



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**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: **Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). [REDACTED]

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão de contrato, cumulada com pedido de devolução de valores pagos, proposta por [REDACTED], em face de CYRELA ESMERALDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Segundo consta, o autor contratou junto ao réu a compra de um imóvel, pelo valor de R\$ 2.175.000,00, tendo quitado até a propositura da ação a quantia de R\$ 364.507,90. Por não conseguir honrar as parcelas, iniciaram-se as tratativas para distrato e devolução de 80% valores pagos, sendo surpreendido pela recusa quanto ao segundo pedido. Além da irregular retenção da integralidade dos valores pagos, aponta ilegalidade na cobrança de multas extremamente altas, que configuram enriquecimento indevido do fornecedor. Pede (i) suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas; (ii) abstenção de cobrança das taxas condominiais e demais despesas correlatas; (iii) abstenção de inclusão do nome dos Autores no cadastro de inadimplentes; e, no mérito, (iv) a declaração de rescisão do contrato; (v) a devolução de 80% dos valores pagos pelos Autores, ou seja, de R\$ 364.507,90, devidamente atualizado até o efetivo pagamento; e (vi) condenação da Ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios. Procuração e documentos nas fls. 31/105.

Nas fls. 106/107, foi deferida a antecipação de tutela.

A contestação foi juntada nas fls. 113/124. Apontou incorreção no valor da causa. No mérito, diz que a rescisão deve ser analisada à luz do que preconizada a “Lei do Distrato”. Entende que os Autores realizaram o pagamento de R\$364.507,90 em favor da Ré e terão direito a receber R\$182.253,95, devidamente corrigido, o que representa apenas 8,38% do valor do contrato, a ser devolvido apenas quando houver a revenda da unidade

[REDACTED] - lauda 1



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL CÍVEL  
 3ª VARA CÍVEL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

ou a expedição do habite-se. Documentos fls. 125/271.

Houve réplica, e as partes não especificaram provas.

É o relatório.

### **Fundamento e decido.**

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, sendo desnecessária a produção de outras provas.

Já decidiu o SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL que "*a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide não implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado*" (RE 101.171-8-SP).

É o caso dos autos, considerando tratar-se de matéria exclusivamente de direito, cujas provas se resumem a documentos comprobatórios da relação jurídica havida entre as partes, contemporâneos ao tempo da propositura da ação.

Cinge-se a discussão quanto a eventual abusividade ou não do desconto a ser promovido pela demandada, face a resolução do contrato.

Nessa senda, a impugnação ao valor da causa não convence, pois representa o proveito econômico almejado na ação.

No mérito, não há qualquer controvérsia quanto ao instrumento particular de compromisso de venda e compra ou motivos da resolução.

Não pairam dúvidas quanto à incidência do Código de Defesa do Consumidor ante a configuração da demandada como fornecedora de serviços e da parte demandante como consumidora, nos termos dos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor. Sopesados os princípios consumeristas, não havendo possibilidade financeira ou disposição das partes de permanecer na relação contratual, é devida a sua resilição com os consectários pactuados, com ressalvas, o que se verá a seguir.

Delineado o contexto jurídico no qual se insere a relação posta em juízo,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

ainda que celebrado o contrato sob a égide da Lei 13.786/2018, vislumbra-se que as cláusulas contratuais estipulando a perda quase que total do valor já pago pelos consumidores poderão ser tidas como abusivas, *ex vi* artigos 51 e 53, do Código de Defesa do Consumidor.

A aplicação do art. 32-A da Lei 6.766/79 exige a análise do caso concreto, com a adequação da cláusula penal conforme as prestações pagas e finalidade do contrato, atentando-se, sempre, para a função social do contrato, princípio segundo o qual, o contrato deve prestigiar, sempre, trocas úteis e justas em sociedade.

Dito isso, não há qualquer dúvida quanto ao direito de rescindir o contrato, sendo inevitável a devolução das parcelas pagas, ao menos em parte, conforme já assentado pela jurisprudência, tendo o colendo Tribunal de Justiça de São Paulo editado, inclusive, a Súmula nº 1, com o seguinte teor: *“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, a Súmula nº 543 do C. STJ ao estabelecer que *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda e imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer à 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”*.

Não se admite, assim, a rescisão do contrato por iniciativa do promitente comprador com desrespeito aos dispositivos legais atinentes à espécie, com a retenção quase integral dos valores pagos, como se exigiu na espécie, de forma injustificada.

