



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1026485-45.2022.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Katia Cristina Santos**
 Requerido: **In Parque Belém Pacaembu Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Laura de Mattos Almeida**

Vistos.

KATIA CRISTINA SANTOS ajuizou ação de rescisão contratual e restituição de quantias pagas em face **IN PARQUE BELÉM PACAEMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE**, alegando, em resumo, que, em 19 de julho de 2019, adquiriu da requerida a unidade autônoma nº 43, torre 4 do empreendimento denominado "Stories". Narra que, no momento da celebração do contrato, recebeu a informação de que o imóvel poderia ser financiado pelo Programa "Minha Casa, Minha Vida" no início da construção. Ocorre que a ré teria alterado unilateralmente a modalidade de contratação do financiamento, afirmando que esse poderia se dar apenas após a finalizada a obra. Aduz a impossibilidade de arcar com o financiamento, face a superveniência de onerosidade excessiva. Alega que pagou a quantia de R\$ 41.758,50 a título de parcelas contratuais e R\$ 11.356,50 de comissão de corretagem. Com tais fundamentos, pede a resolução contratual por inadimplemento da ré, com a restituição integral dos valores pagos. Juntou procuração e documentos de fls. 39/120.

A tutela de urgência foi concedida (fls. 121).

Citada (fls. 127), a requerida apresentou contestação (fls. 128/147), imputando à autora a responsabilidade pela rescisão contratual, uma vez que não participa do processo de financiamento a ser obtido pelos promitentes compradores, razão pela qual deverá ser restituída apenas 50% do montante pago. Juntou procuração e documentos de fls. 154/278.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Houve réplica (fls. 282/320).

As partes não manifestaram interesse na produção de outras provas (fls. 348/354 e 358).

É o relatório.

Fundamento e deciso.

Sendo desnecessárias outras provas, com fundamento no art. 355, I, do Código de Processo Civil, passo a julgar antecipadamente o pedido, proferindo sentença.

Os autores almejam a rescisão do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças que celebraram com a requerida em 19 de julho de 2019, com a restituição integral dos valores pagos pelo preço do imóvel e comissão de corretagem.

O contrato deve ser rescindido, e nisto as partes estão de acordo.

Com relação às parcelas do preço, a controvérsia reside no montante a ser devolvido pela ré à autora, considerando os percentuais de retenção previstos no contrato. Já no que tange à corretagem, discute-se a legitimidade da requerida e o cabimento da restituição.

Os percentuais de retenção previstos na cláusula IX-III são abusivos, por colocar o comprador em evidente posição de desvantagem, impondo-lhe prejuízo muito maior do que à vendedora em caso de rescisão contratual.

Tal desconto implicará na retenção de parte substancial do montante pago pelos autores, sem que a ré comprove os gastos que terá com o desfazimento do negócio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Da mesma forma, não há se falar em restituição integral dos valores, pois a culpa quanto à modalidade de financiamento não pode ser imputada à ré. De se ressaltar que nenhuma garantia acerca da financiamento foi dada formalmente à autora.

Assim, reputo razoável a retenção de 10%, pois suficiente para cobrir custos administrativos e de promoção de venda, contribuições ao PIS/COFINS, outros impostos, tributos e contribuições incidentes sobre o negócio imobiliário e eventuais taxas de movimentação bancária.

A propósito do tema, vale transcrever as Súmulas aprovadas pelo Colendo Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo:

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.*

Súmula nº 2: *A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*

O valor a ser restituído deve ser corrigido monetariamente pelos índices da tabela prática deste Tribunal, a partir do desembolso, e juros da mora, de 1% ao mês, a contar da citação, nos moldes do art. 405 do Código Civil.

Por outro lado, no tocante à corretagem, o acórdão proferido no Recurso Especial nº 1.599.511/SP, referente ao Tema 938 do Superior Tribunal de Justiça, publicado no DJE de 06.09.2016, firmou a seguinte tese: ***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***



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

incorporação imobiliária desde que previamente informado do preço total da aquisição da unidade autônoma, destacado o valor da comissão de corretagem.

Segundo a fundamentação do julgado, “*Modernamente, a forma de atuação do corretor de imóveis tem sofrido modificações nos casos de venda de imóveis na planta, não ficando ele mais sediado em uma empresa de corretagem, mas, contratado pela incorporadora, em estandes situados no próprio local da construção do edifício de apartamentos. O cenário fático descrito nos processos afetados é uniforme no sentido de que o consumidor interessado se dirige a um estande de vendas com o objetivo de comprar uma unidade autônoma de um empreendimento imobiliário. No estande, o consumidor é atendido por um corretor previamente contratado pela incorporadora. Alcançado êxito na intermediação, a incorporadora, ao celebrar o contrato de promessa de compra e venda, transfere 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. (...) Conclui-se esse tópico, portanto, no sentido de que, na intermediação de unidades autônomas em estande de vendas, há prestação de serviço de corretagem para a venda de imóveis, sendo a contratação feita pelas incorporadoras. (...) Pode-se, concluir, portanto, que, em princípio, é válida a cláusula que transfere para o consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição. A questão seguinte diz respeito ao **dever de informação imposto ao fornecedor.**”*

No caso dos autos, a autora foi previamente informada do preço total de aquisição da unidade autônoma e do valor devido a título de comissão de corretagem, tendo sido cumprido, portanto, o dever de informação.

Logo, não pode ser acolhido o pedido de restituição do valor pago a tal título.

Diante do exposto, julgo **PROCEDENTE EM PARTE** o pedido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
29ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

inicial, para confirmar a tutela antecipada e declarar rescindido o contrato firmado entre as partes, condenando a requerida à restituição de 90% dos valores efetivamente pagos e relacionados ao preço ajustado no compromisso de compra e venda, com correção monetária, pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça, desde os desembolsos, e juros de mora, de 1% ao mês, desde a citação.

Por sucumbente principal, a requerida arcará com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da condenação.

P. I.

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

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