



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - Vara Cível - Regional VI -

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº [REDACTED] /SP

AUTOR: [REDACTED]

RÉU: [REDACTED] INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA

RÉU: [REDACTED] RT EMPREEDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Concedo ao autor os benefícios da gratuidade processual.

Trata-se de **Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Parcelas Pagas, com pedido de Tutela de Urgência**, proposta por [REDACTED] EAL [REDACTED] em face de [REDACTED] RT EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e **outra**, na qual o Autor objetiva a resolução do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante do empreendimento denominado [REDACTED] [REDACTED]”, bem como a restituição proporcional das quantias pagas.

Narra o Autor que celebrou contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária pelo valor total de R\$ 177.660,00, tendo efetuado, até o momento, o pagamento de R\$ 7.879,82. Sustenta que não logrou êxito na obtenção de financiamento bancário, condição essencial para a continuidade do negócio, o que inviabilizou o adimplemento do saldo devedor.

Afirma, ainda, que as cláusulas contratuais que preveem retenção de até 50% dos valores pagos, além da dedução de corretagem e demais encargos, revelam-se manifestamente abusivas, por impor desvantagem excessiva ao consumidor, em afronta ao Código de Defesa do Consumidor, sobretudo diante da ausência de imissão na posse ou fruição do imóvel.

Requer, em sede de tutela de urgência, a suspensão das obrigações contratuais, a abstenção de cobranças e inscrições em cadastros de inadimplentes, bem como a averbação da existência da presente demanda na matrícula do imóvel.

É o breve relatório. Decido.

Nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, a concessão da tutela de urgência exige a demonstração concomitante da **probabilidade do direito** e do **perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo**.

No caso concreto, tais requisitos encontram-se devidamente configurados.

A **probabilidade do direito** decorre do conjunto probatório inicial, que evidencia a existência de relação de consumo entre as partes, nos termos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, bem como da plausibilidade jurídica da pretensão de



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular II - 2ª Vara Cível - Regional VI - [REDACTED]

rescisão contratual por iniciativa do comprador, em razão da impossibilidade de aprovação de financiamento bancário, condição essencial ao cumprimento do contrato.

Ressalte-se que a jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, consubstanciada na **Súmula 543**, admite a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, com restituição das parcelas pagas, autorizada apenas a **retenção de percentual razoável**, apto a ressarcir despesas administrativas, afastada a imposição de cláusulas abusivas ou desproporcionais.

Além disso, o artigo 67-A da Lei nº 4.591/64, embora admita a previsão de retenção, estabelece limites máximos, não dispensando a demonstração concreta de prejuízos suportados pela incorporadora, sob pena de caracterização de vantagem excessiva.

O **perigo de dano** também se mostra evidente. A manutenção das obrigações contratuais pode ensejar a adoção de medidas de cobrança extrajudicial, protestos ou inscrição do nome do Autor em cadastros de inadimplentes, acarretando prejuízos relevantes à sua honra creditícia e à sua esfera patrimonial, de difícil reparação.

Apenas não concedo o pedido na parte que se refere a averbação a margem da matrícula da existência do presente litígio porque o intuito de rescindir a avença, manifestado por intermédio da presente ação, libera a unidade para comercialização para terceiros.

Diante do exposto, **DEFIRO EM PARTE A TUTELA DE URGÊNCIA** para determinar que as Rés:

1. **Suspendam a exigibilidade das obrigações contratuais** decorrentes do contrato de promessa de compra e venda firmado com o Autor, até ulterior deliberação;
2. **Abstenham-se de promover cobranças**, protestos ou de proceder à inclusão do nome do Autor em cadastros de restrição ao crédito, relativamente ao contrato objeto da demanda;
3. Fixo **multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais)** para o caso de descumprimento de quaisquer das determinações acima, **limitada ao montante máximo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, sem prejuízo de outras medidas coercitivas cabíveis.

Citem-se as Rés para, querendo, apresentarem contestação no prazo legal.

Intimem-se.

