



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
**Juízo Titular II - 12ª Vara Cível - Regional II - Santo Amaro**

Avenida das Nações Unidas,, 22.939, Torre Brigadeiro - 8º andar - Sala 14 - Bairro: Jurubatuba - CEP: 04795-100 - Fone: 4322-9054 - Email: stoamaro12cv@tjsp.jus.br

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4015485-92.2025.8.26.0002/SP**

**AUTOR:** --

**RÉU:** CONSTRUTORA --

**RÉU:** --

**SENTENÇA**

**Vistos.**

Trata-se de ação de restituição de valores cumulada com indenização por danos morais ajuizada por -- em face de **139** --- e---. A parte autora alega, em síntese, que celebrou contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante do empreendimento denominado ---, comprometendo-se com o pagamento de entrada, parcelas mensais e demais encargos previstos contratualmente, tendo adimplido as obrigações assumidas ao longo da execução do ajuste. Sustenta que, apesar do cumprimento contratual, a parte ré promoveu a rescisão unilateral do contrato, de forma abrupta e sem justa causa, atribuindo indevidamente ao autor a iniciativa da rescisão. Afirmar, ainda, que não houve a devolução dos valores pagos, o que caracterizaria enriquecimento sem causa. Aduz que a conduta das rés violou a boa-fé objetiva, a função social do contrato e os princípios da confiança e da dignidade da pessoa humana, ocasionando prejuízos de ordem material e moral, diante da frustração do projeto de aquisição da casa própria. Requer, ao final, a rescisão contratual, a restituição integral dos valores pagos, no montante de R\$ 4.233,19, bem como indenização por danos morais, no valor de R\$ 18.040,00, além da inversão do ônus da prova, nos termos do art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Foi deferido à parte autora o benefício da gratuidade de justiça (evento 11, DESPADEC1).

Devidamente citadas, as rés apresentaram contestação (evento 20, PET1). Preliminarmente, suscitam a existência de cláusula de eleição de foro, arguindo a competência do foro da Comarca de localização do imóvel, com pedido de remessa dos autos ao Foro Regional da Lapa, com fundamento no art. 63 do Código de Processo Civil. Alegam, ainda, ausência de instrumento de mandato válido na inicial, bem como defendem a necessidade de regularização da representação processual. Suscitam, também, a ilegitimidade passiva da corré ---, ao argumento de que não integrou a relação contratual objeto da lide, sustentando que a responsabilidade recairia exclusivamente sobre a incorporadora signatária do contrato. Impugnam o benefício da gratuidade de justiça deferido à parte autora. No mérito, sustentam que a contratação ocorreu regularmente, com plena ciência do autor quanto às condições do negócio e às etapas de aprovação de crédito junto à instituição financeira, sendo a rescisão decorrente de circunstâncias previstas contratualmente. Defendem a validade do distrato e a aplicação das cláusulas pactuadas, inclusive quanto à forma de devolução de valores, afirmando inexistir ato ilícito ou responsabilidade civil das rés. Aduzem a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, invocam os princípios da autonomia da vontade, força obrigatória dos contratos e boa-fé objetiva, bem como sustentam a inexistência de dano moral indenizável, por se tratar de mero inadimplemento contratual. Por fim, requerem a improcedência dos pedidos iniciais.

Houve réplica (evento 31, RÉPLICA1).

A parte autora juntou procuração aos autos (evento 32, PROC2).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Matéria passível de julgamento conforme o estado em que se encontra, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, sendo desnecessária dilação probatória. Os documentos constantes dos autos bastam para a prolação da sentença.

Primeiramente, passo ao exame das preliminares.

1. A preliminar de incompetência do juízo, fundada na existência de cláusula de eleição de foro, não merece acolhimento.

Isso porque o vínculo jurídico estabelecido entre as partes ostenta natureza de relação de consumo, circunstância que atrai a incidência das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, em especial os arts. 6º, VIII, 51, IV, e 101, I.

