



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**30ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

**SENTENÇA**

Processo nº: **1091287-33.2014.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **[REDACTED] e outro**  
 Requerido: **GOIAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Camila Sani Pereira Quinzani**

Vistos.

[REDACTED], já devidamente qualificados nos autos, ajuizaram a presente demanda visando à resolução de contrato e restituição de valores pagos contra GOIAN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, alegando, em resumo, que contratou com a ré a aquisição da unidade nº 127 do Condomínio Edifício Matriz Freguesia do Ó, cujo prazo para entrega da obra é janeiro de 2016; que os autores, atualmente, não possuem condições financeiras de arcar com os valores do contrato, motivo pelo qual pretendem a resolução do instrumento de compromisso de compra e venda; que houve vício de informação, quando da contratação, sendo exigido dos autores o pagamento de valores devidos a título de comissão de corretagem. Pretendem, portanto, a resolução do contrato, bem como a devolução dos valores pagos a título de corretagem e das demais prestações destinadas à aquisição do bem imóvel.

A ré ofereceu contestação, aduzindo, preliminarmente, ilegitimidade de parte, vez que os valores destinados à comissão de corretagem foram percebidos por terceira pessoa e, no mérito, concordam com a resolução do contrato, porém, pretendem que a devolução dos valores ocorra tal como previsto em contrato, ou seja, devolução somente de 50% dos valores pagos.

Houve réplica.

As partes pugnam pelo julgamento do feito.

É o relatório.

**DECIDO.**

O feito comporta o julgamento antecipado, nos termos do art. 330, I, do Cód. de Proc. Civil, já que o desate da lide independe da produção de outras provas. Improvável a conciliação, tendo em vista o que ordinariamente se observa em casos semelhantes.

Afasto a preliminar de ilegitimidade de parte.

Inicialmente, aponto que o contrato de corretagem é firmado entre corretor e cliente, que pode ser tanto vendedor quanto comprador, para serviço de intermediação, cabendo, portanto, o pagamento da comissão a quem contratou os serviços do corretor.

**1091287-33.2014.8.26.0100 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**30ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

**1**

No caso dos autos, é patente que a contratação dos serviços de intermediação se deu por parte da ré, fornecedora, em especial tratando-se venda de imóvel na planta, com oferta em massa aos consumidores. Logo, a comissão deveria ser de responsabilidade da requerida.

Contudo, ainda tal valor pudesse ser repassado ao adquirente, é certo que, tratando-se de relação de consumo, na qual o pagamento da comissão retrata típica venda casada, como condição para concretização do negócio, é imperioso o reconhecimento da responsabilidade da requerida pelo pagamento da verba destinada à comissão de corretagem, com fundamento nos artigos 7º, 25 e 39, todos do Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido:

*“Com relação aos valores de comissão de corretagem e assessoria, é de ser reconhecida a legitimidade da ré Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. Isto porque, embora tais importâncias não tenham sido incluídas no contrato firmado entre as partes, foram pagas diretamente aos corretores e à empresa Lopes (cf. fls. 50), sendo inequívoca a responsabilidade solidária da ré por tais valores, posto que os agentes (corretores), em nome da corretora, atuam no interesse da incorporadora (ré), a fim de levar o produto final (imóvel) ao público consumidor” (TJSP, Apelação 0208003-05.2010.8.26.0100, 6ª Câmara, Relator Percival Nogueira).*

Superada a preliminar, passa-se à análise do mérito.

Não há controvérsia entre as partes quanto à possibilidade de rescisão contratual, cabendo somente a análise de eventual culpa.

Conforme se observa da peça inicial, os autores pretendem resolver o contrato por questões pessoais, mais especificamente por dificuldades financeiras.

Portanto, mostra-se patente a ausência de culpa da ré para a resolução do compromisso de compra e venda.

Todavia, tal constatação não tem o condão de afastar a possibilidade de restituição dos valores pagos pelos autores, nos termos do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Resta, pois, avaliar, no caso, qual o valor que deve ser restituído aos autores.

Neste ponto, cumpre observar que os autores, ainda que por sua culpa não tenham suportado arcar com sua obrigação decorrente do compromisso de compra e venda, não tornaramse inadimplentes, não incorrendo em mora, ingressando em Juízo prontamente, para que assim não sobrevissem prejuízos à requerida, e, ao final, aos próprios autores.

