



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

4ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliarios S/A**

Juiz Substituto: Dr. [REDACTED]

1. RELATÓRIO

[REDACTED] ajuizaram ação de rescisão contratual c/c restituição de valores e pedido de antecipação de tutela contra Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliarios S/A, alegando, em síntese, alegando, em síntese, que, (i) adquiriram da ré imóvel, em regime regime de multipropriedade; (ii) celebraram no próprio local de empreendimento Contrato de Compra e Venda, tendo como objeto o "Apto 715 – Cota 09 – tipo: 2 quartos, Bloco C , pertencente ao “Empreendimento Solar das Águas Park Resort”, pelo valor de R\$ 58.470,68; (iii) que efetuaram o pagamento de R\$ 22.114,15; (iv) por questões financeiras não tem interesse na continuidade do contrato; (v) a requerida, embora notificada, permaneceu inerte.

Postulou, ao final, em síntese, a respectiva rescisão contratual (distrato) e a devolução de 80% dos valores pagos. Formulou os pedidos descritos às fls. 22/24. A petição inicial de fls. 01/24 está instruída com os documentos de fls. 25/173.

Em juízo de admissibilidade da demanda, foi deferido o pedido de tutela provisória de urgência, determinando a suspensão da "xigibilidade das prestações vencidas e vincendas do contrato firmado entre as partes, além de outros valores relativos ao imóvel objeto do contrato em questão, desde que sejam cobrados pela ré ou por administradora por ela contratada (taxas condominiais, IPTU e etc.). Deverá a ré abster-se de realizar cobranças dos valores ora discutidos, por quaisquer meios, vedada, à evidência, a inclusão dos autores nos cadastros de inadimplentes e/ou o protesto dos títulos" (fls. 181/182).

Citada, a parte ré ofereceu contestação, na qual apresentou as seguintes teses defensivas: (a) inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor; (b) incompetência territorial; (c) no mérito, sustenta que o percentual de retenção aplicado para hipóteses de rescisão

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

4ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

por iniciativa do comprador é de 50%; (d) que a restituição deve observar os termos do contrato. Pugna pela improcedência (fls. 195/248).

Réplica às fls. 255/276.

Intimadas as partes para especificação de provas, não houve requerimento para produção de outras provas.

Os autos vieram conclusos.

É o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO

Procedo ao julgamento antecipado do mérito, tendo em vista que as questões submetidas à apreciação jurisdicional dependem exclusivamente de prova documental, revelando-se desnecessária a produção de outras provas em audiência, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil.

Inicialmente, passo ao enfrentamento das questões preliminares suscitadas na resposta pendentes de apreciação.

De antemão, registra-se que o caso em apreciação deve ser apreciado à luz do Código de Defesa do Consumidor, pois se trata de relação de consumo, conforme traduz os artigos 2º, caput, e 3º, § 2º, do referido código, *verbis*:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

[...]

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

O simples fato de se tratar de o contrato de compromisso de compra e venda dar origem à relação de condomínio de multipropriedade, por si só, não afasta a conclusão de que as rés são responsáveis pela edificação, administração e comercialização do empreendimento em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

4ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

questão, tendo oferecido as unidades imobiliárias ao mercado de consumo, sendo consideradas fornecedoras do produto e a autora destinatária final.

Os próprios réus reconhecem que a negociação deu-se quando a autora estava a passeio na cidade e foi abordada por equipe de vendas informando que acaso aceitasse conhecer o projeto do novo empreendimento receberia um brinde. Diante de tal situação, é manifesto que a vínculo entre as partes configura relação de consumo.

Ademais, é evidente a vulnerabilidade da autora em relação às demandadas, as quais detém todo conhecimento técnico e informacional do empreendimento gerido, motivo pelo qual a teoria finalista mitigada, adotada pelo Superior Tribunal de Justiça, reforça o enquadramento das partes aos conceitos legais dos arts. 2º e 3º do CDC.