Em se tratando de relação consumerista, a jurisprudência consolidada reconhece a prevalência do foro do domicílio do consumidor, por se tratar de regra de proteção e facilitação do acesso à Justiça, de ordem pública e aplicação cogente, que se sobrepõe à cláusula contratual de eleição de foro quando esta implicar restrição ou dificuldade ao exercício do direito de ação pela parte hipossuficiente.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. Compra e venda de imóvel. Ação de rescisão de contrato c.c restituição de valores pagos e multa compensatória. Sentença de procedência. Inconformismo da ré. Cláusula de eleição de foro. Abusividade. Relação de consumo. Competência do foro do consumidor. Necessidade de assegurar o acesso à justiça e a facilitação da defesa em juízo. Preliminar de cerceamento de defesa afastada. Código de Defesa do Consumidor aplicável à hipótese. Inadimplido o contrato, por culpa exclusiva da vendedora, cabível a rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos, com aplicação da multa contratual prevista no contrato para o caso de inadimplemento da vendedora. Recurso a que se nega provimento.

(TJSP; Apelação Cível 1046546-56.2024.8.26.0002; Relator (a): José Rubens Queiroz Gomes; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2026; Data de Registro: 21/05/2026)

Desse modo, a cláusula contratual que estabelece foro diverso do domicílio do consumidor não pode prevalecer, por implicar potencial desequilíbrio contratual e afronta às normas protetivas aplicáveis.

Rejeito, portanto, a preliminar.

2. Por sua vez, a parte ré suscitou, em sede de contestação, preliminar de ausência de instrumento de mandato válido, sob o argumento de inexistência de regular representação processual da parte autora à época do ajuizamento da demanda.

Ocorre que, conforme se observa dos autos, a parte autora procedeu à regularização da representação processual, com a juntada de procuração válida em momento posterior, sanando o vício anteriormente apontado.

Dessa forma, tendo sido suprida a irregularidade formal suscitada, resta prejudicada a análise da preliminar de ausência de procuração.

3. De igual modo, a preliminar de ilegitimidade passiva da CONSTRUTORA -- não comporta acolhimento.

Com efeito, tratando-se de relação de consumo, incide a disciplina do Código de Defesa do Consumidor, que estabelece a responsabilidade solidária de todos aqueles que integram a cadeia de fornecimento, nos termos dos arts. 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do CDC.

Nesse contexto, a existência de sociedade de propósito específico vinculada a empreendimento imobiliário não afasta, por si só, a responsabilidade de empresa integrante do mesmo grupo econômico, especialmente quando evidenciada sua participação na estrutura de fornecimento do produto ou serviço, ainda que de forma indireta ou coordenadora da atividade empresarial.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. Ação ajuizada pelo promitente comprador. Dever de reparação reconhecido. Pretensão parcialmente procedente em primeiro grau. Inconformismo das rés. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE RECURSAL. Violação ao princípio da dialeticidade recursal afastada. Razões recursais que, embora reiterem argumentos da defesa, impugnam os fundamentos da sentença, permitindo o exercício do contraditório. Preliminar afastada. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Inocorrência. Adoção da teoria da asserção. RESPONSABILIDADE CONTRATUAL. Relação de consumo. Teoria da aparência. Construtora e SPE vendedora que integram a cadeia de consumo e o mesmo grupo econômico. Responsabilidade solidária. Legitimidade das rés para responder pelo reembolso dos juros de obra reconhecida, pois a pretensão não se funda na ilegalidade do contrato de financiamento, mas no atraso das obras. EXTENSÃO DOS DANOS. JUROS DE OBRA. Ressarcimento devido. O encargo não é exigível do consumidor no período de mora da construtora. Prejuízo causado exclusivamente pelo inadimplemento das rés. LUCROS CESSANTES. Cabimento. Atraso injustificado na entrega da obra, já computado o prazo de tolerância. Prejuízo presumido do adquirente, decorrente da privação de uso do bem. Inteligência da Súmula 162 do TJSP e do Tema 996 do STJ. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. Não configuração. A interposição de recurso previsto em lei, sem dolo processual manifesto, consubstancia exercício regular do direito de defesa e do duplo grau de jurisdição. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1055503-98.2024.8.26.0114; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/02/2026; Data de Registro: 03/02/2026)

