



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**  
**Juízo Titular II - 28ª Vara Cível - Foro Central Cível**

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4038899-19.2025.8.26.0100/SP**

**AUTOR:** REINALDO MAURICIO CUNHA

**AUTOR:** MARIA EMILIA VIRGINIO CUNHA

**RÉU:** RL FATIMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

**RÉU:** DIRECIONAL ENGENHARIA S/A

**RÉU:** RIVA INCORPORADORA S/A

**SENTENÇA**

Vistos.

REINALDO MAURICIO CUNHA, qualificados nos autos, moveram AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA em face de RL FATIMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, também qualificados. Aduzem, em síntese, que foram contatados por preposto da ré (corretor) para a aquisição de dois apartamentos em empreendimento. Inicialmente, a negociação foi realizada com a proposta de aquisição para investimento, sendo que posteriormente os autores manifestaram o interesse na aquisição de duas unidades, a serem unificadas, para moradia de seu filho.

O corretor explicou a possibilidade da compra, apresentando, inclusive, plantas que demonstravam as possibilidades de unificação dos imóveis. Somente no momento de assinatura do termo os autores se depararam com a informação de que o imóvel estaria enquadrado como “HIS-2 Habitação de Interesse Social”, sem maiores explicações. Após tomarem conhecimento de que a categoria teria como requisito que os compradores tivessem uma faixa de renda específica, na qual não se enquadram, requereram a resolução do negócio jurídico com devolução dos valores pagos.

Pugnam pela concessão de tutela antecipada para cessar as cobranças das parcelas do imóvel e suspender o contrato, abstendo-se as rés de inscrever o nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito. No mérito. Pugnam pela confirmação da liminar.

A tutela foi deferida (**evento 5, DOC1**).

As rés ofereceram contestação (**evento 33, DOC1**). Alegando, preliminarmente, incompetência territorial e impossibilidade de cobrança de restituição da comissão de corretagem. No mérito, aduzem que a autora tinha conhecimento da classificação da habitação como popular e de seus requisitos, tanto que assinou termo específico a esse respeito. Sustentam que a autora deu causa à rescisão e não faz jus a reparação de danos. Requerem a improcedência do pedido.

Houve réplica (**evento 41, DOC1**).

É o relatório.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Rejeito a preliminar de incompetência territorial, uma vez que a demanda é de natureza obrigacional e, ademais, em se tratando de relação de consumo, o art. 101, I do CDC faculta ao autor a propositura em seu domicílio ou na sede das rés.

A outra preliminar se confunde com o mérito e com ele será decidida.

Possível o julgamento no estado do processo, nos termos dos artigos 371 e 355 inciso I, ambos do Novo Código de Processo Civil, pois a questão, de direito e fática, está suficientemente dirimida através da prova documental constante dos autos.

Neste sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO. PROVA TESTEMUNHAL. 1. **No sistema de persuasão racional adotado pelo Código de Processo Civil nos arts. 130 e 131, em regra, não cabe compelir o magistrado a autorizar a produção desta ou daquela prova, se por outros meios estiver convencido da verdade dos fatos, tendo em vista que o juiz é o destinatário final da prova, a quem cabe a análise da conveniência e necessidade da sua produção.** Desse modo, não há incompatibilidade entre o art. 400 do CPC, que estabelece ser, via de regra, admissível a prova testemunhal, e o art. 131 do CPC, que garante ao juiz o poder



de indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias. 2. Agravo regimental desprovido”. (STJ, AgRg no Ag 987.507/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 14/12/2010, DJe 17/12/2010) grifos nossos

“PROCESSO CIVIL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. IMPRESCINDIBILIDADE DA PROVA POSTULADA. REEXAME. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. **1- Sendo o magistrado destinatário final das provas produzidas, cumre-lhe avaliar quanto à sua suficiência e necessidade, indeferindo as diligências consideradas inúteis ou meramente protelatórias (CPC, art. 130, parte final).** 2- A mera alegação de haver o juízo sentenciante julgado antecipadamente a lide, com prejuízo da produção das provas anteriormente requeridas, não implica, por si só, em cerceamento de defesa. 3- Indagação acerca da imprescindibilidade da prova postulada que suscita reexame de elementos fático-probatórios da causa (Súmula nº 7). Precedentes do STJ. 4- Agravo regimental a que se nega provimento. (STJ, AgRg no Ag 1351403/PE, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2011, DJe 29/06/2011) grifos nossos

