



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO REGIONAL IV - LAPA**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo-SP - CEP 05074-050**

**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: [REDACTED]

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Sidney Tadeu Cardeal Banti**

**VISTOS.**

[REDACTED] propôs ação pelo rito *comum ordinário* em face de [REDACTED] **LTDA**, alegando, em síntese, que adquiriu a ur [REDACTED] do empreendimento denomin [REDACTED] sob a modalidade “Minha Casa Minha Vida”, para pagamento na forma descrita na inicial. Alega já ter efetuado o pagamento da quantia de R\$52.131,65 a título de parcelas contratuais e de R\$ 12.625,00 a título de comissão de corretagem. Ocorre que, segundo o autor, a requerida teria dado causa a rescisão na medida em que houve quebra da confiança, uma vez que inexistente a previsão no contrato de um prazo de entrega do empreendimento, a obra não foi entregue e, além disso, o financiamento não foi obtido em razão do excesso de burocracia da ré. Aduz ter requerido a rescisão amigável do contrato e restituição das quantias pagas. Todavia, não houve concordância da ré. Pede antecipação dos efeitos da tutela para suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais, bem como a abstenção de inclusão do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito. No mais, requer a declaração de rescisão do contrato por culpa da ré e condenação da requerida na restituição da integralidade dos valores pagos devidamente comprovados nos autos, além da condenação da requerida no pagamento de danos morais e aplicação inversa da multa. A inicial veio acompanhada de documentos.

Pela decisão de fls. 154/155 deferida a antecipação dos

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

3ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo-SP - CEP 05074-050

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

efeitos da tutela.

Em contestação a requerida sustenta, preliminarmente, incompetência. Pugnou pela denunciação à lide. No mérito alega que a rescisão se deu por culpa do autor sendo devidos os descontos previstos contratualmente. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

Sobreveio réplica.

Encerrada a instrução as partes se manifestaram em alegações finais.

É o relatório, no essencial.

**DECIDO.**

De início observo que tanto a preliminar de exceção de incompetência quanto o pedido de denunciação à lide foram rejeitados pelas decisões de fls. 323 e 327 que restaram irrecorridas.

Nos contratos de promessa de compra e venda de unidade imobiliária a relação estabelecida é de consumo.

Incontroverso que ambas as partes estão de acordo com a resolução do contrato. Divergem apenas quanto a culpa pela frustração do negócio e quanto a importância a ser restituída.

Na situação ora em análise, requer o autor seja declarada a rescisão contratual por culpa da ré condenando-a a restituir a integralidade dos valores pagos. A requerida, por sua vez, sustenta regularidade das cláusulas contratuais e culpa do autor com relação ao desfazimento do negócio, devendo por isso ser observada a retenção de valores prevista contratualmente.

No que tange a alegação de ausência de previsão específica de entrega do empreendimento, observo da cláusula “H” do Instrumento Contratual (fls. 71) a vinculação do prazo de entrega à assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

A previsão, tal como feita, é abusiva na medida em que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

3ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo-SP - CEP 05074-050

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

equivale ao fornecedor deixar de estipular data certa para o cumprimento da obrigação, prática que é vedada pelo Código de Defesa do Consumidor em seu art.39, XII.

Nesse passo, não prospera alegação da ré de que bastaria ao autor ter solicitado cópia do contrato de crédito da obra para se inteirar dos prazos, pois, tratando-se de relação de consumo, conforme já esclarecido, é dever do fornecedor prestar informação clara, expressa e inteligível ao consumidor

Nesse sentido, houve pronunciamento do C. STJ:

**"RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: **1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância.** 1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. 1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado**



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

3ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo-SP - CEP 05074-050

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

no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. 2. Recursos especiais desprovidos." **(REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019)**

Tal cláusula potestativa autoriza, por si só, o reconhecimento da resolução do contrato por culpa da ré que, ademais, passados quase três anos da assinatura do contrato (março de 2019 \_ fls. 71) até o ajuizamento da ação (fevereiro de 2022) ainda não havia concluído a obra, conforme documentos juntados com a inicial e não impugnados de forma específica pela ré.

Reconhecida a rescisão contratual por culpa da requerida deverá esta efetuar o integral ressarcimento dos valores pagos pelo promissário comprador, inclusive a comissão de corretagem eis que não houve a utilização do serviço, sem direito a retenção de quaisquer valores, sob pena de se beneficiar de sua própria culpa, tudo nos termos da 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 devolução deverá observar ainda os termos da Súmula nº 2 do TJ-SP, no sentido de que o ressarcimento integral deverá ser realizado de uma só vez.

Os danos morais são devidos, seja pelo descumprimento contratual, ou pelo disposto no parágrafo único do art. 927 do Código Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL IV - LAPA  
3ª VARA CÍVEL  
RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo-SP - CEP 05074-050

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

Nesse passo, devida que é a reparação, deve ela ser arbitrada de forma que condiga com os danos efetivamente suportados e comprovados, revelando-se excessivo o valor pleiteado pelo autor. Conforme o entendimento do E. STJ:

“A indenização por dano moral deve atender a uma relação de proporcionalidade, não podendo ser insignificante a ponto de não cumprir com sua função penalizante, nem ser excessiva a ponto de desbordar da razão compensatória para a qual foi predisposta” (cf. REsp. 318.379-0MG, rel. Min. Nancy Andrighi, Boletim do STJ, 18/41, 2ª quinzena de novembro de 2001).

Ante o demonstrado nos autos, fixo o dano moral em R\$5.000,00.

Com relação ao pedido de aplicação de multa pelo inadimplemento da ré o entendimento é o de que inexistindo cláusula penal específica pelo inadimplemento do devedor, como é o caso dos autos, pode o comprador, pelo princípio da equidade pedir a aplicação de multa inversa.

O C. STJ, em julgamento do Tema nº 971, entendeu pela possibilidade de adoção da cláusula penal em desfavor da vendedora, quando existente no contrato previsão unicamente em razão da mora do comprador:

*No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.*

Na hipótese dos autos, o contrato previu a retenção de 30% dos valores desembolsados em caso de inadimplemento do comprador (cláusula VII.1 \_ fls. 94). Assim, deverá a requerida a título de cláusula penal efetuar o pagamento da multa de 30% sobre a integralidade dos valores pagos pelo autor com a incidência de juros e correção desde a citação.

Posto isso **JULGO PROCEDENTES** os pedidos

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL IV - LAPA

3ª VARA CÍVEL

RUA CLEMENTE ÁLVARES, 100, São Paulo-SP - CEP 05074-050

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

formulados pelo requerente na inicial, nos termos do CPC, 487, I para: **I-** declarar rescindido o contrato de compra e venda celebrado entre as partes e condenar a ré a restituir ao autor todos os valores recebidos em razão do contrato, atualizados desde a data do efetivo pagamento, pela Tabela prática do Tribunal de Justiça, e com juros de mora de 1% ao mês, contado a partir da citação. **II-** Condenar a requerida, ainda, ao pagamento de indenização por danos morais no valor equivalente a R\$5.000,00, com correção monetária da fixação e juros de 1% da citação. **III-** Condenar a requerida, por fim, a título de cláusula penal efetuar o pagamento da multa de 30% sobre a integralidade dos valores pagos pelo autor com a incidência de juros e correção desde a citação. Em razão da sucumbência, a requerida deverá arcar com custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, em favor da parte contrária, fixados em 10% sobre o valor da condenação. **P.R.I.**

São Paulo, 16 de maio de 2023.

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