



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia

Rua Engenheiro Reid, 377 - Bairro: Centro - CEP: 15400091 - Fone: (17) 2190-5051 - Email: olimpial@tjsp.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4000964-78.2026.8.26.0400/SP

AUTOR: -----

RÉU: -----

SENTENÇA

Vistos.

Trata-se de **ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos**, indenização por danos morais e pedido de tutela provisória de urgência ajuizada por ----- em face de ----- (Evento 1, INIC1).

Narra a parte autora, em síntese, que celebrou compromisso particular de compra e venda com a requerida tendo por objeto a aquisição de fração ideal de unidade imobiliária em regime de multipropriedade, ajustando o pagamento do saldo do preço mediante parcelas periódicas (Evento 1, CONTR4). Aduz que efetuou pontualmente pagamentos parciais do financiamento pactuado (Evento 1, EXTR5). Sustenta que, em virtude de impossibilidade financeira superveniente, não reúne mais condições econômicas de suportar a continuidade das prestações contratuais. Aponta a incidência do Código de Defesa do Consumidor e a abusividade de cláusulas de retenção excessiva. Pleiteou a concessão de tutela de urgência para suspender a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e obstar anotações desabonadoras junto aos órgãos restritivos de crédito; e, no mérito, a declaração da rescisão do negócio jurídico, a restituição de 80% do montante adimplido, atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora, bem como a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais (Evento 1, INIC1).

Inicialmente, o valor da causa foi indicado de forma parcial, sobrevindo decisão determinando a retificação de ofício do valor da causa para R\$ 66.816,00, correspondente ao montante integral do negócio jurídico (Evento 4, DESPADEC1), com o regular recolhimento das custas processuais iniciais pela parte requerente (Evento 9, CUSTAS1).

A tutela de urgência foi deferida para compelir a ré a abster-se de realizar a cobrança das parcelas vincendas e vencidas do negócio jurídico sub judice, sob pena de multa de R\$ 300,00 por parcela ou ato de negativação, bem como para reintegrar a requerida na posse do imóvel e atribuir-lhe os encargos de despesas propter rem a contar de tal marco (Evento 12, DESPADEC1).

Citada, a ré ----- apresentou contestação acompanhada de documentos (Evento 22, PET1 e DOCUMENTACAO2 a 5). No mérito, defendeu a validade e a força vinculante das cláusulas livremente pactuadas; a inaplicabilidade da inversão do ônus da prova; a legitimidade do percentual de retenção fixado contratualmente para cobertura de despesas administrativas e comerciais; a incidência de taxa de fruição proporcional sobre o imóvel disponibilizado em fração imobiliária; a dedução dos encargos tributários e condominiais incidentes até a reintegração da posse; o afastamento de qualquer pleito de reparação por danos morais, por cuidar-se de simples desistência negocial; e a aplicação de juros moratórios exclusivamente a partir do trânsito em julgado.

Instadas as partes a manifestação sobre produção probatória (Evento 24, ATOORD1), a parte autora manifestou-se requerendo o julgamento do feito no estado em que se encontra (Evento 29, PET1).

Os autos vieram conclusos para sentença em 12 de agosto de 2026.

É o relatório

FUNDAMENTO.

Passo ao julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as questões controvertidas encontram-se satisfatoriamente elucidadas pela prova documental acostada aos autos, sendo desnecessária a dilação probatória.

A pretensão deduzida encontra amparo nas disposições do Código de Defesa do Consumidor, aplicável subsidiariamente aos contratos de comercialização imobiliária sob regime de multipropriedade, nos termos do art. 1.358-B do Código Civil, haja vista a perfeita subsunção das partes aos conceitos de consumidor e fornecedora esculpidos nos arts. 2º e 3º da Lei nº 8.078/1990.

Consigno, outrossim, que os parâmetros de resolução contratual devem respeitar os limites de

equilíbrio material estabelecidos no microsistema de proteção ao consumidor e na legislação correlata às incorporações imobiliárias.

O contrato pactuado entre as partes, já sob a égide da Lei 13.786/2018, prevê que, em caso de rescisão por culpa do promitente comprador, será restituído eventual saldo positivo do valor pago, atualizado, com dedução dos seguintes itens (cláusula sexta, item 8):

"8 Rescindido o contrato por inadimplemento ou culpa do PROMITENTE COMPRADOR, ficará à sua disposição as importâncias pagas atualizadas pelo índice estipulado no contrato, que lhe serão restituídas após a dedução do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato, para cobrir os custos de comercialização, publicidade, tributos e despesas administrativas, independentemente de comprovação das mesmas. Do valor a ser restituído, será também descontada a quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do valor já integralizado, a título de prefixação das perdas e danos, independentemente de comprovação das mesmas. O saldo apurado na forma desta cláusula em favor do PROMITENTE COMPRADOR ser-lhe-á restituído em parcela única."

A referida estipulação contratual guarda consonância formal com o disposto na Lei do Distrato.

No entanto, muito embora a avença tenha sido firmada na vigência da Lei nº 13.786/2018, deve ser observada a onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor).

É oportuno destacar o art. 413 do Código Civil, que dispõe que a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for excessivo, considerando a natureza e a finalidade do negócio.

Não se cuida de negar vigência à Lei do Distrato, mas sim de aplicar os princípios gerais do direito ao caso concreto, garantindo equilíbrio à relação negocial.

