



DÉCIMA QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 0822675-84.2023.8.19.0042

Apelante 1: ANDREA CRISTINA MOREIRA SINDORF

Apelante 2: JOSÉ RENATO SINDORF

Apelado: ROYALE TRES RIOS EMPREENDIMENTOS E
CONSTRUÇÕES LTDA

Relator: DES. JUAN LUIZ SOUZA VAZQUEZ

Ementa: DIREITO CIVIL, DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. UNIDADE HOTELEIRA. RESCISÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. RESTABELECIMENTO. APLICAÇÃO DA TEORIA FINALISTA MITIGADA. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA Nº 543 DO STJ. RETENÇÃO DE 30% CUMULADA COM PERDA DO SINAL. ABUSIVIDADE. RETENÇÃO DE 25% SOBRE OS VALORES PAGOS, INCLUÍDO O SINAL. VEDAÇÃO AO *BIS IN IDEM*. PROVIMENTO DO RECURSO.

I. Caso em exame: 1. Apelação cível interposta contra sentença que julgou improcedente ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores, revogou a gratuidade de justiça e manteve cláusula contratual que previa retenção de 30% das parcelas pagas, cumulada com a perda do sinal.

II. Questão em discussão: 2. Cinge-se a controvérsia recursal em definir: (a) o restabelecimento da gratuidade de justiça; (b) a incidência do Código de Defesa do Consumidor à relação contratual; e (c) a validade da cláusula contratual que prevê retenção de 30% dos valores pagos cumulada com perda do sinal, em hipótese de resolução do contrato por inadimplemento do comprador.

III. Razões de decidir: 3. A comprovação superveniente da hipossuficiência financeira autoriza o restabelecimento da gratuidade de justiça. **4.** Ainda que o imóvel tenha sido adquirido para investimento, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor ao investidor ocasional, à luz da teoria finalista mitigada, inexistindo demonstração de expertise no mercado imobiliário. **5.** Nos termos da Súmula nº 543 do STJ, a resolução do contrato por culpa do comprador autoriza a restituição parcial das parcelas





pagas. 6. A cláusula que prevê retenção de 30% cumulada com a perda do sinal coloca o consumidor em desvantagem exagerada, sendo abusiva. 7. Mostra-se adequada a retenção de 25% sobre a totalidade dos valores pagos, incluído o sinal, vedada nova retenção a esse título, sob pena de configuração de *bis in idem*.

IV. Dispositivo e tese: 8. Recurso provido.

Tese de julgamento: “Na resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor ao investidor ocasional, sendo abusiva a cláusula que prevê retenção de 30% das parcelas pagas cumulada com perda do sinal, devendo a restituição ocorrer com retenção moderada de 25% sobre os valores adimplidos, incluído o sinal.”

Dispositivos relevantes citados: Arts. 2º, 3º e 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor; art. 98 do Código de Processo Civil.

Jurisprudência relevante citada: STJ – Súmula nº 543; (AgInt no AREsp n. 3.131.259/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.); (EDcl no AREsp n. 2.169.093/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.); IRDR nº 0018348-27.2024.8.19.0000, Órgão Especial do TJRJ.

V O T O

1. Trata-se de Apelação Cível interposta por ANDREA CRISTINA MOREIRA SINDORF e JOSE RENATO SINDORF contra a sentença proferida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Petrópolis, que, nos autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Devolução de Valores, julgou improcedentes os pedidos, revogou o benefício da gratuidade de justiça anteriormente deferido e condenou os autores ao pagamento das custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa.

2. Em sua petição inicial, os autores, ora apelantes, alegaram ter celebrado contrato de promessa de compra e venda de uma unidade hoteleira com a ré, ora apelada, em 2014. Afirmaram que, por dificuldades financeiras, tornaram-se inadimplentes e, ao tentarem rescindir





o contrato amigavelmente, não obtiveram resposta. Pleitearam a rescisão do pacto e a devolução de 75% dos valores pagos, que totalizavam R\$ 174.382,71, declarando nula a cláusula penal que previa retenção de 30%.

