



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

Rua Vinte e Três de Maio, 107, 2º Andar - Bairro: Vila Tereza - CEP: 9606000 - Fone: 11 2845-9547 - Email: saobernardo1cv@tjsp.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº [REDACTED]

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED] CHI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

RÉU: [REDACTED] EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

SENTENÇA

Vistos.

[REDACTED] qualificado nos autos, ajuizou ação de rescisão de contrato cumulada com devolução de valores pagos em face de [REDACTED] EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e [REDACTED] IMOBILIÁRIOS LTDA, também qualificadas, alegando, em síntese, que celebrou contrato de compromisso de venda e compra, tendo por objeto a aquisição do imóvel residencial nº 96, bloco 2, localizada no empreendimento Residencial [REDACTED] de forma parcelada.

Por conta de alteração unilateral e substancial da estrutura de financiamento do empreendimento, não pode cumprir o avençado. Pleiteou a concessão da tutela de urgência. Requereu a procedência da ação para declarar rescindido o contrato e condenar as requeridas a lhes restituir 100% do valor que pagou e subsidiariamente 90% ou 75%. Juntou documentos.



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

A tutela de urgência foi deferida por r. Decisão Monocrática.

Citadas, as requeridas apresentaram contestação. No mérito, alegam, no que ora interessa, que para a rescisão do contrato realizado entre as partes, deverá ser observado o quando disposto no contrato, pois não há cláusula que estabeleça a devolução de 100% do valor pago. Pleitearam a improcedência da ação.

Subsidiariamente, requereram a retenção de 25% sobre os valores pagos.

Juntaram documentos.

Houve réplica.

É o relatório do necessário.

Fundamento e decido.

O processo comporta julgamento antecipado por versar sobre matéria de direito e de fato comprovada documentalmente.

É o que passo a fazer, consoante o artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução do que o autor pagou às requeridas no percentual de 100%.

Alega o autor que pretende a rescisão e a restituição dos valores pagos às requeridas no percentual de 100%.

Subsidiariamente as requeridas sugerem a devolução de 75% com a retenção de 25% dos valores que o autor pagou.

É de se destacar que, a rescisão do contrato é direito inquestionável de comprador, que mesmo inadimplente - o que não é o caso - faz jus à devolução da quantia paga pelo negócio.

Banda outra, as requeridas tem direito à retenção de parte do montante pago, consoante jurisprudência dominante do Eg. Tribunal de Justiça, consolidada com a edição da Súmula nº 1, in verbis: “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.”

Assim, superada a questão a respeito da rescisão, com a qual as rés não se opuseram, necessária a verificação do quantum a ser restituído.

A cláusula contratual encerra nítida abusividade, pois reduz a restituição à quantia extremamente irrisória, em violação às normas consumeristas (art. 51, II e IV, e art. 53, ambos do CDC).



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

Evidente, portanto, que a forma como estipulada a devolução das parcelas coloca o consumidor em desvantagem exagerada, já que a restituição se limitaria à quantia irrisória, ou nenhuma, dependendo do valor pago pelo comprador, o que se mostra inadmissível.

Assim, a devolução do valor a ser restituído aos compradores resta fixada em 75% do valor pago a título de preço do bem, podendo a requerida reter o percentual de 25%. A retenção de parte dos valores é justificada com fundamento no ressarcimento de despesas administrativas, uma vez que a rescisão do contrato causa a redução do fluxo de caixa, bem como a necessidade de devolução das parcelas pagas, o que onera todo o empreendimento, justificando a retenção.

Quanto ao termo inicial de incidência dos juros de mora, este deve se dar a partir da citação. Aplica-se ao caso o disposto no artigo 405 do Código Civil, tendo em vista que a citação constituiu a ré em mora, não havendo que se falar que o termo inicial se daria a partir do trânsito em julgado. A correção monetária, por sua vez, deverá incidir a partir de cada desembolso e trata-se de mera recomposição do capital.

A teor da Súmula nº 2, do Eg. Tribunal de Justiça: "A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição."

Posto isso, e considerando o que mais dos autos consta, julgo parcialmente procedente os pedidos para: 1) Declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes, envolvendo o imóvel residencial nº 96, bloco 2, localizada no empreendimento Residencial Domus, e; 2) condenar as rés a restituírem ao autor o percentual de 75% dos valores pagos a título de preço do bem, em uma única parcela, devendo ser corrigido pela Tabela Prática do Eg. Tribunal de Justiça, desde cada desembolso, com a aplicação de juros de 1% ao desde a citação. Declaro resolvido o mérito, com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Confirmo a tutela para determinar que as requeridas abstenham-se de inserir o nome do autor no cadastro de inadimplentes ou se incluídos proceda com a sua exclusão, além de suspender a exigibilidade das parcelas contratuais vincendas.

Ante o princípio da causalidade, arcarão as requeridas com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor da condenação.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P. R. I.



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

código CRC 1fa4046f.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): CAROLINA NABARRO MUNHOZ ROSSI

Data e Hora: 03/09/2026, às 15:50:07

