



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 9ª Vara Cível da Comarca de Osasco

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4 [REDACTED]

AUTOR: [REDACTED]

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED] CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

RÉU: [REDACTED] EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

SENTENÇA

VISTOS.

[REDACTED] propuseram ação de rescisão contratual c/c devolução de parcelas pagas c/c pedido de tutela de urgência em face de [REDACTED] SPE Ltda. e [REDACTED] Incorporadora Ltda., narrando que celebraram com a primeira ré contrato particular de promessa de compra e venda do apartamento [REDACTED], com vaga de garagem nº 57, integrante do empreendimento Condomínio [REDACTED], em Osasco, pelo valor de R\$ 471.018,00, tendo desembolsado até o momento a quantia de R\$ 103.624,00. Alegam que não lograram êxito na obtenção de financiamento bancário necessário à quitação do saldo devedor, circunstância que inviabilizou a continuidade do contrato, razão pela qual buscam a rescisão contratual. Sustentam que a cláusula que prevê a retenção de 50% dos valores pagos em caso de desfazimento por iniciativa do adquirente é abusiva, por não haver demonstração de prejuízo concreto pela incorporadora, e que o artigo 67-A da Lei nº 4.591/64 estabelece apenas um limite máximo de retenção, não um percentual obrigatório. Requerem a declaração de resolução do contrato com restituição de 90% dos valores pagos ou, subsidiariamente, a limitação da retenção a 25%, além da inversão do ônus da prova. Sustentam, ainda, a responsabilidade solidária das rés, por integrarem o mesmo grupo econômico.

A tutela de urgência foi parcialmente deferida (Evento 14), com a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e a determinação para que as rés se abstivessem de promover a negativação do nome dos autores.

As rés foram citadas e apresentaram contestação conjunta (Evento 19), na qual arguíram, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da corré [REDACTED] Incorporadora Ltda., sob o argumento de que não manteve relação contratual com os autores nem integra a cadeia de consumo referente ao empreendimento, cuja incorporadora, segundo a matrícula do imóvel, é exclusivamente [REDACTED]. No mérito, sustentaram que a obtenção do financiamento bancário constitui responsabilidade exclusiva dos adquirentes, sem qualquer ingerência das rés, e que a cláusula de retenção de 50% dos valores pagos encontra amparo no artigo 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64, por se tratar de empreendimento submetido ao regime de patrimônio de afetação, o que afastaria a alegada abusividade. Sustentaram, ainda, que os juros de mora, em caso de eventual procedência, devem incidir a



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 9ª Vara Cível da Comarca de Osasco

partir do trânsito em julgado, e não da citação, por não haver mora das rés, e que a inversão do ônus da prova não se justifica, ante a ausência de comprovação de hipossuficiência dos autores e a impossibilidade de se exigir das rés a produção de prova de fato negativo.

Os autores apresentaram réplica (Evento 28), na qual reafirmaram a ausência de controvérsia quanto ao direito de rescindir o contrato, delimitando o objeto da lide à extensão da retenção contratual, e reiteraram os fundamentos da inicial quanto à responsabilidade solidária das rés e à abusividade da cláusula de retenção de 50%, defendendo sua limitação a percentual não superior a 25%, além da manutenção da inversão do ônus da prova e da desnecessidade de dilação probatória.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela [REDAZIDA] e [REDAZIDA] Incorporadora Ltda. não comporta acolhimento. Conforme documentos acostados aos autos pelas próprias rés, ambas as sociedades compartilham o mesmo endereço empresarial, na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 1119, em Barueri, e têm em comum a administração exercida por Arthur Luiz Ramos, elementos que evidenciam a integração das duas sociedades ao mesmo grupo econômico responsável pela estruturação e comercialização do empreendimento Condomínio H [REDAZIDA] b. A circunstância de a incorporação estar registrada em nome exclusivo da [REDAZIDA] afasta a responsabilidade solidária da [REDAZIDA], na medida em que, sob a ótica do microssistema consumerista, respondem solidariamente todos os fornecedores integrantes da cadeia de fornecimento que contribuem para a realização do negócio jurídico, nos termos dos artigos 7º, parágrafo único, e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor, sendo irrelevante a divisão interna de atribuições entre sociedades do mesmo grupo. Rejeita-se a preliminar.

No mérito, não há controvérsia entre as partes quanto à causa da rescisão contratual. Os próprios autores reconhecem, na inicial e na réplica, que a resolução do negócio decorreu da impossibilidade de obtenção de financiamento bancário para a quitação do saldo devedor, circunstância que compete exclusivamente ao adquirente, nos termos do item VII do contrato (Evento 1, CONTR6), e que não configura inadimplemento imputável às rés. A controvérsia remanescente restringe-se, assim, ao percentual de retenção aplicável sobre os valores pagos.