Quanto à arguição de incompetência territorial, razão não assiste à ré, porquanto em se tratando de ação envolvendo relação de consumo, em que a consumidora é a autora, a lei faculta a ela optar por demandar no foro de seu domicílio, conforme prevê as normas dos artst. 6º e 101, I, do CDC.

Não se olvida que a norma do art. 63 do CPC estabelece que "*as partes podem modificar a competência em razão do valor e do território, elegendo foro onde será proposta ação oriunda de direitos e obrigações*"; Contudo, mesmo para as causas que não se refiram a demandas de consumo, o § 3º do referido dispositivo da lei processual dispõe que "*antes da citação, a cláusula de eleição de foro, se abusiva, pode ser reputada ineficaz de ofício pelo juiz, que determinará a remessa dos autos ao juízo do foro de domicílio do réu*".

Nesse contexto, infere-se que, com maior razão ainda, as normas destinadas à proteção e defesa do consumidor estabelecem a preponderância do foro do domicílio do consumidor sobre a cláusula de foro de eleição, com fundamento na presunção de vulnerabilidade do contratante, para fomentar o equilíbrio contratual e a proteção da relação de consumo, visando garantir o acesso à justiça do consumidor, que teria maiores dificuldades de defender seus direitos em local diverso de seu domicílio, enquanto o fornecedor tem melhores condições de litigar em qualquer lugar do país (e assume esse risco decorrente de sua atividade).

Portanto, declaro a ineficácia da cláusula de eleição de foro, sendo este juízo competente para processar e julgar a presente demanda, razão pela qual rejeito a preliminar de incompetência territorial.

- lauda 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

4ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Trata-se de ação com pedido desconstitutivo de contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária do empreendimento “*Empreendimento Solar das Águas Park Resort*” no regime de multipropriedade (fls. 32/41), cumulado com pleito de restituição dos valores pagos.

A rescisão contratual é o direito potestativo do contratante de romper ou extinguir o vínculo negocial existente entre as partes, desfazendo o contrato com efeitos ex nunc. Pode se dar bilateral (distrato) ou unilateralmente, nos casos em que a lei expressa ou tacitamente autoriza.

Pablo Stolze Gagliano leciona que “tal extinção não se opera retroativa-mente, produzindo seus efeitos ex nunc. Assim, nos contratos de trato sucessivo, não se restituem as prestações cumpridas, a menos que as partes assim o estabeleçam” (Novo Curso de Direito Civil – Contratos – v. 4 – 5. ed. – São Paulo : Saraiva, 2022, p. 89).

O desfazimento do contrato pela vontade de uma das partes, por si só, não autoriza a pretensão de ressarcimento de todos os valores investidos durante a relação contratual.

Não há se falar em necessidade de a parte contratante que resiliu o contrato promover o retorno das partes ao estado anterior. Isso porque não há qualquer respaldo jurídico na pretensão da parte que pretendia manter-se vinculada ao contrato à restauração da situação do seu patrimônio correspondente ao momento da formação do contrato.

A interpretação da regra do art. 473, parágrafo único, do Código Civil, cujo teor dispõe que “*se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos*”, permite concluir que o contratante que resiliu o negócio não é obrigado a ressarcir os investimentos consideráveis realizados, mas sim manter o vínculo negocial por período adequado a impedir prejuízos decorrentes da ruptura do contrato, desde que o vulto do negócio assim justifique.

No presente caso, a própria autora reconhece não fazer jus à totalidade dos valores pagos. Declarou, ainda, que o desfazimento do contrato dá-se por denúncia imotivada, tendo solicitado o distrato em 16/11/2022 (fls. 172) por motivos financeiros e pessoais, “*Não tendo alternativa notificaram a Ré, solicitando a devolução dos valores já pagos, a Ré por sua vez, manteve-se inerte*” (fls. 02).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

4ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A ré, por sua vez, na contestação introduz uma série de discussões acerca dos valores que podem ser retidos, embora não apresente resistência ao desfazimento do negócio.