Ora, estando em termos o processo, o Juiz deve julgá-lo desde logo:

*"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder"*. (STJ, 4a T., REsp nº 2.832-RJ, rei. Min. Sálvio de Figueiredo, j . 14.8.1990) No mesmo sentido: RSTJ 102/500 e RT 782/302.

No mérito, os pedidos da ação comportam **procedência**.

Inicialmente, destaco que há evidente relação de consumo entre a parte autora e ré, aquela flagrantemente vulnerável em relação a este, que lhe impôs contrato de adesão tendo por objeto a aquisição de bem imóvel.

Daí decorre que, em se tratando de contrato de adesão, sua análise deve ser perpetrada à luz dos preceitos protetivos que emanam do Código de Defesa do Consumidor, exigindo-se rigoroso exame da validade das cláusulas estipuladas e interpretação, na dúvida, a benefício do cliente.

Impõe-se considerar, por força do quanto disposto no artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor, que nas relações de consumo as cláusulas contratuais devem ser interpretadas sempre de maneira mais favorável ao consumidor, visando-se, com isso, precisamente lograr a efetividade do princípio da isonomia, equilibrando uma relação contratual que, por princípio, nasce desequilibrada.

Tratando-se de relação de consumo, evidente sua sujeição aos postulados da nova teoria contratual, da qual desponta a função social do contrato, iluminada pela imposição da boa-fé objetiva.

Nesse passo, como obtempera o ilustre Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior, invocando o magistério de Clóvis do Couto e Silva, **“A boa-fé se constitui numa fonte autônoma de deveres, independente da vontade, e por isso, a extensão e o conteúdo da “relação obrigacional já não se mede somente nela (vontade), e, sim, pelas circunstâncias ou fatos referentes ao contrato, permitindo-se construir objetivamente o regramento do negócio jurídico, com a admissão de um dinamismo que escapa ao controle das partes”**. A boa-fé significa a aceitação da interferência de elementos externos na intimidade da relação obrigacional, com poder limitador da autonomia contratual, pois através dela pode ser regulada a extensão e o exercício do direito subjetivo” (*'A Boa-fé na Relação de Consumo'*, Direito do Consumidor, RT, vol. 1420/27).

Ainda segundo o festejado jurista, **“Para aplicação da cláusula da boa-fé, o juiz parte do princípio de que toda a inter-relação humana deve pautar-se por um padrão ético de confiança e lealdade, indispensável para o próprio desenvolvimento normal da convivência social. A expectativa de um comportamento adequado por parte do outro é um componente indissociável da vida de relação, sem o qual ela mesma seria inviável. Isso significa que as pessoas devem adotar um comportamento leal em toda a fase prévia da constituição de tais relações (diligência *in contrahendo*); e que devem também comportar-se lealmente no desenvolvimento das relações jurídicas já constituídas entre eles. Este dever de comportar-se segundo a boa-fé se projeta a sua vez nas direções em que se diversificam todas as relações jurídicas: direitos e deveres. Os direitos devem exercitar-se de boa-fé; as obrigações têm de cumprir-se de boa-fé”**.

Entre os deveres anexos das partes, nascidos da boa-fé, pode-se destacar o dever de informação.

Pois bem, observa-se no folder utilizado pelas rés para divulgação do empreendimento (**evento 1, DOC4**) que não há qualquer menção à categorização como “HIS 2”. Tal informação não consta do contrato (**evento 33, DOC5**) e do memorial descritivo (**evento 33, DOC9**).

Somente consta a referida informação na declaração de renda, apresentada para os autores assinarem uma semana após fecharem o contrato, em que menciona-se a qualificação como habitação social e a faixa de renda exigida, sem qualquer menção à legislação aplicável a essa hipótese e muito menos esclarecimentos sobre as implicações decorrentes desse enquadramento (**evento 1, DOC5**).

