



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª VARA CÍVEL

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1120876-70.2014.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **Cyrela Polinésia Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Em 12 de fevereiro de 2015, faço conclusão destes autos à MM. Juíza de Direito, Dr. Anna Paula Dias da Costa. Eu, Anaemília, escrevente técnico judiciário.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Anna Paula Dias da Costa**

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão de contrato c/c restituição de quantias pagas e pedido liminar, sob a alegação que o autor firmou com a Construtora ré, em dezembro de 2011, Instrumento Particular de Venda e Compra do imóvel descrito na inicial, para o qual desembolsou a quantia de R\$274.489,77 (fls.165/173), dentre o qual está incluído o valor de R\$26.628,16 relativo a comissão de corretagem. Anota que a conclusão da obra está prevista para fevereiro de 2016. Pretende o autor com esta ação a rescisão do contrato entabulado entre as partes, bem como a devolução de 90% do total pago.

O pedido liminar foi deferido a fls. 174/175.

Citada, a requerida contestou o pedido e pugnou pela sua improcedência (fls.183/295). Arguiu preliminar de ilegitimidade passiva no tocante a devolução dos valores de comissão de corretagem. Asseverou que não se opõe à rescisão da avença, contudo entende que devem ser observadas as cláusulas contratuais. No mais, rechaçou os argumentos declinados na inicial

Réplica a fls. 304/313.

Vieram documentos

1120876-70.2014.8.26.0100 - lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª VARA CÍVEL

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

1

É o relatório.

DECIDO.

Conheço do pedido nesta fase. Faço-o com supedâneo no artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil. A matéria ventilada é unicamente de direito.

Inicialmente , rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva , uma vez que, em se tratando de relação de consumo, há solidariedade entre todos os fornecedores em relação aos serviços prestados de forma conjunta, como é o caso dos autos (CDC, art. 14, *caput*).

Veja-se, a propósito:

ILEGITIMIDADE DE PARTE. PASSIVA. INOCORRÊNCIA. APELANTE QUE OSTENTA LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO, AINDA QUE DESTINADO O VALOR DESEMBOLSADO A TERCEIROS. PROMITENTES COMPRADORES QUE FIRMARAM CONTRATO COM A DEMANDANTE. PRETENSÃO AFASTADA. PRELIMINAR REJEITADA. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL E NÃO TRIENAL, NOS TERMOS DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. ALEGAÇÃO AFASTADA. PRELIMINAR REJEITADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. RESCISÃO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO DO PREÇO PELOS ADQUIRENTES. ATO QUE CAUSA PREJUÍZO AO CREDOR. PENA PARA O DESCUMPRIMENTO QUE DEVE SER FIXADA, PARA QUE NÃO IMPORTE EM INCENTIVO AO INADIMPLEMENTO. VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E ASSESSORIA QUE NÃO COMPORTAM

1120876-70.2014.8.26.0100 - lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª VARA CÍVEL

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

DEVOLUÇÃO. DEVOLUÇÃO LIMITADA EM 90% DOS VALORES
ADIMPLIDOS. APLICAÇÃO DOS JUROS LEGAIS A PARTIR DO
ACÓRDÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SENTENÇA REFORMADA.
RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE
PROVIDO. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1011125-47.2014.8.26.0554, J.
08/01/2015, Rel. Vito Guglielmi (grifos nossos)

2

O pedido é parcialmente procedente.

É incontroverso nos autos que as partes celebraram contrato de compra e venda da unidade habitacional descrita na inicial.

Outrossim, o pedido de rescisão formulado pelo autor não encontra resistência. A questão cinge-se à devolução dos valores despendidos por ele despendido.

No caso dos autos tem aplicação o CDC, consideradas as posições dos autores e da empresa que opera no ramo imobiliário.

Assim, na qualidade de consumidor o demandante está autorizados pelo ordenamento pátrio a pleitear a rescisão contratual e a devolução imediata dos valores pagos, considerando-se abusiva e nula, toda e qualquer cláusula que exclua o direito á devolução das parcelas pagas, que imponham dedução de elevado percentual ou, ainda condicione a forma de devolução, já que evidentemente colocam o consumidor em situação de desvantagem exagerada (CDC,art.51,IV).

A alegação da ré quanto a legalidade das cobranças não merece prosperar.