Todavia, infere-se que há conduta abusiva da requerida no caso concreto em que, confirmado o recebimento da denúncia imotivada do contrato, apesar do requerimento encaminhado pela autora, manteve-se inerte e não enviaram a documentação necessária para a formalização do desfazimento do contrato, tampouco devolveram os valores a que faz jus a demandante.

Considerando que houve manifestação da parte adquirente no sentido de denunciar o contrato em 16/11/2022, não é o presente provimento jurisdicional que desconstitui o negócio jurídico, mas sim a rescisão unilateral manifestada pela parte autora extrajudicialmente, cuja recebimento foi confirmado pela requerida – fls. 173.

Quaisquer cobrança efetuadas posteriormente ao lapso temporal de quinze dias após a data do recebimento da denúncia do contrato (22/11/2022 - fl. 172 e 173) são manifestamente indevidas.

Desse modo, cumpre apenas a prolação de provimento jurisdicional declaratório, a fim de reconhecer a rescisão unilateral do contrato operada em 07/12/2022. Os valores das parcelas pagas pela autora devem ser devolvidos.

Com a posse do bem, ainda que não culpada pelo desfecho do ajuste, cabe à alienante restituir em parcela única parte do valor despendido, em conformidade com o previsto nas Súmulas 01, 02 e 03, do TJ/SP e na Súmula 543, do STJ: *"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"*.

A retenção de eventual percentual pago está, igualmente, autorizada, e deve ser apreciada, casuisticamente, sobretudo para manter o equilíbrio contratual e evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes.

Nesse aspecto, o artigo 3º da Lei n. 13.786/2018, que acrescentou o artigo 67-A a Lei n. 4.591/1964, estabelece que *"Em caso de desfazimento do contrato celebrado*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

4ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: I - a integralidade da comissão de corretagem; II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga". (grifos nossos).

É manifestamente abusiva a cláusula penal prevista no contrato (50% - fls. 42-43) por exceder e muito o percentual máximo definido por lei, motivo pelo qual se faz necessário reduzi-la com fundamento no art. 413 do Código Civil.

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Assim, à luz das premissas alinhavadas, considerando o montante despendido e a pronta disponibilidade do imóvel pela parte ré, arbitra-se o percentual de retenção em 20% do valor pago pela parte autora, nos limites do pedido formulado, afastado outro decorrente da observância das cláusulas contratuais que usurpem dessa porcentagem, dada a respectiva incompatibilidade com o CDC.

Nesse mesmo, sentido, observadas as devidas peculiaridades, colecionam-se precedentes análogos:

Consumidor e processual. Promessa de compra e venda. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Pretensão à reforma manifestada por ambas as partes. Recurso da ré. Resilição por iniciativa do compromissário comprador. Contrato celebrado sob a égide da Lei n. 13.786/2018. Percentual de retenção corretamente fixado nos termos da lei de regência em 25%. Precedentes. Recurso do autor. Ônus da sucumbência que devem ser suportados exclusivamente pelo réu, porque bem caracterizada a hipótese prevista no artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Precedente deste E. Tribunal de Justiça. RECURSO DE RÉ DESPROVIDO E DO AUTOR PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1004534-68.2022.8.26.0011; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - DEMANDA CUMULADA COM PEDIDO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS E DE TUTELA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

4ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ANTECIPADA – RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO COMPRADOR – CONTRATO FIRMADO NA VIGÊNCIA DA LEI 13.786/18 - APLICAÇÃO INTEGRAL DA LEI DO DISTRATO IMPLICA ONEROSIDADE EXCESSIVA AO CONSUMIDOR (CDC, ART. 51, INCISO IV) – RESCISÃO DO CONTRATO ACARRETA A REPOSIÇÃO DAS PARTES AO "STATUS QUO ANTE", ADMITIDA A RETENÇÃO DE 20% DO QUE FOI EFETIVAMENTE PAGO PARA COMPENSAR OS PREJUÍZOS DECORRENTES DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO – JUROS DE MORA DE 1% AO A CONTAR DO TRÂNSITO EM JULGADO – MORA DO COMPRADOR -TAXA DE FRUIÇÃO - LOTE DE TERRENO NÃO EDIFICADO – IMPOSSIBILIDADE DE IMEDIATA EXPLORAÇÃO ECONÔMICA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR – IPTU E TAXAS DE CONDOMÍNIO- OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO A PARTIR DA IMISSÃO NA POSSE- COMISSÃO DE CORRETAGEM DESTACADA DO PREÇO DA VENDA DO IMÓVEL - CLÁUSULA PENAL – DESVANTAGEM EXAGERADA DO CONSUMIDOR – NÃO INCIDÊNCIA (CDC, ART. 51, INCISO IV) – DEVIDAS A TAXA DE CONSERVAÇÃO, FUNDO DE TRANSPORTE E CLUBE SLIM – PRECEDENTE DESTA C. 8ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (CPC, ART. 85, § 2º) - SENTENÇA MODIFICADA – RECURSOS PROVIDOS EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível 1026674-86.2023.8.26.0100; Relator (a): Theodureto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 16ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/10/2023; Data de Registro: 11/10/2023)

APELAÇÃO – AÇÃO DE RESILIÇÃO CONTRATUAL – Sentença de parcial procedência – Insurgência da ré – Inaplicabilidade da lei do distrato, pois esta estabelece patamar máximo para cláusula penal – Ausência de previsão contratual, porém – Necessidade de arbitramento, uma vez que a tese de aplicabilidade da alienação fiduciária foi afastada, em capítulo não objeto de recurso – Retenção de 20% dos valores pagos que se afigura razoável para cobertura das despesas administrativas – Jurisprudência desta C. Câmara – Lote não edificado – Entendimento recente do E. STJ que fixou tese no sentido de inexistir enriquecimento sem causa do adquirente que possui terreno sem edificação, por ser-lhe impossível fixar moradia antes da construção da casa – Sentença mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1000946-78.2023.8.26.0347; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Matão - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/11/2023; Data de Registro: 14/11/2023)

Os valores deverão ser restituídos em parcela única (Súmula 2 do TJSP) e corrigidos pela Tabela Prática do E. TJSP, a partir dos respectivos desembolsos.

O juros moratórios, por fim, incidirão, a partir trânsito em julgado, conforme fixado pelo STJ - *Teoria da Causalidade: Contrato formalizado sob a égide da Lei 13.786/18 (Lei do Distrato)* – *Código de Defesa do Consumidor que deve prevalecer como forma de afastar a evidente abusividade das cláusulas contratuais* – *Incidência dos juros de mora que se dá a partir do trânsito em julgado da decisão, conforme o entendimento fixado pelo E. STJ quando do julgamento do REsp 1.740.911-DF (Tema 1002)* (TJSP; Apelação Cível



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

4ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1008509-25.2022.8.26.0100; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2023; Data de Registro: 04/07/2023)

3. DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo **PROCEDENTES** os pedidos formulados na presente ação, resolvendo o mérito na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de declarar a rescisão unilateral do contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária descrita na petição inicial, operada em 07/12/2022, bem como condenar a ré à devolução de 80% dos valores pagos pela parte autora - R\$ 22.499,95, fls. 247, de uma só vez, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar do trânsito em julgado desta decisão, e correção monetária pela Tabela Prática do E. TJSP, a partir dos respectivos desembolsos.

Diante da sucumbência mínima da autora, condeno as rés ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios sucumbenciais, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos moldes do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Com o trânsito em julgado, não havendo requerimentos, proceda-se ao arquivamento do feito, com a devida baixa nas estatísticas.

Sentença registrada eletronicamente (art. 72, § 6º, das NSCGJ).

Publique-se. Intimem-se.

São Bernardo do Campo, data da assinatura digital.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**