A segregação formal entre sociedades do mesmo grupo econômico, sobretudo em empreendimentos

imobiliários estruturados por SPE, não pode ser oposta ao consumidor como forma de limitação de responsabilidade, sob pena de vulneração à boa-fé objetiva e ao princípio da reparação integral do dano. Ao consumidor é assegurada a faculdade de demandar qualquer dos integrantes da cadeia de fornecimento, que respondem solidariamente pelos danos decorrentes da relação de consumo.

Rejeito, portanto, a preliminar de ilegitimidade passiva.

4. Também, a preliminar de impugnação ao valor da causa não comporta acolhimento.

Nos termos do art. 292 do Código de Processo Civil, o valor da causa deve corresponder ao conteúdo econômico da demanda, sendo que, em caso de cumulação de pedidos, deve refletir a soma de todos eles, conforme expressamente dispõe o §1º do referido dispositivo legal.

No caso dos autos, verifica-se que a parte autora atribuiu à causa o valor correspondente à soma dos proveitos econômicos pretendidos na petição inicial, abrangendo tanto a restituição dos valores pagos quanto a indenização por danos morais.

Dessa forma, o valor atribuído à causa observa o critério legal previsto no Código de Processo Civil, inexistindo incorreção a ser reconhecida.

Rejeito, portanto, a preliminar de impugnação ao valor da causa.

5. Outrossim, a impugnação ao benefício da gratuidade de justiça não merece acolhimento.

Nos termos do art. 98 do Código de Processo Civil, a gratuidade de justiça deve ser concedida à parte que comprovar insuficiência de recursos para arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, sendo suficiente, em regra, a declaração de hipossuficiência, que goza de presunção relativa de veracidade.

No caso dos autos, a parte impugnante não trouxe elementos concretos capazes de infirmar a presunção de veracidade da declaração de hipossuficiência apresentada pela parte autora, limitando-se a alegações genéricas, desacompanhadas de prova apta a demonstrar efetiva capacidade econômica incompatível com o benefício concedido.

Assim, inexistindo prova robusta em sentido contrário, deve ser mantido o benefício concedido.

Rejeito, portanto, a impugnação à gratuidade de justiça.

6. Quanto ao mérito, a relação jurídica estabelecida entre as partes é de consumo, enquadrando-se o autor no conceito de consumidor (art. 2º do Código de Defesa do Consumidor) e as rés no de fornecedoras de produtos e serviços (art. 3º do CDC).

A lide, portanto, deve ser analisada sob a ótica do sistema protetivo consumerista, o qual se orienta pelos princípios da vulnerabilidade do consumidor, boa-fé objetiva, transparência e equilíbrio contratual, nos termos do art. 4º e art. 6º do CDC.

Em tais relações, a interpretação contratual deve ser realizada de forma mais favorável ao consumidor (art. 47 do CDC), especialmente quando se trata de contratos de adesão, nos quais não há efetiva possibilidade de negociação individual das cláusulas contratuais, como ocorre ordinariamente nos contratos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias.

Pois bem, a controvérsia dos autos reside em definir se a rescisão contratual decorreu de fato imputável ao consumidor ou de conduta injustificada das fornecedoras, e, por consequência, se há dever de restituição dos valores pagos e eventual responsabilidade por danos morais.

*In casu*, nos termos do art. 373, II, do CPC, compete às rés a demonstração de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.

