



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP**  
**02736-000**  
**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: **Weo Administração de Imóveis Ltda**

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

Vistos.

[REDACTED] ajuizou ação de rescisão contratual e restituição de valores pagos contra WEO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, pretendendo a rescisão do compromisso de compra e venda celebrado em 29/11/2017 entre as partes, para a aquisição do o Lote nº 25 da Quadra 20, do "Loteamento Jardim São João", pelo preço de R\$ 69.806,00 (sessenta e nove mil oitocentos e seis reais), tendo o autor desembolsado a quantia de R\$ 27.641,00 (vinte e sete mil seiscientos e quarenta e um reais). Diante de dificuldades financeiras, pretende a rescisão contratual com a restituição de 80% da quantia paga. Pleiteou a concessão de tutela de urgência para suspensão das parcelas vencidas e vincendas, abstenção da cobrança de taxas condominiais e impostos sobre o lote, abstenção da negativação de seu nome e a liberação da posse do lote em favor da ré. Com a inicial (fls. 01/10), vieram os documentos de fls. 14/54.

Determinada a emenda à inicial (fl. 32), sobreveio emenda à fl. 35.

Deferida a tutela de urgência (fls. 45/46).

Citada a ré (fl. 50), o prazo para defesa transcorreu "in albis" (fl. 51).

Determinada a reserva de créditos do autor, penhorados nos autos 1000314-19.2016.5.02.0702, em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de São Paulo (fl. 86), e intimada a ré (fls. 92/93).

Determinada a juntada dos atos constitutivos da ré (fl. 95) para a aferição da validade da citação, juntados à fl. 98.

**É o relatório.**

**Decido.**

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 330, inciso I do

[REDACTED] - lauda 1



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó**  
**7ª VARA CÍVEL**  
**RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP**  
**02736-000**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Código de Processo Civil.

A requerida foi validamente citada (fls. 50 e 98), e não apresentou contestação (fl. 51).

Com a *revelia* se presumem aceitos como verdadeiros os fatos alegados na inicial (art. 319, CPC), notadamente a injusta recusa da ré à rescisão contratual.

Consigno no entanto que a rescisão contratual foi causada por desistência da parte autora, motivada por dificuldades financeiras que inviabilizaram o prosseguimento do negócio.

Não se vislumbra, portanto, que a parte ré tenha logrado com culpa pela extinção da relação jurídica.

Por outro lado, a rescisão do contrato é direito inquestionável do comprador, que, ainda que inadimplente, faz jus à devolução da quantia paga pelo negócio.

Assim, superada a questão a respeito da rescisão, com a qual a parte ré não se opôs pois sequer contestou o feito, necessária a verificação do *quantum* a ser restituído, uma vez que a cláusula que dispõe sobre a rescisão contratual estipula condição que equivale na prática à perda de todas as parcelas pagas (cláusula 6ª – fl. 23), sendo abusiva e manifestamente contrária ao ordenamento jurídico, em especial à boa-fé objetiva e ao princípio que veda o enriquecimento sem causa.

Com efeito, a aplicação da mencionada cláusula importaria em enriquecimento ilícito pela ré, desviando a cláusula penal de sua função corretiva e compensatória.

Os contratos de adesão não mais se coadunam com a noção de equilíbrio que atualmente rege as relações de consumo. Os princípios da boa-fé e da confiança que devem nortear estes negócios jurídicos acabam por intervir nas cláusulas, desde que necessário para se manter a comutatividade das obrigações.

A cláusula abusiva possui algumas características tais como, sua unilateralidade excessiva na fixação dos elementos essenciais do pactuado, potestatividade, como ocorre, por exemplo, em contratos de adesão.

Não obstante ter a parte a ela aderido, pode ser revista ou até mesmo anulada, considerando que o consumidor não possui poderes de barganha quanto ao conteúdo do pactuado.

A indenização por fruição de terra nua, ademais, é descabida, pois o imóvel não tem possibilidade imediata de exploração econômica, consoante iterativa jurisprudência do E. TJSP.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

7ª VARA CÍVEL

RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP  
02736-000

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

Neste sentido:

*APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO POR INICIATIVA DOS COMPRADORES INADIMPLENTES. VALOR DA CAUSA. CORREÇÃO. PARTE CONTROVERTIDA. RETENÇÃO DE ARRAS/SINAL E CLÁUSULA PENAL. INADMISSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. TAXA DE FRUIÇÃO INDEVIDA. LOTE NÃO EDIFICADO. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO. INAPLICABILIDADE DA LEI Nº 13.786/2018. PRINCÍPIO DA IRRETROATIVIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Na ação que tem por objeto a rescisão de compromisso de compra e venda, o valor da causa deve corresponder ao do contrato ou de sua parte controvertida. Inteligência do art. 292, II, do Código de Processo Civil. 2. O arrependimento do promitente comprador não importa em perda das arras confirmatórias. Precedentes deste Tribunal. 3. É indevida indenização pelo tempo de ocupação de imóvel, na hipótese de lote não edificado que não permite fruição plena do bem ou proveito econômico imediato. Precedentes desta Câmara. 4. O termo inicial dos juros moratórios é o trânsito em julgado em caso de rescisão contratual por iniciativa dos compradores inadimplentes. 5. É admitida a compensação de valores a favor da promitente vendadora em razão dos pagamentos de impostos, taxas, tarifas e custas cartorárias de responsabilidade do promitente comprador. 6. A devolução admitida em sentença deve ser feita de uma só vez, nos termos da Súmula 02 do TJSP, não se sujeitando ao parcelamento previsto na Lei nº 13.786/2018, em razão de sua irretroatividade (TJSP, Ap. 1062609-69.2018.8.26.0002, Rel. Maria do Carmo Honorio, j. 27/08/2019).*

