



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

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4002858-24.2026.8.26.0066/SP

AUTOR: -----

AUTOR: -----

RÉU: -----

SENTENÇA

Vistos.

Trata-se de *ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores e indenização por danos morais, com pedido de tutela de urgência*, ajuizada por ----- e ----- em face de -----

. Relatam os autores que, em 14/12/2022, celebraram contrato de compra e venda de cota em regime de multipropriedade, referente à unidade BL-A 619-CSOC, no empreendimento -----, pelo valor de R\$ 54.271,38. Afirmam que, por razões financeiras e insatisfação com os serviços, não possuem mais interesse no negócio. Alegam que o valor das parcelas sofreu elevação excessiva e que o direito de uso é limitado, sem possibilidade de remarcação. Destacam falha na prestação do serviço em viagem realizada, pois as piscinas aquecidas estavam com as bombas quebradas, o que resultou em quadro de pneumonia no filho do casal. Informam que notificaram a ré extrajudicialmente em 23/03/2026, mas não obtiveram êxito na rescisão administrativa amigável. Pleiteiam a rescisão do contrato, a restituição de 90% dos valores pagos e indenização por danos morais de R\$ 5.000,00. A petição inicial foi instruída com documentos.

A decisão do Evento 17 deferiu a tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como de encargos assessoriais, determinando que a ré se absteresse de negativar os nomes dos autores. Na mesma oportunidade, reconheceu-se a relação de consumo, com a inversão do ônus da prova, dispensou-se a audiência de conciliação e determinou-se a citação.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação no Evento 26. Em sede preliminar, a ré alegou a inaplicabilidade da Súmula 543 do STJ e a ilegitimidade passiva quanto à restituição de taxas condominiais. Em relação ao mérito, sustentou que o empreendimento está sob regime de afetação, o que autorizaria a retenção de 50% dos valores pagos. Defendeu a validade das cláusulas contratuais, a retenção das arras confirmatórias e a incidência de taxa de fruição de 0,5% ao mês. Afastou a ocorrência de danos morais e impugnou a tese de venda emocional.

Houve réplica no Evento 34, na qual os autores rebateram as preliminares e reforçaram que a obra já foi concluída, o que afastaria a retenção majorada do patrimônio de afetação.

As partes foram intimadas a especificar provas (Evento 27), tendo a ré pugnado pelo julgamento antecipado (Evento 37), enquanto os autores deixaram transcorrer o prazo.

É o relatório.

DECIDO.

O processo comporta julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil. A controvérsia é predominantemente documental e os elementos constantes dos autos são suficientes para a solução da lide, sendo desnecessária a produção de outras provas. A requerida, inclusive, pugnou expressamente pelo julgamento antecipado, ao passo que os autores, embora intimados, deixaram transcorrer o prazo para especificação probatória. Não há, portanto, cerceamento de defesa, pois compete ao juiz, como destinatário da prova, indeferir diligências inúteis ou meramente protelatórias, quando já formado convencimento suficiente para o julgamento da causa.

A preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela requerida em relação às taxas condominiais e encargos correlatos deve ser rejeitada. A ré figura como incorporadora e vendedora da unidade objeto do contrato cuja rescisão se pretende, integrando diretamente a cadeia de fornecimento do produto e do serviço colocado no mercado de consumo. Além disso, a discussão sobre a exigibilidade de taxas condominiais, IPTU e encargos acessórios não se apresenta de forma autônoma, mas como consequência patrimonial do desfazimento do contrato principal. Assim, sendo a requerida responsável pela formação, execução e cobrança das obrigações decorrentes do ajuste, possui pertinência subjetiva para responder pelos efeitos do distrato, inclusive quanto à cessação de cobranças vinculadas ao negócio rescindido.

A alegação de inaplicabilidade da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, por sua vez, não constitui propriamente preliminar, mas matéria de mérito, a ser examinada em conjunto com a disciplina jurídica aplicável ao desfazimento do contrato. De todo modo, não assiste razão à requerida. O fato de o empreendimento possuir natureza hoteleira ou estar organizado sob regime de multipropriedade não afasta, por si só, a incidência do Código de Defesa do Consumidor, sobretudo quando os adquirentes são pessoas físicas que contrataram a cota para uso familiar, recreativo e de lazer, sem demonstração de finalidade empresarial ou especulativa. A relação estabelecida entre as partes é de consumo, pois os autores se enquadram no conceito de destinatários finais do produto e dos serviços oferecidos, enquanto a ré atua profissionalmente no mercado imobiliário e turístico.

