



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
25ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **J&n Administração de Bens Próprios Eireli**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). [REDACTED]

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual com pedido de liminar ajuizada por [REDACTED] em face de **J&N ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**. Narra a parte autora que celebrou com a parte ré contrato de compra e venda do imóvel descrito na inicial e vaga autônoma de garagem. Afirma que não ter mais interesse na aquisição, buscando a rescisão, eis que não houve aprovação de financiamento bancário no valor necessário. Por essas razões, pleiteia a rescisão contratual, com a devolução de 80% (oitenta por cento) dos valores pagos.

A tutela antecipada foi deferida para que a ré se abstenha de incluir o nome da autora no cadastro de proteção ao crédito e para suspender as prestações contratuais vincendas.

Citada por edital, a parte ré apresentou contestação por meio de seu curador especial. Preliminarmente, alega a nulidade da citação editalícia. No mérito, apresentou contestação por negativa geral.

É o relato do necessário.

Decido.

Procedo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, pois desnecessária a produção de provas.

Afasto a preliminar de nulidade da citação por edital.

Isto porque, compulsando os autos, verifico que a parte autora realizou diversas tentativas para localização do réu, incluindo pesquisas pelos sistemas conveniados ao Tribunal de

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
25ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Justiça de São Paulo.

Com efeito, foi realizada a pesquisa de endereços pelos sistemas Bacenjud (atual Sisbajud) e Infojud, por meio da qual foi localizado apenas o endereço constante do contrato e registrado perante a Junta Comercial (vide fls. 137/138).

É ônus da ré a veracidade e atualidade do registro da pessoa jurídica nos órgãos competentes.

Nesse sentido, confira-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - Ação declaratória de inexistência de débitos c.c. repetição de indébito e indenização por danos morais - Decisão que decreta a nulidade da citação - Carta de citação encaminhada e recebida sem qualquer ressalva no endereço da sede da agravada constante da conta telefônica, dos cadastros na JUCESP e na Receita Federal - Citação válida - Decisão reformada - Recurso provido” (AI nº 2062524-43.2016.8.26.0000, 17ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Irineu Fava, j. 07.03.2017).

“CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – IMPUGNAÇÃO – Decisão agravada que rejeitou a impugnação, reconhecendo como válida a citação e intimação para cumprimento de sentença que deram-se por via postal e foram recebidas pelo porteiro – Agravante que pugna pelo reconhecimento da nulidade da citação, sob argumentação de que o local onde as cartas foram entregues não é mais o endereço da sede da empresa - A citação foi providenciada no endereço da agravante constante em sua ficha cadastral - É da empresa a responsabilidade pela veracidade e atualidade de suas anotações cadastrais, inclusive no que tange à mudança de endereço – Consideram-se válidos os atos de citação e intimação realizados no endereço constante na JUCESP e/ou Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas perante a Delegacia da Receita Federal – Recurso não provido” (AI nº 2082032-72.2016.8.26.0000, 22ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Roberto Mac Cracken, j. 19.05.2016).

Ademais, forçoso reconhecer ter a ré incorrido em evidente descumprimento do dever de informar a parte contrária acerca de eventual mudança de endereço, obrigação que decorre do dever da boa-fé objetiva que rege as relações jurídicas (art. 422, CC).

Nesse sentido, confira-se:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
25ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - CITAÇÃO POR EDITAL - ESGOTAMENTO DAS TENTATIVAS DE LOCALIZAÇÃO - EXCEÇÃO - DESNECESSÁRIAS OUTRAS DILIGÊNCIAS - NULIDADE RECHAÇADA.1 - Citação editalícia que constitui excepcionalidade, após esgotadas as diligências para localização da parte (arts.: 257 e 239 do NCPC). Plenamente justificada a citação ficta no caso concreto, configurado o esgotamento das tentativas, despropositado interpretar tal exigência como absoluta; 2 - Manutenção da decisão por seus próprios e bem lançados fundamentos artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo. RECURSO NÃO PROVIDO” (AI nº 2128148-39.2016.8.26.0000, 30ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti, j. 24/05/2017).

“CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO - RÉU REVEL CITADO POR EDITAL - ESGOTAMENTO DE TODAS AS VIAS EXISTENTES PARA LOCALIZAÇÃO DA PARTE - DESNECESSIDADE - NULIDADE DECORRENTE DA CITAÇÃO EDITALÍCIA AFASTADA – SENTENÇA MANTIDA” (AC nº 0003096-53.2000.8.26.0477, 25ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Edgard Rosa, j. 11/06/2015).

