



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**19ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Telefone: 21716155 - E-mail: sp19cv@tjsp.jus.br**

### **CONCLUSÃO**

Em 11/12/2017, faço estes autos conclusos à MM. Juíza de Direito, Camila Rodrigues Borges de Azevedo, da 19.ª Vara Cível Central. Eu, \_\_\_\_\_, (Camila Rodrigues Borges de Azevedo), Juiz de Direito, subscrevi.

### **SENTENÇA**

|                  |                                                         |
|------------------|---------------------------------------------------------|
| Processo nº:     | <b>1080030-06.2017.8.26.0100</b>                        |
| Classe - Assunto | <b>Procedimento Comum</b>                               |
| Requerente:      | <b>P.S.J.</b>                                           |
| Requerido:       | <b>M.a.r. Bruxelas Desenvolvimento Imobiliário Ltda</b> |

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Camila Rodrigues Borges de Azevedo**

Vistos.

**P.S.J.**, qualificado nos autos, propôs a presente ação declaratória c.c. repetição de Indébito em face de **M.A.R. BRUXELAS DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA**, alegando, em síntese, que por intermédio de Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra adquiriu, em maio de 2016, um imóvel em construção, cujo valor total foi de R\$ 275.000,00, a ser adimplido de modo parcelado. Sustenta que pleiteou a rescisão do contrato com a Ré, e apesar de rescindido o contrato, e o imóvel estar à disposição da construtora, a ré se negou a devolver todos os valores pagos pelo autor. Requer a condenação da ré à restituição dos valores recebidos a título de comissão de corretagem. Dá-se à causa o valor de R\$ 20.526,20.

Regularmente citada a Ré ofereceu contestação (fls. 65/87), alegando que a culpa pelo término do negócio é exclusiva do autor, que optou por rescindir o contrato firmado com a Ré, sendo-lhe devolvido o montante de R\$ 9.646,55, referente à compra do imóvel. Prossegue afirmando que a retenção dos valores já pagos pelo Autor é

**1080030-06.2017.8.26.0100 - lauda 1**

plenamente cabível e defensável, vez que a Ré precisa custear os gastos que já teve até o momento, como as despesas com a manutenção do imóvel, e destaca que o Autor goza de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**19ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900  
 Telefone: 21716155 - E-mail: sp19cv@tjsp.jus.br

plena capacidade civil, com total discernimento para atuar nas relações civis que o ordenamento jurídico exige para tanto, não havendo que se falar em hipossuficiência capaz de ensejar a inversão do ônus da prova. Requer a improcedência da ação. Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Réplica (fls.115/121) em que o Autor refutou os argumentos da contestação.

Instadas a produzirem provas, as partes pleitearam julgamento antecipado da lide (fls. 123/127).

**É o relatório.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

A lide comporta julgamento antecipado, uma vez que as questões fáticas já estão suficientemente comprovadas pelos documentos acostados aos autos, sendo desnecessária a produção de prova em audiência (art. 355, I, CPC).

O pedido é improcedente.

Com efeito, é de se reconhecer a existência de fato extintivo de parte do direito alegado pelo requerente, consistente no distrato entabulado com a requerida em 14.11.2016 para resolver a avença em tela e restituir os valores nela apurados.

Pelo acordo (fls. 108/109), a ré comprometeu-se a creditar em favor do autor a quantia de R\$ 9.645,55 (correspondente a quase 70% dos valores até então desembolsados pelo autor para aquisição do imóvel em questão), ficando estabelecido que, com o respectivo pagamento e concessões mútuas, o autor declarou para todos os fins, satisfeitos com a devolução, outorgando plena geral, total, irrevogável e irrevogável quitação com relação a todos os direitos que poderiam decorrer do instrumento distratado.

Com efeito, o negócio jurídico versa sobre direitos disponíveis, é válido e está apto à produção dos efeitos que lhe são próprios, nos termos do artigo 840 do Código Civil.

Não há sequer alegação de vício de consentimento do autor por ocasião de sua celebração. Com efeito, não é preciso erudição jurídica para se compreender, de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**19ª VARA CÍVEL**  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900  
 Telefone: 21716155 - E-mail: sp19cv@tjsp.jus.br

modo geral, o significado e as consequências de um acordo, que para qualquer pessoa leiga traz implícita a ideia de concessões recíprocas com vistas ao encerramento de uma questão pendente, à solução amigável de um conflito de interesses, de um litígio potencial ou já deflagrado.

A confirmar tais noções, no caso concreto, está o instrumento assinado pelo requerente, redigido de forma clara e acessível.

Nesse contexto, o autor, maior e capaz, manifestou livre e espontaneamente sua vontade, orientando-se por um senso de oportunidade que, por certo, lhe recomendou receber desde logo quantia determinada, mediante renúncia, em contrapartida, a outras verbas que por ventura entendesse devidas.

Confira-se, a propósito, o julgado da 10ª Câmara de Direito Privado sobre o tema: *COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - Rescisão pleiteada pelos compradores - Distrato amigável já operado, com restituição parcial dos valores pagos - Concordância expressa pelos compradores quanto ao valor recebido, sem quaisquer ressalvas, que implica em quitação recíproca quanto aos valores pagos a título de parcelas do preço. (...) - Sentença, em parte, reformada - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.* (TJ/SP, Apelação nº 1001438-22.2015.8.26.0292, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 14/03/2017, v.u).

Assim procedendo, o autor vinculou ao quanto pactuado, devendo arcar com as respectivas consequências obrigacionais. Nesta particular, portanto, nada há a ser restituído pela ré.

### **DISPOSITIVO:**

Diante do exposto e do mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil e pela sucumbência, o autor arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Em caso de recurso de apelação, ciência à parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias úteis (art. 1.010, §1º, do Código de Processo Civil).

Após, subam os autos ao E. Tribunal de Justiça, seção de Direito Privado,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**19ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900  
 Telefone: 21716155 - E-mail: sp19cv@tjsp.jus.br

com nossas homenagens.

Com o advento da Lei nº 13.105/2015, o juízo de admissibilidade é efetuado pelo juízo *ad quem*, na forma do art. 1.010, §3º.

Tendo em vista a expressa revogação do artigo 1.096 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (Provimento CG nº 17/2016), bem como a nova orientação trazida pelo Código de Processo Civil (art. 1.010, §3º) as Unidades Judiciais de 1º Grau estão dispensadas de efetuar o cálculo do preparo. P.R.I.C.

São Paulo, 11 de dezembro de 2017.

Camila Rodrigues Borges de Azevedo  
 Juíza de Direito

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

DATA

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ recebo estes autos em Cartório. Eu, \_\_\_\_\_ escrev. Subscr.