As Leis nº 13.777/2018 e nº 13.786/2018 não excluem a incidência do microssistema consumerista. Devem, ao contrário, ser interpretadas em harmonia com o Código de Defesa do Consumidor, especialmente nas hipóteses de contrato de adesão, assimetria informacional e venda de unidade em empreendimento explorado por fornecedor profissional. A disciplina específica do distrato imobiliário não autoriza a imposição de penalidades desproporcionais ao consumidor, nem permite retenção de valores em patamar incompatível com a boa-fé objetiva, a função social do contrato e a vedação ao enriquecimento sem causa.

No mérito, é incontroversa a celebração, em 14/12/2022, de contrato de compra e venda de cota em regime de multipropriedade, referente à unidade BL-A 619-CSOC, do empreendimento -----, pelo valor total de R\$ 54.271,38. Também não há controvérsia relevante quanto ao fato de que os autores manifestaram desinteresse na continuidade do negócio e encaminharam notificação extrajudicial à requerida em 23/03/2026, buscando o desfazimento administrativo do vínculo, sem êxito.

O pedido de rescisão contratual deve ser acolhido. A jurisprudência admite o desfazimento do compromisso de compra e venda por iniciativa do adquirente, ainda que ausente concordância da vendedora, ressalvada a possibilidade de retenção razoável de parte dos valores pagos, quando a resolução decorre de desinteresse ou impossibilidade financeira do comprador. Incide, no ponto, a orientação consolidada na Súmula 1 do Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo a qual o compromissário comprador de imóvel pode pleitear a rescisão do contrato e a devolução das quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios da vendedora, desde que em percentual não abusivo.

A resolução do contrato deve produzir efeitos a partir de 23/03/2026, data da notificação extrajudicial encaminhada pelos autores. Desde então, a requerida teve ciência inequívoca da intenção dos consumidores de não prosseguir no negócio, razão pela qual não se justifica a continuidade da cobrança de parcelas contratuais posteriores, tampouco a imposição de encargos acessórios vinculados à manutenção de vínculo contratual que, desde aquele momento, já estava materialmente rompido por manifestação expressa dos adquirentes.

Em relação ao percentual de retenção, a requerida sustenta que o empreendimento estaria submetido ao regime de patrimônio de afetação, o que autorizaria a retenção de 50% dos valores pagos. A tese, contudo, não pode ser acolhida nos termos amplos em que deduzida. O contrato foi celebrado em 2022, quando o empreendimento, ao menos em relação ao Bloco A, onde se localiza a unidade objeto da lide, já contava com Habite-se parcial emitido em 2018, conforme documento apresentado pela própria requerida no Evento 26, Documentação 6. A situação concreta, portanto, não se confunde com a hipótese típica de incorporação em desenvolvimento, na qual o patrimônio de afetação desempenha função central de preservação dos recursos destinados à conclusão da obra e proteção da coletividade de adquirentes contra o risco de paralisação ou inadimplemento da incorporadora.

Não basta, para justificar a retenção excepcional de 50%, a mera invocação genérica do regime de afetação. Cabia à requerida, especialmente diante da inversão do ônus da prova já deferida, demonstrar de forma suficiente que, no momento do distrato, subsistia regime jurídico apto a atrair a retenção majorada, com efetiva vinculação patrimonial e finalidade protetiva ainda presente. A documentação indicada, porém, revela empreendimento em operação e unidade localizada em bloco com Habite-se expedido há anos, circunstância que afasta a necessidade de aplicação automática da penalidade mais gravosa ao consumidor.

Também não se mostra adequada a restituição de 90% pretendida pelos autores. A resolução decorre de iniciativa dos adquirentes, fundada em dificuldades financeiras, insatisfação com a evolução das parcelas e frustração com os serviços prestados, mas sem demonstração de inadimplemento estrutural da vendedora capaz de justificar devolução quase integral das quantias pagas. Nessas circunstâncias, é legítima a retenção de percentual destinado a compensar despesas administrativas, custos comerciais, divulgação, operacionalização do contrato e demais encargos inerentes à contratação e ao desfazimento do negócio.