As rés sustentam que a rescisão contratual teria decorrido da não aprovação do financiamento imobiliário junto à Caixa Econômica Federal, circunstância que justificaria o distrato.

Todavia, tal alegação não foi minimamente comprovada nos autos. Não foram juntados documentos emitidos pela instituição financeira, comunicação formal de recusa de crédito, relatório de análise cadastral ou qualquer outro elemento idôneo apto a demonstrar a efetiva ocorrência do fato alegado.

Ao revés, a versão defensiva mostra-se fragilizada diante de notificação extrajudicial emitida pela própria ré, na qual a rescisão contratual é tratada como distrato por iniciativa do consumidor (evento 20, NOT2), sem qualquer referência à negativa de crédito bancário como causa determinante da resolução do vínculo.

Ademais, não há nos autos comprovação de pedido formal de rescisão contratual pelo autor, tampouco prova de ciência inequívoca de eventual notificação de distrato, o que reforça a ausência de lastro fático mínimo da tese defensiva.

Dessa forma, a ausência de prova documental apta a demonstrar fato essencial à defesa impede o

acolhimento da justificativa apresentada, não sendo suficiente a alegação unilateral da parte interessada para afastar a responsabilidade contratual.

Diante da ausência de comprovação da alegada negativa de financiamento, conclui-se que a rescisão contratual decorreu de ato unilateral das rés, sem demonstração de causa legítima.

Tal conduta configura inadimplemento contratual imputável à fornecedora, com violação aos deveres anexos da boa-fé objetiva, especialmente os deveres de lealdade, cooperação e proteção da confiança.

A rescisão injustificada de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, sobretudo quando acompanhada da retenção de valores pagos pelo consumidor, implica desequilíbrio contratual e afronta ao princípio do equilíbrio das relações de consumo.

E, reconhecida a responsabilidade das rés pela rescisão imotivada do contrato, impõe-se o dever de restituição integral dos valores desembolsados pelo consumidor, sob pena de indevido enriquecimento sem causa, vedado pelo art. 884 do Código Civil.

No caso concreto, não se verifica causa jurídica idônea que autorize a retenção de qualquer montante, uma vez que a rescisão contratual foi imputada exclusivamente às rés, sem comprovação da alegada negativa de financiamento ou de iniciativa válida do consumidor para o distrato.

Em hipóteses de resolução contratual imputável ao fornecedor, especialmente no âmbito das relações de consumo, a restituição deve ser plena, assegurando-se o retorno das partes ao estado anterior (status quo ante), em consonância com os princípios da boa-fé objetiva, equilíbrio contratual e vedação ao enriquecimento sem causa.

A retenção parcial de valores somente se justificaria em hipóteses de desistência voluntária do consumidor ou previsão contratual válida e proporcional, o que não se verifica no caso dos autos.

Assim, impõe-se a restituição integral de todos os valores pagos pelo autor.

Quanto aos danos morais, o autor sustenta ter experimentado angústia, insegurança e frustração em razão da não concretização da aquisição do imóvel e da consequente rescisão contratual.

Tais sentimentos, embora compreensíveis sob a perspectiva subjetiva do consumidor, inserem-se no campo das consequências ordinárias de conflitos contratuais dessa natureza, especialmente em contratos de promessa de compra e venda de imóvel, nos quais há natural expectativa de concretização futura do negócio e risco inerente à sua execução.

O reconhecimento do dano moral indenizável exige a demonstração de efetiva lesão a direitos da personalidade, nos termos dos arts. 186 e 927 do Código Civil, sendo indispensável que o fato ultrapasse o mero inadimplemento contratual e produza abalo relevante à esfera íntima da vítima, com repercussão concreta em sua dignidade, honra, imagem ou integridade psíquica.

No caso concreto, não há nos autos qualquer elemento probatório que indique situação excepcional capaz de configurar ofensa aos direitos da personalidade do autor.