Portanto, a aplicação do disposto na cláusula VIII do instrumento firmado entre as partes, como pretende a requerida, mostra-se abusiva, pois não demonstrado prejuízos outros a ensejar a perda das prestações, como previsto contratualmente.

**1091287-33.2014.8.26.0100 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**30ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

De outro lado, ainda que os autores não tenham causados prejuízos outros à requerida, é certo que seu inadimplemento, e resolução do contrato por sua culpa, deve ser

**2**

apenada, em especial diante dos gastos de publicidade e de corretagem suportados pela requerida.

Nesse sentido é o posicionamento jurisprudencial:

*“Promessa de compra e venda. Extinção do contrato. Comprador inadimplente. A orientação que terminou prevalecendo na Segunda Seção, depois de inicial controvérsia, é no sentido de que o promissário comprador que se torna inadimplente em razão da insuportabilidade do contrato assim como pretendido executar pela promitente vendedora tem o direito de promover a extinção da avença e de receber a restituição de parte substancial do que pagou, retendo a construtora uma parcela a título de indenização pelo rompimento do contrato. Esta quantia a ficar retida varia de caso para caso: ordinariamente tem sido estipulada entre 10% e 20%, para cobertura das despesas com publicidade e corretagem, podendo ser majorada quando o imóvel vem a ser ocupado pelo comprador. Não há razão para que tudo ou quase tudo do que foi pago fique com a vendedora, uma vez que por força do desfazimento do negócio ela fica com o imóvel, normalmente valorizado, construído também com o aporte do comprador. Precedente. Recurso conhecido e provido em parte”* (STJ Resp. n. 476.775-MG 4ª T Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar j. 20.05.2003).

*“Civil e Processual. Compromisso de compra e venda. Resilição pelo comprador por insuportabilidade da prestação. Possibilidade. Retenção sobre parte das parcelas pagas (25%). Código de Defesa do Consumidor, arts. 51, II 53 e 54. Código Civil, art. 924. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel. Pretensão que não fica obstada pelo fato de o comprador, no momento em que notifica a vendedora dessa pretensão, se achar em dia com as parcelas, por não ser razoável exigir-se, para a prova da alegação das dificuldades econômicas, o prévio inadimplemento obrigacional, se o autor prefere ainda honrar, apesar dos ônus, seus compromissos, até o instante em que submete a questão ao Poder Judiciário. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade, em face do desgaste no imóvel devolvido e das despesas realizadas pela vendedora com corretagem, propaganda, administrativas e assemelhadas, sob pena de injustificada redução patrimonial em seu desfavor, sem que, no caso, tenha dado causa ao desfazimento do pacto. Retenção elevada. Precedentes. Recurso especial conhecido e parcialmente provido”* (STJ Resp. n. 218.032-MG 4ª T Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior j. 08.04.2003).

*“Civil e processual. Acórdão. Nulidade não configurada. Promessa de compra e venda. Desistência. Ação pretendendo o ressarcimento integral das importâncias pagas. Retenção de 25% em favor da vendedora, como ressarcimento de despesas. Código de Defesa do Consumidor, arts. 51, II, 53 e 54. Código Civil, art. 924. A C. 2ª Seção do STJ, em posição adotada por maioria, admite a possibilidade de resilição do compromisso de compra e venda por iniciativa do devedor, se este não mais reúne condições econômicas para suportar o pagamento das prestações avençadas com a empresa vendedora do imóvel. O desfazimento do contrato dá ao comprador o direito à restituição das parcelas pagas, porém não em sua integralidade. Percentual*

1091287-33.2014.8.26.0100 - lauda



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**30ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

***de retenção que ora se eleva. Precedentes do STJ. Recurso especial conhecido e parcialmente provido*** (STJ Resp. n. 180.356-SP 4ª T Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior j. 26.05.2003).

Assim, considerando-se o caso em concreto, tendo em vista que o imóvel não chegou a ser ocupado e sequer se demonstrou inadimplemento, entendo que deve ser restituído

**3**

aos autores a importância equivalente a 90% do valor pago do compromisso de compra e venda.

No tocante à devolução da comissão de corretagem, o pedido dos autores também procede.

