



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
 9ª VARA CÍVEL  
 AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1048509-46.2017.8.26.0002**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Carolina Magalhanis**  
 Requerido: **Ilha de Rodes Empreendimentos Imobiliários Ltda. (jacitara)**

Vistos.

**CAROLINA MAGALHANIS** propuseram a presente demanda contra **ILHA DE RODES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificadas nos autos, alegando, em síntese, que, em 8 de dezembro de 2013, compareceu ao *stand* de vendas da marca JACITARA e celebrou compromisso de compra e venda da unidade autônoma nº 11, Torre 1, do empreendimento “Condomínio Viverde Verde”, na cidade de Vinhedo-SP, com previsão de entrega para junho de 2017, já inclusa a tolerância de cento e oitenta dias. No entanto, até o ajuizamento da demanda sequer foi expedido o “habite-se”. Quitou todas as parcelas da fase de construção, no total de R\$93.898,48. Dada a demora na entrega da unidade adquirida, entrou em contato com a ré para solicitar o distrato, ocasião que informaram que por cláusula contratual seria retido 50% e o restante pago em doze parcelas. Notificou a ré informando que não aceitaria distrato nestas condições e que suspenderia o pagamento da última parcela do financiamento. Por conseguinte, requereu a restituição de 100% da quantia paga ou, subsidiariamente, 90%.

A petição inicial (fls. 1/17), que atribuiu à causa o valor de R\$93.898,48, veio acompanhada de documentos (fls. 18/87), almejando a comprovação dos fatos em que a parte autora funda sua pretensão.

Citada (fls. 91), a ré apresentou contestação (fls. 92/104) instruída de documentos (fls. 105/149), arguindo, preliminarmente, incompetência relativa em razão de foro de eleição. No mérito, aduziu, em suma, além de conter o contrato cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, também possui cláusula ajustada de devolução de 50% do montante quitado para o caso de rescisão. A autora não



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
 9ª VARA CÍVEL  
 AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

assinou a vistoria, não obstante a unidade e o prédio estarem em condições de serem entregues. A autora pretende a rescisão do contrato sem que tenha havido inadimplemento, o que é vedado por lei e pelo contrato. A retenção é devida, dado os gastos administrativos e de publicidade, para além de continuar com a obrigação de entrega das demais unidades. Requereu, pois, o acolhimento da exceção de incompetência ou a improcedência da demanda.

Sobreveio réplica (fls. 150/175). As partes não especificaram provas produzir, requerendo o julgamento antecipado (fls. 176/177 e 181).

É o relatório.

### **FUNDAMENTO E DECIDO.**

Conheço diretamente da demanda, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Como ensina Cândido Rangel Dinamarco sobre dispositivo lavrado com idêntico conteúdo, “a razão pela qual se permite a antecipação do julgamento do mérito é invariavelmente a desnecessidade de produzir provas. Os dois incisos do art. 330 desmembram essa causa única em várias hipóteses, mediante uma redação cuja leitura deve ser feita com a consciência de que só será lícito privar as partes de provar quando as provas não forem necessárias ao julgamento” (*Instituições de direito processual civil*, v. III. 2. ed. São Paulo: Malheiros, p. 555).

Na lição de Marcelo José Magalhães Bonicio, “a fase instrutória do processo costuma ser mais longa do que o necessário, servindo muito mais aos propósitos protelatórios das partes do que ao descobrimento da verdade. A excessiva complacência dos juízes, temerosos em indeferir o requerimento de produção de provas, contribui sensivelmente para agravar esta situação (...). Exatamente neste ponto encontra-se a primeira possibilidade de utilização do princípio da proporcionalidade no campo das provas” (*Proporcionalidade e processo: a garantia constitucional da proporcionalidade, a legitimação do*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
 9ª VARA CÍVEL  
 AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*processo civil e o controle das decisões judiciais*. São Paulo: Atlas, 2006, p. 80).

Conforme já decidiu, na mesma linha, o Excelso Supremo Tribunal Federal, “a necessidade de produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado” (RE 101171, Relator Min. FRANCISCO REZEK, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/10/1984, DJ 07-12-1984 p. 20990).

É o caso dos autos, vez que desnecessária dilação probatória, porquanto as alegações controvertidas encontram-se elucidadas pela prova documental e pericial, não tendo o condão a prova oral de trazer quaisquer esclarecimentos relevantes para seu deslinde. No mais, versa a demanda matéria de direito, tratando-se da interpretação dos ditames constitucionais e legais, tendo em vista a matéria objeto do processo.