Ressalvo que não é necessário o esgotamento absoluto das tentativas de localização do citando para que seja possível o deferimento da citação editalícia, mas sim a adoção de medidas razoáveis para tanto – este é o caso dos autos.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

Aplica-se à espécie o Código de Defesa do Consumidor (art. 3º da Lei nº 8.078/90).

A questão de fundo (rescisão de contrato de compromisso de compra e venda) já se encontra pacificada no âmbito deste Tribunal, conforme o seguinte enunciado:

Súmula 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.

Cabível, portanto, a resolução pretendida.

Passo a apreciar o pedido de condenação à devolução de 80% (oitenta por cento) do valor pago.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
25ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Pois bem.

O art. 53 da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor – CDC) é claro ao dispor que nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

Não bastasse, dispõe o art. 51 do CDC:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Ora, no caso presente, o contrato celebrado entre as partes prevê cláusula que estipula o pagamento de multa de 50% (cinquenta por cento) sobre os valores pagos (fl. 40).

Tal cláusula, além de colocar o consumidor em desvantagem exagerada, já que não há justificativa para imposição do referido valor (art. 51, IV, do CDC), resultaria indiretamente no perdimento de todas as parcelas pagas, ofendendo o disposto no art. 53 do CDC.

Por outro lado, observo que a cláusula penal no caso em apreço possui natureza eminentemente compensatória, conforme previsão do art. 409 e seguintes do CC, com vistas à pré-estipulação das perdas e danos em caso de inadimplemento.

Assim, entendo aplicável à espécie a norma do art. 413 do CC, que prevê:

Art. 413. A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
25ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Não se justifica, assim, a aplicação incondicional da cláusula prevista no instrumento, que tem nítido caráter penal exagerado. Trocando em miúdos, a cláusula se mostrou excessivamente onerosa para os autores, considerando-se a natureza e o conteúdo do contrato, o interesse das partes e as outras circunstâncias peculiares do caso (cf. art. 51, § 1º, III, do CDC), podendo ser assim declarada sua nulidade de pleno direito, até de ofício, pois o CDC constitui lei de ordem pública (art. 1º).

É evidente que o adquirente não teve a oportunidade de discutir a cláusula que foi enquadrada no instrumento da avença, materializado em contrato de adesão. É evidente, também, que a cláusula penal mencionada se tornou extremamente rigorosa, diante das circunstâncias levantadas, isto é, acerca do pagamento de parcela do preço que deverá permanecer com a ré, a despeito da rescisão contratual. Desta feita, impera no caso a regra pela qual as cláusulas do contrato de adesão, máxime as acessórias de caráter leonino, devem ser interpretadas contra a parte que as ditou, favoravelmente àquela que aderiu. E, cuidando-se de relação jurídica de consumo, *"as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor"* (artigo 47 do CDC).

Tratando-se de imóvel em construção, indiscutivelmente, a ré poderá vender a mesma unidade a outra pessoa, sem sofrer prejuízo em decorrência da rescisão contratual. É possível, até mesmo, que venha a vender em melhores condições.

Com efeito, *"a declaração da vontade deve ser conforme aos fins éticos do direito, que não pode dar apoio a intuídos imorais, cercar de garantias combinações contrárias aos seus preceitos fundamentais. O ato jurídico há de ser lícito, por definição (art. 81). Consequentemente, se o objeto do ato for ofensivo da moral ou das leis de ordem pública, o direito não lhe reconhece validade"* (Clóvis Beviláqua, Código Civil Comentado, Ed. Francisco Alves, 1956, I/263).

São por esses motivos que o eminente Desembargador **ITAMAR GAINO** deixou consignado na Apelação Cível n. 191.405-2-SP, Décima Primeira Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, j. em 04.06.1992:

"Considera-se leonina a cláusula contratual determinante da perda. De fato, diante das peculiaridades do contrato, envolvendo imóvel por construir, não se pode cogitar, no ensejo de sua celebração, de prejuízo por causa de inadimplemento, previsível que era



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
25ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

a venda da mesma unidade a outra pessoa, em iguais ou melhores condições, com a possibilidade até mesmo de obtenção de maior lucro.

O prejuízo é o pressuposto natural da reparação civil. De maneira que sem a sua ocorrência não se pode conceder a reparação, pena de se consagrar o enriquecimento indevido de uma parte em prejuízo da outra.

A prática, comum no mercado, de estipulação, pelas empresas incorporadoras, em contrato tipicamente de adesão, de cláusula como a ora questionada, acabou por ser abolida pelo Código de Defesa do Consumidor. O legislador considerou abusiva, leonina, estipulação dessa espécie."