Nesse contexto, declaro nula a cláusula 6ª, do instrumento particular de compromisso de compra e venda (fl. 23), que dispõe sobre a forma da devolução das quantias pagas em caso de rescisão do contrato, por constar flagrante abusividade em seus conteúdos.

Razoável o percentual de 20% à título de dedução dos valores pagos pelo autor pelo imóvel, suficiente para a compensação pelos prejuízos que a rescisão do contrato causar à requerida, o que inclui as despesas com publicidade e promoções para nova comercialização da unidade.

Nesse sentido é que o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo vem firmando seu entendimento. Vejamos:

*APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRETENSÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REPETIÇÃO INTEGRAL DE VALORES. CULPA DA LOTEADORA. Inocorrência. Peculiaridades do caso concreto. Compete ao adquirente do terreno não edificado a obtenção de licença pública para a construção. Previsão contratual expressa nesse sentido. Precedente dessa E. Corte. Reconhecimento da possibilidade de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

7ª VARA CÍVEL

RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP  
02736-000

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

*rescisão contratual, desde que viabilizada a retenção de valores à vendedora para fazer frente às despesas administrativas sofridas. RETENÇÃO DE VALORES. Abusividade da multa contratual. Percentual de 20% se afigura escorreito e obedece aos parâmetros fixados pelo E. Superior Tribunal de Justiça. SUCUMBÊNCIA. Manutenção dos critérios fixados pelo Juízo a quo. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP Apelação nº 1015086-53.2016.8.26.0577, Rel. Rosangela Telles, j. 08/08/2017).*

*ILEGITIMIDADE ATIVA. Esposa do autor que não figurou como compradora no contrato. Desnecessidade de sua presença no polo ativo da ação. Ilegitimidade reconhecida. Extinção do processo em relação a ela, nos termos do art. 485, VI, do CPC, com condenação em sucumbência, fixada a verba honorária em R\$2.000,00, já considerada a sucumbência recursal. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES. Lotes. Sentença de procedência. Restituição de valores. Rescisão por iniciativa do comprador. Possibilidade. Súmulas 1 a 3, do TJSP. Sentença que fixou retenção pelas rés de 10% dos valores pagos pelo autor entremostra-se insuficiente. Previsão contratual de retenção de 10% do valor do negócio e pretensão de retenção de 25% que se mostram excessivas. Retenção fixada em 20% dos valores pagos Precedentes do STJ. Indenização pelo tempo de ocupação. Não cabimento. Inexistência de notificação para constituição em mora do comprovador. Majoração da retenção suficiente para compensar prejuízos das vendedoras. Tributos e despesas do imóvel. Custos ordinários dos bens. Responsabilidade do comprador, a partir da posse precária, com a assinatura dos contratos, até a desocupação dos bens. Sentença parcialmente reformada, para reconhecer a ilegitimidade da autora, reduzir a devolução de valores para 80% dos valores pagos e condenar o autor a arcar com os tributos e despesas incidentes sobre o imóvel, autorizada a compensação. Sucumbência recíproca. Fixação de honorários advocatícios. Recurso parcialmente provido. (TJSP Apelação nº1038351-87.2016.8.26.0576, Rel. Fernanda Gomes Camacho, j. 07/08/2017).*

Assim, fica a requerida obrigada a devolver 80% dos valores recebidos, conforme pleiteado pelo autor. Os valores devem ser ressarcidos de uma vez só, nos termos da Súmula 2 do E. TJSP, em 15 dias após o trânsito em julgado da sentença. Sobre a parcela a ser restituída à parte autora incidirá atualização monetária a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, admitida a compensação de eventuais dívidas de IPTU e outras taxas vinculadas ao uso do imóvel e ao período da posse exercida pela parte autora.

Pelo exposto, confirmo a antecipação de tutela deferida “initio litis”, e nos termos do artigo 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por ROMULO ANTONIO DA SILVA LIMA contra WEO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, nos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

7ª VARA CÍVEL

RUA TOMAS RAMOS JORDÃO, Nº 101, São Paulo - SP - CEP  
02736-000**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

termos supra, e o faço para: a) declarar resolvido o compromisso de compra e venda firmado entre as partes; b) determinar a restituição de 80% dos valores pagos pela parte autora, devidamente atualizados desde os respectivos pagamentos, com incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado, facultado o abatimento de eventuais débitos do imóvel (impostos, luz, água, etc). Sendo as partes credoras e devedoras concomitantemente, todos os valores devem ser compensados oportunamente.

Diante da sucumbência em maior parte, arcará a parte ré com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

P.I.

São Paulo, 09 de maio de 2024.

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