

Sentença 03915

Eduardo Silva ingressou com ação contra Brasil Empreendimentos Ltda., afirmando que as partes celebraram compromisso de compra e venda em 10.12.2017, tendo por objeto a unidade autônoma descrita na inicial, pelo valor de R\$ 200.000,00, conforme previsão do quadro resumo, porém, a despeito dos pagamentos já efetuados, consistentes em sinal e prestações mensais, desistiu do negócio jurídico, almejando a resolução do contrato. Alega que o contrato é de adesão e possui cláusulas nulas, especialmente a cláusula penal, que prevê a perda de 35% dos valores pagos. Afirma também que não houve imissão na posse até o momento, tampouco expedição do "Habite-se". Requer a devolução de todos os valores pagos, de uma só vez, atualizados monetariamente, incluindo-se as despesas condominiais e IPTU, além de indenização por danos morais, pelos constrangimentos suportados.

Determinou-se a citação da ré, deferindo-se ao autor os benefícios da assistência judiciária gratuita, com base na declaração por ele firmada quanto à hipossuficiência financeira.

Citada, a ré contestou, arguindo, preliminarmente, carência de ação, por ausência de interesse processual, em razão da natureza irrevogável do compromisso. Ainda em sede preliminar, requereu a revogação dos benefícios da assistência judiciária gratuita, invocando sua capacidade financeira. No mérito, insurgiu-se contra todos os pedidos, discorrendo sobre a incidência da cláusula penal, que não é abusiva, e a previsão contratual sobre as despesas condominiais e tributárias. Ao final, postulou a improcedência dos pedidos.

Houve réplica e as partes pugnaram pelo julgamento antecipado do feito.

Deverá o candidato elaborar a sentença, de acordo com os artigos 489, 490 e 491 do CPC, vedada sua identificação. Ao final, deverá assinar como Antônio José, Juiz de Direito da Vara Cível da Capital.

[Clique aqui para acessar o arquivo PDF com os comentários da banca sobre os recursos interpostos pelos candidatos](#)