Como acima exposto, há solidariedade entre a requerida e a empresa que prestou os serviços de corretagem, configurando-se típica venda casada, nos termos do artigo 39 do CDC, devendo a requerida ser responsabilizada pelo pagamento da corretagem, pois tal valor foi exigido dos autores como condição para concretização do negócio.

O serviço de intermediação não favorece ao comprador e não poderia ter sido cobrado dele. Os contratados da ré, corretores, o foram no intuito de vender as unidades do empreendimento. Em sendo assim, conclui-se que o serviço de intermediação não foi contratado pelo comprador, nem prestado a ele, que por essa razão não pode arcar com os seus custos.

Todavia, a restituição deve ser de forma simples, ante a ausência de dolo da ré.

Nesse sentido:

*Competência recursal. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Pretensão do adquirente do imóvel voltada à repetição, em dobro, de valor que pagou à incorporadora/vendedora a título de taxa de corretagem. Matéria que se insere na competência das 1ª a 10ª Câmaras da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça Prescrição. Inocorrência. Prazo residual do art. 205 CC. Lapsos temporal não decorrido. Extinção afastada. Ação de repetição de indébito. Comissão de corretagem cobrada do comprador em compromisso de compra e venda de imóvel. Ausência de informação clara e precisa sobre os serviços e a possibilidade de aferição de efetiva prestação. Contratação induzida, configurando venda casada. Impossibilidade da repetição em dobro, por ausência de dolo das rés. Recurso provido, em parte. (Apelação nº 1047903-54.2013.8.26.0100, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. ARALDO TELLES, j. 04.11.14).*

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL** *Repetição de indébito - Cobrança de taxas envolvendo corretagem/serviços de assessoria - Ilegitimidade de parte passiva não caracterizada - Aplicação da regra de solidariedade enunciada no artigo 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do CDC - Ausência de cláusula contratual expressa prevendo o pagamento das taxas em discussão - Inexistência de contrato que especifique os serviços de assessoria, não demonstrados - Caracterização de venda casada - Abusividade - Verba honorária adequadamente fixada Inteligência do artigo 20, § 3º do CPC, e em atendimento aos critérios estabelecidos nas alíneas "a", "b" e "c", do citado § 3º do mesmo diploma legal - Recursos desprovidos. (Apelação nº 1008522-32.2014.8.26.0576, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. MOREIRA VIEGAS, j. 12.11.14).*

**1091287-33.2014.8.26.0100 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**30ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

*COMISSÃO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA  
 DE IMÓVEL.*

*RESTITUIÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. COBRANÇA INDEVIDA. VENDA CASADA. RESTITUIÇÃO DE FORMA SIMPLES. Em primeiro grau, decisão de procedência parcial. 1. Recurso adesivo do autor não conhecido. Ausência de recolhimento do preparo no ato de interposição do recurso. 2. Mérito. Comissão de corretagem. Consumidor que se dirigiu ao ponto de vendas espontaneamente. Inexistência de intermediação na venda. Corretagem não contratada. Taxa indevida. Venda casada. 3. Cabimento da restituição dos valores pagos. Devolução de forma simples, e não em dobro. Ausência de prova de má-fé. 4. Verba honorária mantida. Artigo 20, §§3º e 4º, CPC. Recursos das rés não providos. Recurso adesivo do autor não conhecido. (Apelação nº 1004752-38.2013.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. EDSON LUIZ DE QUEIROZ, j. 26.11.14).*

Diante do exposto, julgo **PROCEDENTES** os pedidos dos autores para resolver o contrato havido entre as partes, confirmando-se a liminar, e para condenar a ré a devolver aos autores a importância correspondente a 90% de R\$29.772,17, valor pago em decorrência do contrato de compromisso de compra e venda, corrigida monetariamente desde cada desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, valor este a ser apurado em mera liquidação por cálculo, bem como para condenar a requerida à devolução do valor de R\$28.965,12, corrigida monetariamente desde cada desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, valor este a ser apurado em mera liquidação por cálculo. Ponho fim ao processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 269, I, do Cód. de Proc. Civil. Condeno a requerida, ainda, no pagamento de custas e despesas processuais, bem como em honorários, que fixo em 10% do valor da condenação.

P.R.I.C.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2015.

**Camila Sani Pereira Quinzani**

Juiz(a) de Direito

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
30ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, recebi estes autos, em cartório. Relacionado à imprensa no lote \_\_\_\_\_.