Destarte, perfeitamente cabível que se julgue antecipadamente o mérito, sem olvidar que, nos termos do artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal e do artigo 139, inciso II, do Código de Processo Civil, compete ao magistrado velar pela razoável duração do processo, privilegiando a efetividade do processo, quando prescindível a instrução processual (cf. BEDAQUE, José Roberto dos Santos. *Efetividade do processo e técnica processual*. 2. ed. São Paulo: Malheiros, p. 32/34).

A arguição de incompetência relativa não merece acolhimento. Não obstante a cláusula 17.15 do instrumento contratual constar como foro de eleição o da situação do imóvel (fls. 51), há de ser afastada por dificultar o exercício do direito de ação do consumidor, pois teria que se deslocar até a cidade de Vinhedo-SP, no interior paulista para exercer seu direito, o que, a toda evidência, a coloca em desvantagem exagerada frente à empresa ré, revestindo-se de abusividade referida cláusula, na esteira do artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
 9ª VARA CÍVEL  
 AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Nesse sentido, trilha a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE CONSÓRCIO. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. NULIDADE. DOMICÍLIO DO CONSUMIDOR. PARTE HIPOSSUFICIENTE DA RELAÇÃO. FORO ELEITO. A jurisprudência do STJ firmou-se, seguindo os ditames do Código de Defesa do Consumidor, no sentido de que a cláusula de eleição de foro estipulada em contrato de consórcio há que ser tida como nula, devendo ser eleito o foro do domicílio do consumidor a fim de facilitar a defesa da parte hipossuficiente da relação. Agravo regimental desprovido” (AgRg no Ag 1070671/SC, Rel. Ministro João Otávio De Noronha, Quarta Turma, julgado em 27/04/2010, DJe 10/05/2010).

De mais a mais, tratando-se de relação de consumo travada entre a autora e a empresa ré, à luz do artigo 101, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, a ação pode ser ajuizada no foro do domicílio do autor, no caso, a Capital do Estado de São Paulo, conforme declinado na qualificação constante da exordial e na procuração outorgada (fls. 18). Nesse sentido Súmula 77 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Sumula 77: A ação fundada em relação de consumo pode ser ajuizada no foro do domicílio do consumidor (art. 101, I, CDC) ou no do domicílio do réu (art. 94 do CPC), de sorte que não se admite declinação de competência de ofício em qualquer dos casos”.

A demanda é procedente.

No caso em tela, a parte autora celebrou contrato de compromisso de compra e venda do imóvel *sub judice*, pelo valor de R\$256.978,80 (fls. 27/52), com



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

9ª VARA CÍVEL

AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

data de entrega prevista para junho de 2017, incluso prazo de tolerância de cento e oitenta dias (fls. 29). Pagou em favor da compromissária-vendedora a quantia de R\$93.898,48 (fls. 148/149).

Aplicável, na hipótese *sub judice*, o Código de Defesa do Consumidor. De um lado, a requerente constitui-se consumidora, haja vista o artigo 2º, *caput*, do diploma legal, porquanto destinatária final do bem. De outro, as requeridas enquadram-se na definição legal de fornecedor de seu artigo 3º, *caput*, uma vez que se organizam empresarialmente para oferta de bens no mercado de consumo. Configurada a relação de consumo, o diploma consumerista é de aplicação imperativa.

Em que pese o contrato ter sido celebrado livremente pelas partes, o princípio da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*) comporta, no moderno direito obrigacional, atenuação pela incidência de normas de ordem pública e, em consequência, de natureza cogente, com a finalidade precípua de adequá-lo à sua função social. Nesse diapasão, a revisão dos contratos não pode mais ser procedida somente com base na teoria da imprevisão ou da onerosidade excessiva, admitindo a autonomia da vontade, notadamente nas relações jurídicas envolvendo partes sem o mesmo poder de barganha, relativização frente à legislação protetiva do contratante mais fraco. Destarte, segundo os preceitos de caráter constitucional e infraconstitucional reguladores dos contratos, inafastável a busca de seu equilíbrio. A propósito, julgado do Colendo Superior Tribunal de Justiça<sup>1</sup>:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. RELATIVIZAÇÃO DO PRINCÍPIO PACTA SUNT SERVANDA. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. COBRANÇA (...). A revisão dos contratos é possível em razão da relativização do princípio *pacta sunt servanda*,

<sup>1</sup> Cf., no mesmo sentido, AgRg nos EDcl no REsp 713.124/RS, Terceira Turma, Rel. Min. Castro Filho, DJ de 14.05.2007; e AgRg no REsp 879.268/RS, Quarta Turma, Rel. Min. Hélio Quaglia Barbosa, DJ de 12.03.2007.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

9ª VARA CÍVEL

AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

para afastar eventuais ilegalidades, ainda que tenha havido quitação ou novação (...)" (AgRg no REsp 921.104/RS, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, julgado em 22.05.2007, DJ 04.06.2007 p. 375).