Além disso, nas conversas de Whatsapp apresentadas pelos autores na inicial, não houve qualquer menção de que a aquisição desse tipo de empreendimento seria direcionada para pessoas com renda limitada à faixa estabelecida na lei.

O preposto das rés, inclusive, incentiva a aquisição como forma de investimento, também sem esclarecer que mesmo nesta hipótese há restrições legais acerca do público que poderia locar o imóvel (**evento 1, DOC1**).

Resta evidente, portanto, que a atuação das rés colocou a consumidora em desvantagem exagerada, incompatível com a boa-fé contratual, conforme artigos 51 e 52 do Código de Defesa do Consumidor. Diante disso, mostra-se claro que as rés deram causa à rescisão contratual.

Nesse sentido:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ. I. Caso em Exame. 1. Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantias Pagas movida pela compradora. Sentença julgou parcialmente procedente o pedido, decretando a rescisão do contrato por culpa das rés e condenando-as à restituição integral dos valores pagos, incluindo comissão de corretagem e taxas de condomínio. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a parte ré pode reter valores pagos pela autora; (ii) se houve inadimplemento contratual da autora ou da parte ré. III. Razões de Decidir. 3. O atraso na entrega do imóvel é imputável à ré, que não comprovou a ocorrência de caso fortuito ou força maior. 4. **A parte ré falhou no dever de informar à autora sobre o enquadramento do imóvel como Habitação de Interesse Social, configurando, ambos os fatos, culpa exclusiva das rés a possibilitar a rescisão contratual pela autora.** IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso das rés a que se NEGA PROVIMENTO. Tese de julgamento: 1. A restituição deve ser integral em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor. 2. O atraso injustificado na entrega da obra e a falha no dever de informação sobre o enquadramento do imóvel como Habitação de Interesse Social configuram culpa exclusiva da parte ré. Legislação Citada: CC, art. 421; CDC, art. 6º, III; Lei 4.591/64, art. 67-A; Lei 13.786/18; CPC, art. 85, §11. Jurisprudência Citada: STJ, Súmula 543; TJSP, Apelação Cível nº 1008881-36.2020.8.26.0005, Rel. João Pazine Neto, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 15/06/2021; TJSP, Apelação Cível nº 1002064-32.2020.8.26.0400, Rel. J.B. Paula Lima, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 01/06/2021.”

(TJSP; Apelação Cível 1004115-80.2024.8.26.0010; Relator (a): Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional X - Ipiranga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/10/2025; Data de Registro: 24/10/2025)

“APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DAS RÉS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA EVO. NÃO CABIMENTO. Construtora que integra a cadeia de fornecimento, respondendo solidariamente pelos vícios na relação de consumo, nos termos dos artigos 7º, parágrafo único, 18 e 25, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor. Preliminar rejeitada. MÉRITO. ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO. PRAZO CONTRATUAL, JÁ CONSIDERADA A TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, ESGOTADO EM 31.10.2023. "HABITE-SE" EXPEDIDO APENAS EM 23.01.2024. MORA CONFIGURADA. Mera expedição do "habite-se" que não equivale à entrega das chaves. Inteligência da Súmula 160 do Tribunal de Justiça de São Paulo. Alegações de pandemia de COVID-19 e entraves administrativos que não configuram caso fortuito ou força maior, tratando-se de riscos inerentes à atividade econômica das rés. **OMISSÃO QUANTO AO ENQUADRAMENTO HIS-2. Dever de informação violado. Referência genérica à categoria de uso HIS-2 que não esclarece o regime jurídico aplicável nem as restrições de renda para o financiamento habitacional.** Frustração do financiamento diretamente relacionada à omissão informacional das fornecedoras. Culpa exclusiva das rés pela resolução do negócio. RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DAS VENDEDORAS. Restituição integral das parcelas pagas, inclusive comissão de corretagem, de forma imediata e em parcela única, nos termos do artigo 43-A, § 1º, da Lei 13.786/2018, da Súmula 2 do Tribunal de Justiça de São Paulo e da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça. CLÁUSULA PENAL ESTIPULADA APENAS EM DESFAVOR DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO EM FAVOR DA ADQUIRENTE, DIANTE DO INADIMPLEMENTO EXCLUSIVO DAS RÉS. Aplicação do entendimento firmado no Tema 971 do Superior Tribunal de Justiça e da jurisprudência desta Corte sobre a multa contratual invertida. Sentença mantida. Recursos das rés a que se NEGA PROVIMENTO.”