1120876-70.2014.8.26.0100 - lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª VARA CÍVEL

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

O pagamento de comissão de corretagem imposto ao consumidor, quando da aquisição de imóvel diretamente com incorporadoras imobiliárias, sem a prévia negociação entre as partes, não pode ser de responsabilidade dos adquirentes.

A comissão de corretagem é ônus de quem contratou os serviços do intermediador.

Os documentos colacionados à fls. 31/36 demonstra o desembolso pelo autor de valores destinados ao pagamento de comissão de corretagem.

3

Anoto que no caso o fornecedor não pode transferir esse encargo ao consumidor se optou por não incluir esse custo no preço cobrado, sobretudo quando não lhe informou adequadamente sobre esse ônus.

Veja-se, a propósito:

Apelações. Ação de obrigação de fazer somada dos pedidos de reparação de danos material e moral e repetição de indébito. Compra de imóvel “na planta”. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Relação de consumo configurada. **Comissão de corretagem e taxa SATI: impropriedade da cobrança.** Mora: indemonstrado o motivo de força maior, é ilícita a extensão do prazo do processo construtivo, inclusive do lapso de tolerância contratual, caracterizada a mora das rés a partir do primeiro dia subsequente ao originalmente assinalado para entrega do imóvel e que perdura até a efetiva entrega da unidade à autora, com o “Habite-se” expedido. Efeitos da mora: inibição da cobrança de qualquer despesa inerente ao imóvel transacionado ou de multa de qualquer espécie e surgimento da responsabilidade civil das rés a pagar indenização pelos danos materiais advindos e a multa moratória contratual. Danos materiais: inoccorrência de lucros cessantes, admitida, contudo, a existência de danos emergentes indenizáveis (devolução da multa cobrada e incidência dos encargos da mora pela não entrega da coisa). Taxa condominial e outras despesas do imóvel negociado: somente poderão ser carreadas à autora após a efetiva entrega das chaves. Danos morais: inexistência de prova de lesão dessa ordem a exceder o nível dos aborrecimentos cotidianos. Ônus sucumbenciais: concentração na pessoa das rés em face de sua maior derrota (art. 21, parágrafo único, do CPC). Doutrina e jurisprudência. Recursos providos

1120876-70.2014.8.26.0100 - lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª VARA CÍVEL

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

em parte, rejeitada a preliminar. *APELAÇÃO Nº 1073788-70.2013.8.26.0100, J. 26/08/2014, Rel.*

BERETTA DA SILVEIRA (grifos nossos)

Dessarte, este juízo entende por bem alterar o entendimento das sentenças proferidas anteriormente e reconhecer a abusividade das mencionadas cobranças.

No entender deste juízo, o autor fazem jus à devolução de 90% dos valores por eles desembolsados. A retenção de 10% das parcelas pagas reporá a posição da construtora relativas ao ressarcimento dos trabalhos, gastos com publicidade e, tributos e despesas

administrativas, que se presumem, Quanto à forma de restituição, a devolução da quantia desembolsada pelos autores se dará de forma única, isto é, sem parcelamento. **4**

Diante do exposto, julgo **PROCEDENTE** o pedido (CPC, art. 269, I) para confirmar a tutela antecipada concedida e declarar a rescisão do contrato entabulado entre as partes, bem como condenar a ré à devolução das quantias pagas, incluída a comissão de corretagem, que perfaz a quantia de R\$26.628,16 e taxa de personalização, pelo autor no percentual de 90%, atualizada pela Tabela do TJSP, a contar do respectivo desembolso até a efetiva devolução a acrescida de juros de 1%, desde a citação.

A ré arcará com os as custas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10 % sobre o valor da condenação atualizado, uma vez que o autor sucumbiu de parte mínima do pedido.

Em caso de recurso, deverá ser recolhido 2% do valor da causa, correspondente ao valor de R\$5.588,82 (cinco mil, quinhentos e oitenta e oito reais e oitenta e dois centavos), sendo que o mínimo são 05 UFESP's (Lei 11.608, artigo 4º, inciso II, §

1º)

1120876-70.2014.8.26.0100 - lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
44ª VARA CÍVEL

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

Transitada em julgado, certifique-se. Nada requerido em 10 (dez) dias após este ato, arquivem-se; se juntada a memória do débito, com indicação de bens à penhora, bem como recolhida a condução do oficial de justiça, expeça-se mandado de penhora, nos moldes do artigo 475-J, do CPC.

P.R.I

São Paulo, 12 de fevereiro de 2015.

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

5