


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE IBATÉ
FORO DE IBATÉ
VARA ÚNICA
RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001009-67.2017.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cláusulas Abusivas**
 Requerente: **Marta Nazário**
 Requerido: **Rvm Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outros**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Marta Nazário ajuizou ação de restituição de quantia paga em face de **RVM Empreendimentos Imobiliários LTDA**, representada por *Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA* e subsidiariamente contra **Riviera de Santa Cristina XIII**, aduzindo, em essência, que celebrou contrato de compra e venda de terreno no valor de R\$58.500,00, mediante entrada de R\$4.680,00 e 72 parcelas de R\$922,75. Sustenta que em virtude de dificuldade financeira enfrentada, não conseguiu adimplir com o pagamento das parcelas, sendo notificada pela empresa acerca da rescisão contratual unilateral realizada. Pugna pela declaração de nulidade da cláusula prevista em contrato, afirmando ser abusiva, bem como a procedência da ação, condenando a requerida ao pagamento dos valores pagos em parcela única, além das custas processuais e honorários advocatícios.

Citadas (fl. 88/90), as empresas requeridas apresentaram resposta suscitando preliminar de exceção de incompetência, ilegitimidade passiva da empresa Momentum Empreendimentos Imobiliários e ilegitimidade passiva da empresa Riviera de Santa Cristina XIII e, no mérito, contrapôs as alegações da autora, postulando pelo acolhimento das preliminares e improcedência dos pedidos (fl. 91/105).

Houve réplica (fl. 164/178).

Instadas à especificação de provas (fl. 179), as requeridas reiteraram os termos da contestação (fl. 181/184). Ausente manifestação da requerente (fl. 185).

É o relatório.
Fundamento e deciso.

O feito comporta julgamento imediato, com fundamento no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Inicialmente, rejeito a preliminar de incompetência em razão do lugar, na medida em que se trata de contrato de consumo com cláusula de adesão. Nesse caso, deve prevalecer a regra prevista no CDC, que determina a competência do foro do domicílio da autora, não obstante cláusula de eleição para o Foro da Comarca de São Paulo, porquanto abusiva por ser fixada em prejuízo ao consumidor.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E
1001009-67.2017.8.26.0233 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IBATÉ

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

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

MATERIAIS. COMPETÊNCIA. PROPOSITURA NO **FORO DO CONSUMIDOR**. PREVALECIMENTO. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 101, INCISO I, DO CÓDIGO DE DEFESA DO **CONSUMIDOR**, QUE É NORMA ESPECIAL E **PREVALECE** SOBRE A REGRA GERAL DO **FORO DE DOMICÍLIO** DO RÉU. INAPLICABILIDADE DA CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE **FORO** INSERIDA EM **CONTRATO** DE ADESÃO, POR IMPLICAR PREJUÍZO AO **CONSUMIDOR**, NO CASO. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA REJEITADA. AGRAVO IMPROVIDO. **Tratando-se** de ação fundada em relação de **consumo**, cabe ao **consumidor** o direito de optar pelo **foro** de seu **domicílio**, o que é assegurado pelo artigo 101, inciso I, do Código de Defesa do **Consumidor**, norma que, por ser especial, derroga a regra geral do **domicílio** do réu. Não pode ser invocada a cláusula de eleição de **foro**, por ser nula, isto em virtude de implicar prejuízo ao exercício do direito de atuação processual dos autores. (TJ-SP - Agravo de instrumento 21625441320148260000 SP 2162544-13.2014.8.26.0000).

Afasto, também, a preliminar de ilegitimidade da empresa Momentum Empreendimentos imobiliários Ltda por integrar a cadeia de consumo. Conforme se verifica dos documentos de fls. 22 e seguintes, há contrato assinado com a autora, o que permite enquadrá-la no conceito de fornecedor. Assim, é possível concluir que há solidariedade passiva nos termos do CDC.

Reconheço, contudo, a ilegitimidade de Riviera de Santa Cristina que não tem personalidade jurídica. Nos termos dos artigos 70 e 75 do CPC, em regra, os entes despersonalizados não possuem capacidade para estar em juízo.

Quanto à impugnação à justiça gratuita, à vista dos documentos apresentados às fls. 17, temos que a autora firmou a declaração de fls. 16, demonstrando fazer jus à assistência judiciária gratuita. Portanto, deve prevalecer a presunção de veracidade da declaração de insuficiência de recursos, pois não se pode afirmar que a autora possui meios de atender às despesas da lide. Ressalta-se, ainda, que caso as requeridas sejam vencedoras da causa poderão promover a futura execução das verbas processual provando a possibilidade de pagamento por parte da autora.

No mérito, o caso versa sobre relação jurídica material regida pelo microssistema do Código de Defesa do Consumidor, pois estão presentes os requisitos dos artigos 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

De acordo com as regras ordinárias de experiência, verifica-se a menor aptidão da autora para a produção das provas necessárias à efetivação de seu direito. Presente o requisito da hipossuficiência técnica, impõe-se a inversão do ônus da prova, com fundamento no artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

No mérito, aplicar-se-á a súmula 543 do STJ, parte final: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".

A restituição dos valores pagos pela parte autora é medida de rigor, mostrando-se injustificável a total retenção pretendida pelas requeridas.

Assim, as requeridas poderão reter somente parte do valor pago para ressarcir



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE IBATÉ

FORO DE IBATÉ

VARA ÚNICA

RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000

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

as despesas administrativas, tais como comissão de corretagem e de multa de 10%. Nesse sentido, os Tribunais têm reconhecido como abusiva a cláusula que prevê retenção maior do que 10% (dez por cento) do valor efetivamente pago pelo comprador.

Ressalta-se que no caso em questão, o contrato firmado com a autora não especifica o valor da comissão de corretagem, constando apenas o valor da entrada, que pressupõe se tratar de pagamento do imóvel.

Nessa linha, tratando-se de contrato de compra e venda de imóvel mediante pagamento em prestações, regido pelo CDC, deve ser considerada nula de pleno direito a cláusula que estipula a perda das arras, nos termos do artigo 53 do referido diploma. O sinal constitui em parcela do pagamento e, portanto, deve ser restituído da mesma forma que as demais, em virtude da rescisão contratual.

Já os débitos de fruição do imóvel, como IPTU e demais taxas só são devidos se houve a ocupação do imóvel. Não sendo o caso dos autos, não há que se falar em restituição.

Portanto, impõem-se a resolução do contrato e a condenação das requeridas – solidariamente - ao cumprimento de obrigação de restituir as arras e todos os valores pagos mensalmente pela autora, antes e depois da assinatura do termo de confissão de dívida, corrigidos desde a data de pagamento de cada parcela, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, podendo reter apenas 10% a título de multa.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para extinguir o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC, e declarar resolvido o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e condenar, solidariamente, RVM Empreendimentos e Momentum Empreendimentos imobiliários Ltda a restituir à autora 90% das arras e dos valores pagos mensalmente, corrigidos desde cada desembolso, de acordo com os índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e com juros de 1% ao mês a partir da citação. Arcarão as requeridas, que sucumbiram na parte essencial, com custas processuais e honorários advocatícios de 15% do valor da condenação atualizado. Com fundamento no art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, **JULGO EXTINTO** o processo sem resolução do mérito em relação Riviera de Santa Cristina XIII. Nesse particular, custas e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 800,00, devidos pela parte autora, observado o artigo 98, §3º, do CPC.

Interposta apelação, intime-se para apresentação de contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as cautelas de estilo e as homenagens do Juízo.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 02 de março de 2018.

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