" à contratação fora do estabelecimento comercial, reconhecendo a incidência do art. 49 do Código de Defesa do Consumidor e, por conseguinte, o direito de arrependimento do consumidor, conforme se extrai do seguinte precedente:

"RELAÇÃO DE CONSUMO. Contratação realizada em estande de vendas, após abordagem dos consumidores em momento de lazer e férias. Caracterização de 'venda emocional', equiparada à contratação fora do estabelecimento comercial para fins de incidência do artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor." (TJ-SP, Apelação Cível nº 1075467-59.2023.8.26.0002, j. 03/11/2025)

Dessa forma, o pedido rescisório merece integral acolhimento, sendo a rescisão decretada por exercício do direito potestativo do adquirente.

A questão central e mais sensível da presente demanda diz respeito à extensão dos valores a serem retidos pelas rés, por ocasião da rescisão contratual.

As rés invocam a Lei nº 13.786/2018, que, ao disciplinar a rescisão e a resolução dos contratos de incorporação imobiliária e de loteamento, autoriza, em seu art. 67-A, a retenção de percentuais que podem variar entre 25% e 50% do valor pago pelo adquirente, acrescidos de encargos relacionados à comercialização (comissão de corretagem) e, eventualmente, da denominada taxa de fruição.

Todavia, a aplicação mecânica e irrestrita de tais percentuais, sem observância das circunstâncias concretas de cada caso, pode configurar enriquecimento sem causa em detrimento do consumidor — vedado tanto pelo Código Civil (art. 884) quanto pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 51, II e IV) — especialmente quando os percentuais de retenção absorvem parcela substancial, ou mesmo a integralidade, dos valores desembolsados pelo adquirente.

No caso concreto, as rés não lograram demonstrar, de forma específica e comprovada, os gastos efetivamente incorridos em razão da celebração e posterior rescisão do contrato. A unidade, ademais, poderá ser recomercializada, não havendo perda definitiva do bem. Nessas condições, a retenção de percentuais elevados configura punição desproporcional ao consumidor que, legitimamente, opta pelo desfazimento do negócio.

A jurisprudência paulista tem consolidado o entendimento de que a retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores efetivamente pagos é suficiente e razoável para ressarcir a vendedora das despesas administrativas e de comercialização:

"Cláusula contratual que prevê o perdimento da quantia correspondente a 25% do valor do contrato, por conta dos custos de comercialização. Abusividade configurada. Percentual de retenção em 10% do valor pago, que se mostra razoável. Injustificável a utilização de um percentual maior de retenção, pois não ficaram comprovados os gastos realizados." (TJ-SP, Apelação Cível nº 100288360.2023.8.26.0659, j. 28/08/2024)

Adota-se, portanto, o percentual de retenção de 10% (dez por cento) sobre os valores comprovadamente pagos pelo autor, determinando-se a restituição dos 90% (noventa por cento) restantes.

No tocante à comissão de corretagem, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do **Tema 938**, consolidou a validade da cláusula que transfere tal encargo ao consumidor, desde que haja informação clara e destaque do valor.

No contrato em tela, verifica-se que o valor de **R\$ 3.990,00** foi expressamente discriminado no quadro-resumo sob a rubrica "Comissão de Corretagem". Uma vez que o serviço de intermediação foi efetivamente prestado e o dever de informação foi cumprido, tal montante não é passível de restituição, nos termos do art. 67-A, § 5º, da Lei 4.591/64.

"A Lei nº 13.786/2018, que introduziu o art. 67-A à Lei nº 6.766/79, autoriza a retenção integral da comissão de corretagem, desde que previamente informada e destacada, em consonância com o entendimento do STJ no Tema 938. O contrato destacou de forma clara a comissão de corretagem, obrigação já adimplida pela intermediação, o que legitima sua exclusão da base de cálculo da restituição." (TJ-SP — Recurso Inominado Cível 10028402120258260541 Santa Fé do Sul — Publicado em 14/10/2025).

Quanto à taxa de fruição, igualmente descabe sua cobrança. Tal encargo pressupõe o efetivo uso, gozo e fruição do imóvel pelo adquirente. No caso dos autos, não há qualquer evidência de que o autor tenha dela se valido, ainda que a título precário. Cobrar taxa de fruição em tais circunstâncias representa enriquecimento ilícito das rés às custas do consumidor, o que não se pode admitir.

A condenação à restituição dar-se-á em parcela única, nos termos da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetida 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".

A correção monetária incidirá desde cada desembolso, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês somente fluirão a partir do trânsito em julgado da presente sentença.

Ante o exposto, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado por ----- em face de ----- e -----, para: **(i) DECLARAR** a rescisão do contrato de adesão descrito nos autos, em razão do exercício do direito potestativo de rescisão unilateral pelo adquirente; **(ii) CONDENAR** as rés, solidariamente, à restituição de **90% (noventa por cento)** dos valores comprovadamente pagos pelo autor (R\$ 16.587,13), excluído o valor pago a título de comissão de corretagem, em parcela única, nos termos da Súmula 543 do STJ, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde cada desembolso e acréscimo de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, estes contados a partir do trânsito em julgado; e **(iii) CONFIRMAR** a tutela de urgência anteriormente deferida, tornando definitiva a suspensão da exigibilidade das parcelas e a proibição de inscrição do nome do autor nos cadastros de inadimplentes.

Por força do princípio da causalidade, **CONDENO** a requerida ao pagamento e/ou ressarcimento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação. A verba sucumbencial deverá ser acrescida de juros de mora a contar do trânsito em julgado (art. 85, §16, CPC).

Para fins recursais, nos termos do art. 698, II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, restam as partes advertidas que o valor da taxa judiciária deve corresponder a 4% sobre o valor corrigido da causa, observando-se o valor mínimo correspondente a 5 UFESP's.

Havendo a interposição de recurso de apelo e posterior recurso adesivo, intime-se a parte contrária para contrarrazões no prazo legal, remetendo-se os autos à superior instância, independentemente de juízo de admissibilidade (art. 1.010, §3º do CPC).

No momento oportuno, certifique-se o trânsito em julgado e, nada mais sendo requerido, archive-se o feito.

Publique-se e intime-se.

Documento eletrônico assinado por **FABIO RODRIGUES FAZUOLI, 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 **610010362167v7** e do código CRC **797b08ef**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): FABIO RODRIGUES FAZUOLI
Data e Hora: 29/05/2026, às 15:16:37

4001461-08.2025.8.26.0019

610010362167.V7