3. A sentença julgou a demanda improcedente, sob o fundamento de que a relação não é de consumo, por se tratar de imóvel para investimento, e que a cláusula penal de 30% não se mostra abusiva. Ademais, revogou a gratuidade de justiça por entender que a natureza do negócio é incompatível com a hipossuficiência alegada.

4. Inconformados, os autores apelam, sustentando, em síntese: **(i)** o cerceamento de defesa pela revogação da gratuidade de justiça em sentença, sem prévia oportunidade de manifestação; **(ii)** a aplicabilidade do CDC ao caso, com base na teoria finalista mitigada; **(iii)** a abusividade da cláusula penal, que prevê a retenção de 30% dos valores pagos cumulada com a perda do sinal. Pugnam pela reforma integral da sentença para que a demanda seja julgada procedente.

5. A Ré apresentou contrarrazões, em que pugna pelo não conhecimento do apelo, em razão da deserção, ou, alternativamente, o desprovimento do recurso.

É o relatório.

6. Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do presente recurso.

7. A ré, ora apelada, suscita a preliminar de deserção, ao argumento de que os apelantes não efetuaram o recolhimento do preparo recursal. A preliminar, contudo, deve ser rejeitada.

8. Isso porque o próprio mérito do recurso de apelação inclui um capítulo específico pugnando pelo restabelecimento do benefício da gratuidade de justiça, que havia sido revogado na sentença. A análise da admissibilidade do recurso, no que tange ao preparo, fica, portanto, condicionada à análise de mérito do pleito de gratuidade.

9. Conforme se analisará no tópico seguinte, o pedido de





restabelecimento da gratuidade de justiça será acolhido. Por consequência lógica, fica afastada a exigibilidade do preparo e, com isso, **rejeita-se a preliminar de deserção.**

10. Com respeito à necessidade de restabelecimento da gratuidade de justiça, observo que o benefício foi deferido no início do processo e revogado apenas na sentença.

11. Após a distribuição do Apelo à esta colenda Décima Quinta Câmara de Direito Privado, foi concedido prazo para que os Apelantes comprovassem, documentalmente, a sua hipossuficiência financeira.

12. Em atenção ao comando judicial, o Autor José Renato Sindorf comprovou, através de suas declarações de imposto de renda referentes aos exercícios de 2025 e 2026, que sua renda mensal não ultrapassa R\$ 6.200,00 (seis mil e duzentos reais).

13. Da mesma forma, a Autora, Andrea Cristina Moreira comprovou ser isenta de recolhimento de imposto de renda de pessoa física, além de contar com idade superior aos 60 (sessenta) anos.

14. Cabe destacar que o Órgão Especial desta Corte de Justiça, em decisão prolatada nos autos do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0018348-27.2024.8.19.0000¹, fixou tese no sentido de que os idosos maiores de 60 anos, que recebem até dez salários-mínimos líquidos, estão isentos do pagamento de custas processuais e taxa judiciária.

15. Portanto, o restabelecimento da gratuidade de justiça dos Apelantes é a medida que se impõe.

16. No mérito, o Juízo de primeira instância afastou a aplicação do Código de Defesa do Consumidor sob a justificativa de que o imóvel foi adquirido com finalidade de investimento, não se tratando os

¹ “11. Diante deste panorama, fixam-se as seguintes teses: TESE 1: “a base de cálculo (dez salários mínimos) para o fim de aferir o direito à isenção prevista no art. 17, X da Lei nº 3.350/99 é o rendimento líquido do maior de 60 anos, após descontos obrigatórios de imposto de renda, contribuição previdenciária e descontos a título de plano de saúde para o idoso e seus dependentes”; e TESE 2: “a taxa judiciária deve ser incluída para efeito da isenção prevista no art. 17, X, da Lei 3.350/99, diante do disposto no art. 10, X, da citada legislação”.



autores, portanto, destinatários finais do serviço prestado. A lógica, puramente positivista, vai em desencontro com a Teoria da Finalidade Mitigada, já assentada pelo Superior Tribunal de Justiça.