Com efeito, a prevalecer a estipulação contratual nos moldes em que lançada, haveria enriquecimento sem causa da fornecedora, mormente porque a requerida poderá comercializar o imóvel novamente.

Dessa forma, sopesando as disposições da Lei nº 13.786/2018 com as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, que veda a retenção integral dos valores pagos pelo adquirente em caso de resolução do contrato (art. 53 do CDC) e considera nulas as cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (art. 51, IV, do CDC) ou subtraíam a possibilidade de reembolso (art. 51, II, do CDC), impõe-se a intervenção judicial para restabelecer o equilíbrio contratual.

Mantenho, contudo, a possibilidade de retenção pela requerida, fixando-a, à luz das circunstâncias do caso concreto e com fundamento nos arts. 51, IV e § 1º, III, do CDC e 413 do Código Civil, em 25% dos valores efetivamente pagos pelo autor, percentual que reputo suficiente para compensar as despesas e prejuízos decorrentes da resolução contratual, abrangendo, inclusive, eventual comissão de corretagem e taxa de fruição, vedada a cumulação

Por conseguinte, mostra-se descabida a exigência cumulativa de taxa de fruição ou outros encargos autônomos, sob pena de dupla penalização do consumidor.

A devolução das parcelas deve ocorrer de forma imediata e em parcela única, em consonância com a jurisprudência sumulada:

SÚMULA STJ nº 543 (SEGUNDA SEÇÃO) [DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL]: 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. (SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015)

Dos Danos Morais

O pleito de indenização por **danos morais** não comporta acolhimento.

A rescisão contratual operada decorre de iniciativa do próprio autor, fundamentada em desinteresse econômico superveniente, o que consubstancia mero distrato ou desistência voluntária do comprador, inerente às relações negociais patrimoniais cotidianas.

O desfazimento voluntário do negócio jurídico por parte do consumidor, com a necessidade de intervenção judicial para a definição dos contornos patrimoniais da restituição e retenção, não ultrapassa a esfera do dissabor comercial comum. Não restou demonstrada nenhuma afronta grave a direitos da personalidade, ofensa à integridade física, à honra ou à dignidade do adquirente que justifique a concessão de compensação extrapatrimonial, sendo de rigor o indeferimento da pretensão indenizatória de cunho moral.

DECIDO.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos deduzidos na petição inicial por ----- em face de -----, resolvendo o mérito do processo nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de:

- a) decretar a rescisão do compromisso particular de compra e venda celebrado entre as partes, referente à fração ideal imobiliária descrita na petição inicial (Evento 1, CONTR4);
- b) condenar a requerida à restituição de 75% (setenta e cinco por cento) dos valores efetivamente pagos pelo autor a título de preço do imóvel, autorizada a retenção de 25% (vinte e cinco por cento) desses valores pela requerida, percentual que engloba as despesas e prejuízos decorrentes da resolução contratual, inclusive eventual comissão de corretagem e taxa de fruição, vedada a cumulação dessas verbas;
- c) autorizar a requerida a descontar e compensar do montante a restituir as quantias comprovadamente inadimplidas pelo autor a título de taxas condominiais, IPTU e demais despesas *propter rem* decorrentes do imóvel durante o período em que esteve disponibilizado para uso, até a efetiva restituição da posse à requerida, vedada a cobrança cumulativa de taxa de fruição, por estar esta abrangida pelo percentual de retenção fixado no item anterior;
- d) julgar improcedente o pedido de indenização por danos morais.

Os valores que a parte autora tem a haver deverão ser restituídos em parcela única, com incidência de correção monetária calculada a partir de cada desembolso pelo IPCA (art. 389, parágrafo único, do Código Civil) e juros de mora fixados de acordo com a taxa legal calculada pela taxa Selic deduzido o IPCA (art. 406, § 1º, do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 14.905/2024), incidentes a partir do trânsito em julgado da presente sentença.

Eventuais valores autorizados à compensação em benefício da requerida serão atualizados monetariamente desde a data do vencimento da obrigação pelo IPCA, acrescidos de juros moratórios calculados nos mesmos moldes legais a contar da citação.

Confirmo e torno definitiva a tutela provisória de urgência outrora deferida (Evento 12, DESPADEC1).

Em razão da sucumbência recíproca estabelecida na presente lide (art. 86, *caput*, do Código de Processo Civil), distribuo os ônus processuais na proporção de 70% (setenta por cento) a cargo da ré e 30% (trinta por cento) a cargo da parte autora.

Condeno a ré ao pagamento de 70% (setenta por cento) das custas e despesas processuais, bem como a pagar honorários advocatícios em favor do patrono da parte autora, ora fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação líquida a ser restituída, com espeque no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte autora ao pagamento de 30% (trinta por cento) das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono da requerida, ora fixados em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido pela ré, correspondente à parcela dos valores cuja restituição foi afastada e ao valor atribuído ao pedido de indenização por danos morais, vedada a compensação recíproca dos honorários advocatícios, por expressa determinação do art. 85, § 14, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Intimem-se.

Documento eletrônico assinado por **MATHEUS CURSINO VILLELA, 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 **610017473361v2** e do código CRC **b194a810**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): MATHEUS CURSINO VILLELA
Data e Hora: 01/09/2026, às 19:31:19