A controvérsia limita-se à esfera patrimonial da relação contratual, consistente na rescisão do contrato e na restituição dos valores pagos, matéria que, por si só, não enseja reparação moral automática.

Ainda que se reconheça que as rés deram causa ao desfazimento do contrato, tal circunstância, isoladamente considerada, não implica dano moral indenizável, sob pena de indevida banalização do instituto e sua conversão em consequência automática de todo inadimplemento contratual.

A jurisprudência é firme no sentido de que o inadimplemento contratual, ainda que cause frustração ou desconforto, não gera, por si só, dano moral, salvo quando acompanhando de circunstâncias excepcionais, inexistentes no caso em exame. Nesse sentido:

Promessa de compra e venda de imóvel – Rescisão contratual – Obras não iniciadas cerca de 25 meses após a contratação – Sentença que reconheceu a culpa das vendedoras e determinou a devolução integral dos valores pagos – Recurso exclusivo do comprador quanto ao dano moral – Inadimplemento contratual que não gera dano moral presumido – Ausência de demonstração de situação excepcional de ofensa a direito da personalidade – Mero aborrecimento decorrente de frustração de negócio imobiliário – Indenização indevida – Sentença mantida – Recurso ao qual se nega provimento.(TJSP; Apelação Cível 1004450-75.2024.8.26.0309; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/06/2026; Data de Registro: 26/06/2026)

Dessa forma, ausente demonstração de violação a direito da personalidade ou de situação extraordinária que ultrapasse o mero dissabor cotidiano, o pedido de indenização por danos morais não comporta acolhimento.

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para (I) declarar a rescisão do contrato por culpa exclusiva das rés; (II) condenar as requeridas, solidariamente, a restituir ao autor a integralidade dos valores já pagos,

no montante de R\$ 4.233,19, devidamente corrigidos desde cada desembolso pelo IPCA. A partir de 30/08/2024, salvo disposição contratual ou legal em contrário, para fins de atualização monetária será aplicada a variação do IPCA, e os juros de mora deverão observar a taxa legal, correspondente à diferença entre a taxa SELIC e o IPCA, calculada mensalmente pelo Banco Central, nos termos do art. 389, parágrafo único, e art. 406, §1º, do Código Civil, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.905/2024.

Ante a sucumbência e por força do princípio da causalidade, condeno a parte autora no pagamento de 50% das custas e despesas processuais e a parte requerida, no pagamento de 50% das custas e despesas processuais. Condeno a parte requerida no pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor atualizado da condenação. Condeno a parte autora no pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre a diferença entre o valor pleiteado e o valor da condenação, observada eventual gratuidade de justiça.

Interposta apelação, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias, assegurada a contagem em dobro para o Ministério Público, a Defensoria Pública e a Advocacia Pública, na forma dos arts. 180, 183 e 186 do CPC (art. 1.010, §1º do CPC).

Interposta apelação adesiva, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões na forma do item acima (art. 1.010, §2º, do CPC). Cumpridas as formalidades descritas acima, remetam-se os autos ao egrégio Tribunal de Justiça, com as nossas homenagens, independentemente de juízo de admissibilidade (art. 1.010, §3º, do CPC).

Com o retorno dos autos à origem, intinem-se as partes para cumprirem o v. acórdão, cabendo ao interessado, sendo o caso, instaurar o respectivo cumprimento de sentença no prazo de 30 dias (art. 1.286, §6º, das NSCGJ).

Após, archive-se, observadas as diretrizes descritas nos itens acima. Certifique-se o decurso de prazo quando não houver manifestação da pessoa intimada.

**Publique-se. Registre-se. Intimem-se.**

Documento eletrônico assinado por **RAFAEL SAVIANO PIROZZI, 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 **610012509166v7** e do código CRC **d2a65985**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): RAFAEL SAVIANO PIROZZI  
Data e Hora: 03/07/2026, às 10:33:49

4015485-92.2025.8.26.0002

610012509166.V7