Consideradas as peculiaridades do caso, mostra-se razoável a retenção de 20% sobre o total efetivamente pago. O percentual preserva o equilíbrio contratual, impede a imposição de perda excessiva aos consumidores e, ao mesmo tempo, assegura compensação proporcional à fornecedora pelos custos ordinários da contratação. Percentual superior, especialmente de 50%, produziria desequilíbrio injustificado no caso concreto, pois transferiria aos consumidores ônus desmedido em situação na qual não se demonstrou persistência de risco incorporativo ou prejuízo específico que autorizasse retenção mais severa.

As arras pagas não podem ser retidas de forma integral e autônoma. Do contrato e do histórico financeiro apresentado, extrai-se que os valores pagos a esse título integraram o preço global do negócio, funcionando como início de pagamento, e não como arras penitenciais destinadas a assegurar direito potestativo de arrependimento com perda integral da quantia. Assim, devem compor a base de cálculo da restituição, sujeitando-se ao mesmo percentual de retenção aplicável às demais parcelas pagas.

O valor total pago pelos autores, segundo histórico financeiro emitido pela própria requerida no Evento 26, Documentação 11, corresponde a R\$ 19.006,44. Aplicada a retenção de 20%, a quantia a ser restituída equivale a 80% desse montante, isto é, R\$ 15.205,15, sem prejuízo da atualização monetária e dos juros de mora na forma estabelecida nesta sentença.

A taxa de fruição pretendida pela requerida não é devida. Embora haja notícia de estadia dos autores no empreendimento, não se demonstrou que tenham exercido posse plena, contínua ou economicamente equivalente ao uso regular da fração contratada em regime de multipropriedade. A utilização episódica do complexo hoteleiro não autoriza a cobrança automática de taxa mensal de fruição calculada sobre o valor do contrato ou sobre todo o período de vigência do ajuste. A fruição indenizável pressupõe demonstração concreta de proveito econômico efetivo, regular e mensurável, ônus que competia à requerida e do qual não se desincumbiu.

Ademais, no regime de multipropriedade hoteleira, a fruição não se confunde com posse indistinta e permanente de imóvel. O adquirente possui direito de uso limitado temporalmente, condicionado a regras de disponibilidade, calendário, administração operacional e funcionamento do empreendimento. Por isso, a cobrança de taxa de fruição não pode ser presumida apenas pelo decurso do tempo contratual, sob pena de converter-se em penalidade indireta e cumulativa, incompatível com a retenção já autorizada para compensar a vendedora pelo desfazimento do negócio.

Quanto às taxas condominiais, IPTU e demais encargos acessórios, sua exigibilidade deve cessar a partir da notificação extrajudicial de 23/03/2026. Desde essa data, os autores manifestaram de forma inequívoca a intenção de romper o vínculo contratual, não sendo razoável transferir-lhes encargos posteriores relacionados à manutenção de unidade cujo uso já não pretendiam exercer e cuja retomada econômica caberá à fornecedora. Eventuais encargos anteriores à notificação, se existentes e regularmente constituídos, não são objeto de condenação específica nesta sentença, salvo se vinculados a parcelas cuja exigibilidade tenha sido suspensa pela tutela de urgência ou se compreendidos em cobranças posteriores ao distrato ora reconhecido.

O pedido de indenização por danos morais, contudo, não comporta acolhimento.

Os documentos médicos juntados aos autos demonstram a existência de atendimento ou enfermidade envolvendo o filho dos autores, mas não são suficientes, por si sós, para comprovar nexo causal direto entre o quadro de broncopneumonia e eventual falha no sistema de aquecimento das piscinas do empreendimento. Afirmar que a doença decorreu da utilização de piscina não aquecida, sem prova técnica, laudo médico conclusivo ou outros elementos objetivos de correlação causal, importaria indevida presunção de causalidade. A responsabilidade civil, ainda que examinada à luz do Código de Defesa do Consumidor, exige demonstração mínima do defeito do serviço, do dano e do nexo causal, não bastando a sucessão temporal entre a estadia e o adoecimento.