17. Nesse sentido, a Corte Especial, em mais de uma oportunidade², já se manifestou no sentido de que o adquirente de imóvel, mesmo não sendo o destinatário final do bem (por ocasião de finalidade de investir na coisa), **poderá encontrar amparo na legislação consumerista na hipótese de ter agido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis.**

18. A Autora, Andrea Cristina Sindorf, se qualifica em petição inicial como cabeleireira. Da análise de sua Carteira de Trabalho, não constam anotações referentes à atividade imobiliária e correlatos.

19. Com respeito ao Apelante, José Renato Sindorf, as suas declarações de Imposto de Renda demonstram que este é aposentado e comerciante, recebendo proventos apenas do Fundo de Regime de Previdência Social e de Tere Frutas Comércio de Alimentos e Panificação LTDA., cuja atividade econômica principal é o comércio varejista de mercadorias.

20. No caso concreto, inexistente qualquer elemento de convicção que ao menos indique a existência de má-fé por parte dos adquirentes ou *expertise* em investimento de imóveis. Dessa forma, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor resulta da conclusão de que os Apelantes são, na verdade, investidores ocasionais.

21. Dessa forma, **reconheço a incidência do Código de Defesa do Consumidor** na relação jurídica entre as partes.

22. Uma vez reconhecida a relação de consumo, é importante mencionar o teor da Súmula nº 543 do Superior Tribunal de Justiça, pois imprescindível para a solução do caso concreto.

² (AgInt no REsp n. 1.829.360/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 11/11/2024, DJEN de 29/11/2024.) (REsp n. 1.785.802/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 19/2/2019, DJe de 6/3/2019.).





23. Isto porque, naquela oportunidade, a Corte Especial definiu que a restituição integral das parcelas pagas em contrato de promessa de compra e venda de imóvel com submissão ao CDC só pode ocorrer em caso de culpa exclusiva do promitente construtor. **Na hipótese de desfazimento contratual por culpa do comprador, a devolução da quantia se dá de forma parcial.**

24. Na presente hipótese, estamos diante de um caso de culpa exclusiva do comprador, em razão do seu inadimplemento. Não há notícias, ou provas, de que a parte Apelada atrasou a entrega do imóvel ou descumpriu as cláusulas contratuais avençadas.

25. Portanto, o pleito de rescisão contratual deve ser acolhido, assim como deve-se determinar a restituição dos valores efetivamente pagos, descontada a retenção.

26. Entretanto, a cláusula contratual que estipula a retenção de 30% dos valores pagos, cumulada com a perda do sinal, revela-se flagrantemente abusiva à luz do art. 51, IV, do CDC, por colocar o consumidor em desvantagem exagerada.

27. Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça admite que o percentual de 25% para retenção é adequado no caso de rescisão de contrato de compra e venda³. O pleito dos Apelantes, portanto, deve ser acolhido.

28. Consigno, por fim, que a retenção já se destina a compensar o vendedor por todas as despesas administrativas. A retenção do sinal somada à multa configuraria um inaceitável *bis in idem*⁴.

29. Assim sendo, **VOTO NO SENTIDO DE DAR PROVIMENTO** ao recurso, para julgar procedentes os pedidos autorais e: (i) restabelecer o benefício da gratuidade de justiça aos Apelantes; (ii) condenar a parte Apelada a restituir os valores comprovadamente pagos, autorizada a retenção do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) sobre a

³ (AgInt no AREsp n. 3.131.259/GO, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 30/6/2026, DJEN de 3/7/2026.)

⁴ (EDcl no AREsp n. 2.169.093/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 2/3/2026, DJEN de 11/3/2026.)





totalidade da quantia adimplida, incluso o sinal; e (iii) determinar que o montante a ser restituído seja corrigido monetariamente a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a contar do trânsito em julgado desta decisão.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Juan Luiz Souza Vazquez
Desembargador Relator