De fato, os custos administrativos devem ser amenizados com retenção de parte dos pagamentos efetuados, contudo, há de se ponderar em quais moldes ocorrerá esta retenção, vedada a perda exagerada em desfavor do consumidor.

Não se desconhece aqui a instituição do patrimônio de afetação ao



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min**

empreendimento, quando, de fato, a lei permite a retenção de até 50% dos valores pagos, todavia, isso não significa que essa cláusula penal não possa ser ajustada à luz do princípio da função social do contrato, sobretudo a partir do caráter principiológico da Lei nº 8.078/90 e do seu status constitucional. A alteração legislativa invocada pela ré não altera essa condição.

Não há que se falar, porém, em reconhecimento da abusividade da cláusula contratual pertinente à rescisão e suas implicações, em atenção ao princípio *pacta sunt servanda*. As cláusulas, em si mesmo consideradas, não são abusivas, exigindo-se, apenas, a apreciação sob a ótica consumerista aplicada ao caso concreto, não sendo, pois, absolutas, e, caso detenham caráter abusivo, devem ser apenas afastadas pelo juízo, com seus efeitos modulados, como ocorre neste caso.

Com isto, operada a rescisão contratual, ainda que por culpa do comprador, as partes devem retornar ao estado anterior, ou seja, à parte ré é restituído o imóvel vendido, não havendo qualquer óbice para que o venda novamente e, em relação ao promissário-comprador, resta-lhe a restituição do valor pago, ou parte dele, obviamente.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATO CELEBRADO NA VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.786/2018. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RESCISÃO POR CULPA DA PARTE PROMISSÁRIA-COMPRADORA. NÃO COMPROVAÇÃO DE REGIME DE AFETAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. HIPÓTESE EM QUE NÃO SE APLICA O PERCENTUAL DE 10% SOBRE O CONTRATO. INTERPRETAÇÃO SISTEMÁTICA COM OS PRECEITOS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR (CDC). PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). RECURSO DESPROVIDO. A pena convencional estabelecida para os contratos derivados de incorporação submetida ao regime de patrimônio de afetação pode chegar até o limite de 50% da quantia paga. Mas não é o caso dos autos. Com esta particularidade, tal cláusula, como qualquer outra, à luz da função social do contrato e sem prova concreta de prejuízo capaz de autorizar retenção dessa envergadura, deve ser



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

reduzida a nível não abusivo, sobretudo a partir do caráter principiológico do CDC e do seu estamento constitucional.

(TJSP; Apelação Cível 1034345-90.2023.8.26.0576; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2024; Data de Registro: 14/06/2024)

Note-se que a jurisprudência entende como devida somente a retenção entre 10% e 25% dos valores pagos pelos adquirentes em caso de resolução por culpa destes.

Nesse passo, no sentido de evitar prejuízo ao consumidor ou perda significativa da ré, a requerida faz jus à retenção de 20% (vinte por cento) do valor já pago pelo autor, que corresponderá aos gastos com administração, devendo devolver o saldo remanescente, devidamente corrigido e em uma única parcela, a partir da rescisão operada, não se impondo qualquer condição.

O percentual definido está em sintonia com entendimento adotado pelo E. Tribunal de Justiça: *“Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Sentença de parcial procedência. Apelo do autor. Previsão contratual de retenção a título de multa de 5% sobre o valor do imóvel, e não sobre o valor pago pelo consumidor. Impossibilidade, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada. Precedente do C. STJ. Necessidade de análise do caso concreto. Hipótese dos autos que justifica a aplicação do percentual de retenção de 20% sobre o valor das parcelas quitadas, de acordo com a jurisprudência deste E. TJSP. Retenção a título de taxa de fruição. Descabimento. Lote de terreno sem edificação. Inexistência de ocupação a ser indenizada. Precedentes. Repetição em dobro que não se justifica, por ausência de pagamento da alegada cobrança indevida. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência recíproca. Apelo parcialmente provido.”* (TJSP, 26ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1013739-22.2020.8.26.0002, Rel. Des. Carlos Dias Motta, j. 19/01/2021).

Ademais, não demonstrou a vendedora, efetivamente, a ocorrência de maiores consequências em razão da rescisão, suficientes para justificar maior percentual de retenção.

No que tange à correção monetária, o C. STJ já se manifestou no sentido de

**- lauda 5**