A cláusula XI.1 do contrato (Evento 1, CONTR6) estabelece que, em caso de desfazimento motivado pelo adquirente, este fará jus à restituição dos valores pagos, atualizados na forma do item VIII, deduzida a pena convencional de 50% sobre os valores pagos. O empreendimento está submetido ao regime de patrimônio de afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, conforme averbação constante da matrícula do imóvel (Evento 1, CONTR6, item III.2), circunstância que autoriza, em abstrato, a retenção de até 50% dos valores pagos, nos termos do artigo 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64, com a redação dada pela Lei nº 13.786/2018.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 9ª Vara Cível da Comarca de Osasco

Tal percentual máximo, contudo, não constitui direito subjetivo automático da incorporadora, mas apenas um limite superior, cuja aplicação deve ser compatibilizada com as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, notadamente o artigo 51, §1º, incisos II e IV, que considera nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam obrigações iníquas ou que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada. A retenção de 50% dos valores pagos, sem qualquer demonstração de prejuízo efetivo suportado pelas rés, revela-se excessiva, sobretudo porque a unidade permanece integralmente no patrimônio da incorporadora, que poderá comercializá-la novamente, e porque os pagamentos realizados pelos autores correspondem apenas às parcelas iniciais de sinal, sem que tenha havido qualquer disponibilização do imóvel ou fruição por parte dos adquirentes.

Assim, à luz do artigo 413 do Código Civil e da jurisprudência que tem reduzido a retenção máxima prevista no artigo 67-A, §5º, da Lei nº 4.591/64 para o patamar de 25% dos valores pagos também em empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação, inclusive em precedente desta Comarca de Osasco envolvendo contrato do mesmo padrão (TJSP, Apelação Cível nº 1017665-24.2024.8.26.0405, 30ª Câmara de Direito Privado, Rel. Desa. Maria Lúcia Pizzotti, j. 07/01/2025) e em recente precedente da 26ª Câmara de Direito Privado (TJSP, Apelação Cível nº 1001431-06.2025.8.26.0704, Rel. Des. Moraes Pucci, j. 07/07/2026), reconheço a abusividade da cláusula XI.1 no ponto em que fixa a retenção no percentual de 50%, reduzindo-a para 25% dos valores pagos, patamar que se mostra adequado para ressarcir as despesas administrativas inerentes à comercialização e ao desfazimento do negócio, sem impor aos consumidores desvantagem exagerada.

A cláusula VIII do contrato, que disciplina a atualização monetária pelo INCC/FGV até a emissão do habite-se ou entrega das chaves e, a partir daí, pelo IGPM/FGV acrescido de juros de 1% ao mês pela Tabela Price, regula exclusivamente a atualização do saldo devedor durante a execução normal do contrato, não guardando pertinência com a hipótese dos autos, em que o contrato foi rescindido e sequer houve avanço da obra ou emissão de habite-se relativamente à posição dos autores. Descabe, portanto, vincular a correção monetária da restituição a esse critério, tampouco aplicar à devolução os juros de 1% ao mês ali previstos, que têm natureza remuneratória do saldo devedor e não guardam relação com o dever de restituir valores pagos em contrato desfeito. A correção monetária sobre o valor a restituir observará, assim, o índice INCC/FGV, por ser o parâmetro contratualmente eleito pelas partes para a atualização das parcelas do preço até o desfazimento do negócio, incidente desde cada desembolso até a data do efetivo pagamento, sem a incidência de juros remuneratórios.

Os juros de mora, por sua vez, incidem a partir do trânsito em julgado desta sentença, e não da citação, uma vez que a rescisão decorreu de iniciativa dos próprios adquirentes, não havendo mora das rés anterior a esse marco, nos termos da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de recurso repetitivo (REsp nº 1.740.911/DF, Rel. Min. Moura Ribeiro, Rel. p/ acórdão Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, j. 14/08/2019), aplicando-se a taxa Selic deduzida da variação do IPCA, na forma da Lei nº 14.905/2024.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 9ª Vara Cível da Comarca de Osasco

Diante da redução do percentual de retenção para 25%, o pedido subsidiário formulado pelos autores é integralmente acolhido, restando prejudicado o exame do pedido principal de restituição de 90% dos valores pagos.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedentes os pedidos, para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes, por iniciativa dos autores, e condenar as rés, solidariamente, a restituir-lhes 75% do valor de R\$ 103.624,00 por eles pago, correspondente a R\$ 77.718,00, corrigido monetariamente pelo INCC/FGV desde cada desembolso até a data do efetivo pagamento, e acrescido de juros de mora, na forma da Lei nº 14.905/2024, a partir do trânsito em julgado desta sentença, em parcela única. Torno definitiva a tutela de urgência concedida no Evento 14.

Considerando que o pedido subsidiário foi integralmente acolhido, tal como formulado pelos autores, reconheço a sucumbência mínima destes, nos termos do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Condeno as rés, solidariamente, ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios em favor da patrona dos autores, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

D...
1...
e...
o preenchimento do código verificador 610013997167/V2 e do código CRC 6621556.

610013997167.V2