



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 2ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos

Rua dos Crisântemos, 29, 12º andar - sala 1205 - Bairro: Vila Tijuco - CEP: 07091060 - Fone: (11) 2845-9256 - Email:
upj1a4cvguarulhos@tjsp.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4022721-11.2025.8.26.0224/SP

AUTOR: -----
AUTOR: -----
RÉU: ----- EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
RÉU: ----- COMERCIALIZACAO S/A

SENTENÇA

VISTOS.

Trata-se de ação ajuizada por ----- e ----- em face de ----- COMERCIALIZACAO S/A. A parte autora alega, em síntese, ter celebrado com a parte ré contrato referente à unidade imobiliária indicada na petição inicial. Sustenta que, por razões expostas, pretende o desfazimento do vínculo contratual, com a consequente restituição dos valores pagos, observados os critérios que entende aplicáveis ao caso.

Citada, a parte ré apresentou contestação, defendendo a ausência de culpa e a validade das cláusulas contratuais, a retenção da comissão de corretagem, pugnando pela improcedência ou pela observância estrita do contrato.

Houve réplica.

É o relatório.

FUNDAMENTO.

Os pressupostos de existência e desenvolvimento válido e regular do processo estão presentes.

A petição inicial preencheu os requisitos previstos na legislação processual e os documentos utilizados para instruí-la são suficientes para amparar os fatos narrados e o pedido realizado.

A legitimidade processual foi delineada, porquanto estabelecida, ainda que em tese, pertinência subjetiva das partes com o direito material indicado. A composição da cõnjuge no polo passivo é razoável diante dos efeitos do contrato imobiliário.

O interesse de agir, pelo binômio necessidade-adequação, foi demonstrado, remanescendo o direito à rescisão, mormente porque não foi escriturada a propriedade.

Reconheço a prescrição em relação ao pedido de devolução dos valores a título de corretagem, observando, de todo modo, a irrelevância da questão, observando que no mérito o pedido também não colhe.

No mais, desnecessária a realização de outras diligências, passo, desde logo, ao exame do mérito das questões suscitadas.

Inicialmente, deve-se destacar que a relação existente entre as partes é de consumo, regendo-se, pois, pelas diretrizes constantes do Código de Defesa do Consumidor.

Com efeito, a parte autora é destinatária final de imóvel comercializado pela ré no exercício de sua atividade empresarial, nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Em relação à possibilidade de desfazimento do vínculo, a Súmula 1 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo estabelece:

“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, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

No mesmo sentido, o enunciado contido na Súmula 543 do 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.”.

No caso, a causa de pedir da rescisão, tal como exposta na inicial, seria a falta de escrituração do imóvel. A ré, contudo, demonstração que estão em curso as providências, já havendo, inclusive a expedição do habite-se.

Por tal razão, entendo que não é possível equiparar a situação à culpa substancial da ré, devendo ser ressalvado o direito da vendedora de reter para si de determinadas parcelas a título de perdas e danos, conforme autoriza o art. 53, do CDC, ainda que obtemperado.

Tratando-se de contrato celebrado em janeiro de 2018, não incide o regime da Lei do Distrato.

De toda forma, conforme a pacífica jurisprudência, em todos os casos, a cláusula penal deve observar critérios de razoabilidade e proporcionalidade, evitando o enriquecimento sem causa, seja de um lado, seja de outro.

Assim, devem ser consideradas as circunstâncias do caso concreto, tais como a ausência ou presença de posse, o tempo de fruição, os custos inerentes ao contrato, a possibilidade de nova comercialização do bem.

Nesse sentido, a jurisprudência:

“Compra e venda de Imóvel Distrato Incidência das regras do CDC e da Lei nº 13.786/18 Partes que celebraram distrato resolvendo o compromisso de compra e venda, com a perda integral das quantias pagas pelo adquirente Possibilidade, no caso, de revisão dos termos do distrato Precedentes do C. STJ Retenção de quantias que se revelou abusiva Devolução de 80% das quantias pagas a título do preço Razoabilidade Restituição integral dos valores pagos a título de IPTU Necessidade Autor que nunca teve a posse do imóvel Ressarcimento que se dará em parcela única Estabelecimento de restituição parcelada das quantias que consiste em disposição iníqua - Precedentes desta E. Corte Atribuição à demandada dos ônus sucumbenciais - Sentença parcialmente reformada - Recurso do autor parcialmente provido e desprovido o apelo da ré.” (Ap. 1042653-86.2021 Rel. A.C.Mathias Coltro j. 21/03/2023).

Na espécie, a retenção de 10% mostra-se adequada, porquanto amparada na jurisprudência, proporcional às despesas inerentes ao contrato e apta a afastar enriquecimento sem causa.

Ademais, não houve demonstração concreta de prejuízo que autorize retenção superior, sendo certo que o imóvel retorna à esfera patrimonial da vendedora, permanecendo disponível para nova comercialização.

De outro lado, o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp n. 1.599.511/SP (Tema 938), firmou orientação no sentido da validade da cláusula que transfere ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem.

Para tanto, basta que o consumidor tenha sido previamente informado o preço da aquisição, com o devido destaque em relação ao preço total, o que efetivamente ocorreu.

Assim, havendo previsão contratual válida e demonstrada a prestação do serviço de intermediação, os valores pagos a tal título, em regra, não comportam restituição.

No mais, a devolução deve ocorrer de forma imediata e em parcela única, em consonância com a Súmula 2 do E. TJSP e com os princípios do equilíbrio contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa.

A resolução do contrato produz efeitos imediatos para o consumidor, que perde a disponibilidade jurídica do bem, não sendo razoável impor-lhe, em contrapartida, espera indefinida para restituição dos valores devidos.

DECIDO.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados para:

DECLARAR rescindido o contrato celebrado entre as partes, referente à unidade imobiliária indicada na petição inicial;

CONDENAR a parte ré a restituir **90%** dos valores vertidos para composição do preço, em parcela única, deduzindo-se o valor relativo aos encargos **de corretagem**;

Os valores a serem restituídos deverão ser corrigidos monetariamente pelo IPCA desde cada desembolso até a data do trânsito em julgado.

A partir de então, incidirá exclusivamente a taxa SELIC, que engloba correção monetária e juros de mora, vedada sua cumulação com qualquer outro índice de atualização ou juros.

Pela sucumbência preponderante, arcará a parte ré com as custas judiciais e despesas processuais por si adiantadas, bem como honorários aos respectivos patronos, que fixo em 15% do valor da condenação.

Preteridos os demais argumentos, ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente poderá levar à imposição de multa.

*Após o trânsito em julgado, deverá a parte credora, em sendo o caso, providenciar a **distribuição** do pedido de Cumprimento de Sentença, relacionado ao processo originário, com cópia do(s) título(s), independentemente de nova intimação, observando o disposto no art. 524 do Código de Processo Civil.*

*As orientações para o peticionamento do Cumprimento de Sentença no sistema Eproc estão disponíveis no **Infoeproc nº 17**. Caso se trate de execução exclusiva de honorários sucumbenciais deverá ser observado o o **Infoeproc nº 53**, para dispensa da taxa, sendo devidas as demais despesas. P.R.I., arquivando-se oportunamente.*

Documento eletrônico assinado por **FELIPE ALBERTINI NANI VIARO**, 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 **610012619726v4** e do código CRC **eb22e05e**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): FELIPE ALBERTINI NANI VIARO
Data e Hora: 30/06/2026, às 15:54:24

4022721-11.2025.8.26.0224

610012619726 .V4