Também não se pode reconhecer dano moral apenas pelo fato de a requerida ter resistido ao distrato administrativo, obrigando os autores a buscar tutela jurisdicional. A recusa extrajudicial, embora possa justificar a resolução judicial do contrato, a restituição de valores, a suspensão de cobranças e a imposição dos ônus sucumbenciais, não configura, automaticamente, lesão a direito da personalidade. O inadimplemento contratual ou a resistência negocial ordinária, desacompanhados de circunstâncias excepcionais, não ultrapassam, no caso concreto, a esfera do aborrecimento e do desgaste inerentes ao conflito contratual.

Não houve prova de inscrição indevida em cadastro restritivo, protesto, exposição vexatória, cobrança abusiva com repercussão pública, agravamento concreto da situação financeira dos autores ou outro fato capaz de caracterizar violação autônoma à honra, imagem, tranquilidade ou dignidade. Assim, embora reconhecida a procedência dos pedidos resolutório e restitutivo, a indenização por dano moral deve ser rejeitada.

Quanto aos encargos incidentes sobre a restituição, a correção monetária deve incidir desde cada desembolso, pois se destina apenas a recompor a perda do poder aquisitivo da moeda. Até 29/08/2024, deverá ser aplicada a Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo. A partir de 30/08/2024, diante da produção de efeitos da Lei nº 14.905/2024, aplica-se o IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único, do Código Civil. Os juros de mora sobre a quantia a ser restituída incidem a partir do trânsito em julgado, conforme orientação firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no Tema Repetitivo 1002, aplicável às hipóteses em que a resolução do compromisso de compra e venda decorre de iniciativa do promitente comprador. Como o termo inicial dos juros será posterior à vigência da Lei nº 14.905/2024, deverão observar a taxa legal prevista no art. 406, § 1º, do Código Civil, correspondente à SELIC deduzida do índice de atualização monetária previsto no art. 389, parágrafo único, do mesmo diploma, observada a metodologia definida pelo Conselho Monetário Nacional e divulgada pelo Banco Central do Brasil.

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para: **a) DECLARAR** rescindido o contrato de compra e venda nº BC022090, referente à unidade BL-A 619-CSOC do empreendimento -----, com efeitos a partir de 23/03/2026; **b) CONFIRMAR** a tutela de urgência anteriormente deferida e **DECLARAR** a inexigibilidade das parcelas contratuais, taxas condominiais, IPTU e encargos acessórios vencidos após 23/03/2026, vinculados ao contrato ora rescindido, devendo a requerida se abster definitivamente de promover cobranças, protestos, inscrições restritivas ou quaisquer medidas de cobrança em nome dos autores relativamente a obrigações posteriores a essa data; **c) CONDENAR** a requerida a restituir aos autores 80% dos valores efetivamente pagos, considerando-se como base de cálculo o montante de R\$ 15.205,15, o que resulta, nesta data-base, em R\$ 14.254,83, em parcela única, com correção monetária desde cada desembolso pela Tabela Prática do

Tribunal de Justiça de São Paulo até 29/08/2024 e pelo IPCA a partir de 30/08/2024, acrescida de juros de mora a partir do trânsito em julgado, pela taxa legal prevista no art. 406, § 1º, do Código Civil; **d) AFASTAR** a cobrança de taxa de fruição, por ausência de demonstração de proveito econômico efetivo, pleno e mensurável que justifique a indenização pretendida pela requerida.

Diante da sucumbência preponderante da requerida, que resistiu ao pedido principal de rescisão, à cessação das cobranças e à restituição substancial dos valores pagos, condeno-a ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o proveito econômico obtido pelos autores, compreendido pelo valor da restituição ora reconhecida e pelo montante das cobranças declaradas inexigíveis, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

A rejeição do pedido de dano moral e a diferença entre o percentual de restituição pleiteado e aquele ora fixado não configuram sucumbência apta a justificar distribuição proporcional dos ônus, pois os autores decaíram de parcela acessória e quantitativamente inferior à pretensão central acolhida.

Após o trânsito em julgado, nada sendo requerido, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Documento eletrônico assinado por **WELLINGTON URBANO MARINHO, 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 **610015311052v2** e do código CRC **294daf9b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): WELLINGTON URBANO MARINHO
Data e Hora: 06/08/2026, às 17:42:17

4002858-24.2026.8.26.0066

610015311052.V2