(TJSP; Apelação Cível 1005306-90.2024.8.26.0001; Relator (a): Fatima Cristina Ruppert Mazzo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/12/2025; Data de Registro: 15/12/2025)

“APELAÇÃO - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SOB REGIME DE HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP) – Autores que pedem a rescisão contratual e restituição dos valores pagos, além de reparação por danos materiais, em virtude da impossibilidade de averbação na matrícula e financiamento do imóvel – Sentença de parcial procedência, declarando a rescisão contratual por culpa dos compradores, autorizando a retenção de 50% dos valores pagos – Recurso dos autores – Acolhimento – Negativa de registro da unidade e de concessão de financiamento, em razão da ausência de averbação da destinação de locação, pela renda superior àquela definida no regimento da HMP, e de restrições urbanísticas previstas na Portaria SEHAB nº 61/2024 e no Decreto Municipal nº 63.130/2024 - Configurado obstáculo intransponível à concretização do negócio, cuja regularização incumbia à incorporadora – Banco, ademais, que exigiu a inclusão de cláusula de ciência sobre ação civil pública movida por associação de moradores contra o empreendimento, o que não foi previamente cientificado pelas vendedoras - **Dever de informação não observado (art. 6º, III, do CDC) – O descumprimento das normas municipais relativas ao enquadramento de renda em empreendimentos HIS/HMP não acarreta, por si só, nulidade do contrato, mas enseja sanções pecuniárias ao incorporador e levou ao insucesso do negócio - Falha da incorporadora constatada – Rescisão contratual por culpa das rés – Violação à boa-fé objetiva (art. 422 do CC) - Restituição integral das quantias pagas pelos autores, incluídas as parcelas de comissão de corretagem e taxas condominiais, monetariamente atualizadas desde o desembolso e acrescidas de juros de mora desde a**

**citação** - Aplicação da Súmula 543 do STJ - Sentença reformada – condenação das rés aos ônus de sucumbência - RECURSO PROVIDO.”

(TJSP; Apelação Cível 1148164-41.2024.8.26.0100; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/10/2025; Data de Registro: 29/10/2025)

Houvesse a autora sido informada da classificação do empreendimento e dos requisitos legais, o negócio jurídico não teria sido realizado, haja vista que nem os autores, adquirentes, nem seu filho, futuro morador, enquadrar-se-iam na faixa de renda exigida pela lei.

Assim, de rigor a procedência da demanda para a restituição integral dos valores pagos, inclusive da comissão de corretagem, oriunda de prestação de serviço falho que levou os consumidores a erro.

Em razão do exposto, e o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos, julgando extinto o feito com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do NCPC, para o fim de rescindir o contrato firmado entre as partes por culpa da parte ré e condená-la na restituição à parte autora de todas as quantias pagas por esta. A correção monetária será contada a partir do desembolso de cada parcela e os juros moratórios serão contados a partir da citação, procedendo-se, oportunamente, à liquidação por cálculo aritmético.

Nos termos da Lei 14.905/24, a correção monetária deve se dar através da aplicação do IPCA, e os juros pela diferença do IPCA com a taxa SELIC.

Pela sucumbência, condeno o polo passivo ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como a honorários advocatícios que fixo no equivalente a 10% do valor da causa.

P. R. I. C.

---

Documento eletrônico assinado por **FLAVIA POYARES MIRANDA, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico [https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **610003589939v2** e do código CRC **69d19eec**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): FLAVIA POYARES MIRANDA  
Data e Hora: 17/12/2025, às 18:01:51

---

**4038899-19.2025.8.26.0100**

**610003589939.V2**