Daí, imperiosa é a redução proporcional da cláusula (STJ, REsp n. 12.074-SP, 3ª Turma, j. 07-04-1992, rel. Min. Eduardo Ribeiro, RT 669/185), ainda que de ofício (STF, RE 59.629-PR, 1ª Turma, j. 14.11.66, rel. Min. Victor Nunes, RTJ 40/219), conforme o enunciado do art. 413 do Código Civil, seja pelo cumprimento parcial da obrigação pela parte autora, que jamais entrou na posse da coisa, seja diante do fatos de que a ré ficará com o imóvel à disposição para comercialização, não suportando qualquer prejuízo pelo desfazimento do contrato, uma vez que indiferente tal prova de acordo com o art. 413 do Código Civil. Até pela circunstância de que: *"Não vale a cláusula segundo a qual, em caso de resolução, não tenha o vendedor de devolver o preço recebido, ou o que por conta do preço recebeu; e o contrato fica incólume. Tratar-se-ia de cláusula de deseficacização (Verwirkungsklausel). Também é nula a cláusula pela qual, em caso de resolução legal, não haja a devolução"* (cf. PONTES DE MIRANDA, "Tratado de Direito Privado", RJ, Ed. Borsóí, 2ª ed., Tomo XXXIX/32, § 4.267, n. 3, 1962, Itálicos do original).

Nesse sentido, veja a jurisprudência do TJSP em caso similar:

"CONSTRUTORA. Rescisão de compromisso de compra e venda. Alegações de ilegitimidade passiva e litisconsórcio necessário com a corretora afastadas. No mérito, possibilidade do devedor inadimplente requerer a rescisão. Devolução de parte das parcelas pagas é direito assegurado pelo art. 53 do CDC. Abusividade, porém, da cláusula contratual que estabelece o percentual de retenção das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
25ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

parcelas reconhecida. Valores fixados consoante entendimento da Câmara. PRELIMINARES REJEITADAS E RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (TJSP, Apelação nº 0017428-40.2009.8.26.0564, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 12-01-2012, rel. Des. Paulo Alcides).

Desta feita, nos parâmetros discricionários da equidade habitualmente ministradas em questões deste jaez, vale lembrar a lição da velha, mas sempre sábia doutrina: "*Certo, e é ensino geral, o juiz do mérito goza de um poder soberano de apreciação no exercício da faculdade, que lhe reconhece a lei, reduzir a pena, mas criteriado pela proporcionalidade, pela equidade, pela utilidade que da prestação parcial retira ou não ao credor. Assim que: - o juiz deverá na sentença da redução ter em conta a posição respectiva das partes, e todas as demais considerações de equidade das partes, que puderem ilustrar o seu prudente arbítrio*" (cf. TITO FULGÊNCIO, in "Manual do Código Civil Brasileiro de Paulo Lacerda, RJ, Ed. J. Ribeiro dos Santos, 1ª ed., Vol X/424, n. 436, 1928).

Mister, de tal sorte, a devolução de 80% (oitenta por cento) do total do valor das parcelas quitadas e corrigidas, sem outras deduções previstas no contrato, com o perdimento de 20% (vinte por cento) em favor da ré, verba suficiente, à evidência, para ressarcir os danos quiçá experimentados com a rescisão do contrato.

Ressalvo que se deve desconsiderar do total dos valores pagos o montante que se refere à comissão de corretagem, eis que a rescisão do contrato se dá por opção do autor.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça reconheceu a legalidade da cobrança da corretagem no Recurso Especial Repetitivo nº 1.599.511/SP. Isto porque transfere-se para o promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem diretamente ao corretor, seja mediante cláusula expressa no instrumento contratual, seja por pactuação verbal ou mediante a celebração de um contrato autônomo entre o consumidor e o corretor. Trata-se de questão que diz respeito ao dever de informação imposto ao fornecedor.

Confira-se: *RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
25ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

Ressalto que consta expressamente do contrato as cláusulas referentes à comissão de corretagem, de modo que o autor tinha plena ciência das condições pactuadas.

Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para: a) **rescindir** o contrato particular de promessa de venda e compra firmado entre as partes, tornando definitiva a liminar concedida; b) **condenar** a ré a devolver ao autor 80% (oitenta por cento) dos valores pagos para a aquisição do imóvel em parcela única, com correção monetária pelo uso da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir dos desembolsos e juros moratórios à base de 1% (um por cento) ao mês, contados do trânsito em julgado.

Decaindo a parte autora de parte mínima do pedido, arcará a ré com as custas, com as despesas processuais e com os honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, com fundamento no artigo 85, § 2º, do CPC.

P.I.C.

São Paulo, d.s.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**