Definitivamente, a cláusula 12.5 do contrato celebrado entre as partes admite a retenção 50% do saldo apurado (fls. 44/45). Entretanto, patente revestir-se a disposição de abusividade, na esteira do disposto pelo artigo 51, inciso IV, do Código de Defesa do Consumidor, porquanto coloca o consumidor em desvantagem exagerada. Inexorável, pois, a nulidade da cláusula contratual.

Não se pode olvidar, no entanto, que a celebração do negócio jurídico implica em custos à construtora de ordem administrativa, o que engloba as despesas de corretagem, publicidade e custos administrativos, tornando-lhe lícita a retenção de parte dos valores pagos, uma vez que não se mostra razoável que suporte os prejuízos decorrentes da rescisão contratual levada a cabo pelos adquirentes do imóvel. Contudo, não se sustenta a devolução tão-somente do importe de 50% da quantia recebida, em conformidade à previsão contida na cláusula 12.5 da avença. Nesse sentido, trilha aresto do Colendo Superior Tribunal de Justiça e as Súmulas nº 1 e 2 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“RECURSO ESPECIAL. IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CESSÃO POSTERIOR DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES A TERCEIRO. DESISTÊNCIA. AÇÃO PRETENDENDO A RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS. RETENÇÃO DE 25% EM FAVOR DA VENDEDORA, COMO RESSARCIMENTO DE DESPESAS. ARTS. 51, II, E 53 DO CDC. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NO PONTO, PARCIALMENTE PROVIDO (...). A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de rescisão do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

9ª VARA CÍVEL

AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel (REsp n. 59.870/SP, Rel. Min. Barros Monteiro, DJU de 09.12.2002, p. 281). O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. Percentual de retenção fixado para 25%. Precedentes do STJ.' (REsp 332.947/MG, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, 11/12/2006). Recurso parcialmente conhecido e, no ponto, parcialmente provido” (REsp 397.821/SP, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2007, DJ 08/10/2007 p. 285).

“1. 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”.

“2. 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”.

Destarte, de rigor a repetição à parte autora do montante até então pago à ré, alcançando comprovadamente R\$93.898,48 (fls. 148/149), porém admitida a retenção do percentual de 10%.

No fecho, uma vez resilido o compromisso de compra e venda, fica obstada a parte ré a efetuar quaisquer cobranças referentes às parcelas da contraprestação pactuada, bem como de inserir o nome dos autores nos cadastros de inadimplentes.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A DEMANDA** formulada



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
 9ª VARA CÍVEL  
 AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, SÃO PAULO - SP - CEP 04795-100  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

por **CAROLINA MAGALHANIS** contra **CAMARGO CORRÊA ILHA DE RODES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (JACITARA)**, para declarar resilido o compromisso de compra e venda do imóvel bem como condenar a ré à repetição da quantia de R\$93.898,48 (fls. 148/149), admitida a retenção do percentual de 10% sobre o montante apurado, corrigida desde o desembolso, empregando-se a Tabela Prática de Atualização de Débito Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e incidindo juros moratórios de 1% ao mês, consoante aos artigos 406 e 407 do Código Civil combinado com o artigo 161, parágrafo 1º, do Código Tributário Nacional, a contar da citação.

Condeno **ILHA DE RODES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ao pagamento das custas e despesas processuais da demanda principal, bem como de honorários advocatícios, nos termos do artigo 23 da Lei nº 8.906/94 e do artigo 85, *caput*, do Código de Processo Civil, que arbitro, em conformidade com o artigo 85, §2º do mesmo diploma legal, no percentual de 10% do valor da condenação, a ser corrigido, desde seu ajuizamento, segundo a Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais Egrégio do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Os juros moratórios correm do trânsito em julgado, na esteira do disposto pelo artigo 85, §16º do Código de Processo Civil.

Com o trânsito em julgado, resta **extinta** a fase de conhecimento, com resolução de mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Publique-se, registre-se e intime-se.

São Paulo, 30 de julho de 2018.

ANDERSON CORTEZ MENDES  
 Juiz de Direito