



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227 , 2º Andar. - Tatuapé

CEP: 03085-901 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2293-3154 - E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1009099-65.2014.8.26.0008**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
Requerente: **LUBA 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**
Requerido: **RENAN PAIVA BARBOSA e outro**
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luis Fernando Nardelli**

Vistos.

**LUBA 6 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA,**

qualificado(a)(s) nos autos, ajuizou(aram) ação ordinária de rescisão contratual c.c. indenização por perdas e danos contra [REDACTED], também qualificado(a)(s), em que alega(m) que os réus, na qualidade de compradores do imóvel não pagaram o preço e as obras se encontram em fase de construção com conclusão em 31.10.2015. Informa que em 20.11.2012 os réus firmaram compromisso de compra e venda do imóvel localizado na Rua Orville Derby, 277, ap. 44, e deixaram de efetuar o pagamento das parcelas vencidas a partir de 20.12.2013, ainda que notificados para esse fim em 26.03.2014.

Dá-se à causa o valor de R\$ 67.723,88.

Citado(a)(s) (fls. 94), o(a)(s) réu(s) oferece(m) contestação de fls.

96/106, em que pugna(m) pela improcedência da ação.

Réplica a fls. 124/138.

É o relatório.

DECIDO.

O presente processo comporta o julgamento antecipado do pedido, com base no art. 330, I, do CPC, em razão de a matéria prescindir de instrução probatória em audiência.

No mérito, procede em parte a ação.

Consta que os réus, na qualidade de compradores do imóvel não pagaram o preço e as obras se encontram em fase de construção com conclusão em 31.10.2015.

Em 20.11.2012 os réus firmaram compromisso de compra e venda do

Processo nº 1009099-65.2014.8.26.0008



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227 , 2º Andar. - Tatuapé

CEP: 03085-901 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2293-3154 - E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br

imóvel localizado na Rua Orville Derby, 277, ap. 44 (fls. 26), e deixaram de efetuar o pagamento das parcelas vencidas a partir de 20.12.2013, ainda que notificados para esse fim em 26.03.2014.

Trata-se de imóvel de R\$ 711.750,00, sendo que os réus só pagaram à autora o valor de R\$ 33.450,00, ou seja, cerca de 4,7%. (fls. 69).

Os réus concordam com a rescisão do contrato e informam que quitaram a quantia de R\$ 34.813,19 (fls. 69) e, além disso, pagaram comissão de corretagem de R\$ 38.250,00 (fls. 108) além de R\$ 6.600,00 a título de taxa SATI (fls. 110).

Os réus pretendem a devolução de 90% de todos os valores desembolsados (R\$ 71.696,87), ao passo que a autora pretende a aplicação da cláusula 8ª do contrato (fls. 100).

Razão assiste aos réus.

Na espécie, o contrato de compromisso de compra e venda entre as partes deve ser rescindido e cabe à autora a devolução das quantias pagas.

Leciona Arruda Alvim e outros in “Código do Consumidor Comentado” em escólio ao artigo 53 do Código do Consumidor que ***“Impõe-se, de qualquer forma, ao fornecedor o dever de devolver as parcelas já pagas pelo consumidor inadimplente, pena de enriquecimento ilícito daquele primeiro. Todavia, dessa restituição poderão ser descontados as perdas e danos a que o consumidor tiver dado causa (nessas perdas e danos podem ser incluídos não apenas a vantagem econômica auferida com a fruição de que trata o vetado § 1º, o que corresponderia, v.g., à cobrança de aluguel pelo período que o consumidor usufruiu do imóvel cuja compra e venda não veio a ser realmente implementada, mas também lucros cessantes, despesas gerais decorrentes do inadimplemento”***.

No mesmo diapasão afina-se Geraldo Brito Filomeno na revista FMU - Direito nº 8, pág. 128 que ***“O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor deixa subsumido que não haverá nem enriquecimento por parte do fornecedor de produtos móveis ou imóveis no caso de inadimplemento do consumidor, nem auferimento de vantagens desse em face do descumprimento de sua obrigação ou simples desistência do negócio”***.

A autora deverá devolver 90% de todos os valores pagos, incluído



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227 , 2º Andar. - Tatuapé

CEP: 03085-901 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2293-3154 - E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br

comissão de corretagem e SATI, o que totaliza R\$ 71.696,87, uma vez que houve cobrança indevida de comissão de corretagem de R\$ 38.250,00, mais R\$ 6.600,00 de taxa SATI, no total de R\$ 44.850,00, mais o valor pago pelos réus até a presente data de R\$ 34.813,19, o que totaliza R\$

79.663,19.

A cobrança efetuada pela autora de corretagem e SATI viola o Código de Defesa do Consumidor.

Em hipótese alguma pode-se aceitar a cobrança da taxa de corretagem e do serviço SATI (serviço de assessoria imobiliária). Em nenhum instante da fase pré-negocial a autora prestou de forma correta, clara e precisa as informações sobre ambas essas cobranças em total arrepio ao preceituado no art. 31 da Lei Consumerista.

Quem contratou com o corretor foi a autora, ora empresa vendedora e dona do negócio, e deve, pois, esta ser responsável por eventual custo com corretagem não se podendo olvidar que em linha de princípio a comissão de corretagem é de responsabilidade do comitente que solicita os bons ofícios do corretor.

A cobrança pela corretagem somente pode recair sobre o consumidor se ele próprio procura o corretor para lhe apresentar imóveis, o que não se deu na espécie.

Eis o pensar de Antônio Carlos Mathias Coltro (*Contrato de Corretagem Imobiliária*. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 161): “normalmente, quem solicita a interferência do corretor é o vendedor do imóvel e, ao fazê-lo, assume a obrigação pelo pagamento da corretagem. O Código Civil em vigor não disciplina, de forma específica, a questão, sendo possível entender, contudo e por lógica interpretação dos arts. 722 ss, caber tal incumbência àquele que tenha contratado o corretor. Aliás, e no *Ementário* das decisões do conselho pleno do Creci de São Paulo 2ª Região, pode-se verificar ementa de Processo Disciplinar em que consta o seguinte: 'Pelo costume vigente, desde os primórdios do ano de 1970, por ocasião da aprovação do Regulamento na Mediação das Transações Imobiliárias, cabe ao vendedor arcar com os honorários devidos pela intermediação imobiliária concluída.'”

No que toca à cobrança pelo SATI, essa taxa onera o comprador em 0,88% do valor do imóvel à vista e se presta, em linha de princípio, para a contratação de um advogado indicado pela incorporadora para prestação de assessoria jurídica. A cobrança pelo SATI é ilegal por obrigar o consumidor a contratar um serviço como pré-requisito para adquirir o imóvel em autêntica venda casada. A taxa revela-se incabível, pois não se pode impor ao consumidor a contratação de advogado, sob pena de ferir o direito de escolha cabente a ele. Tal custo não pode ser repassado ao consumidor.

É de ser reconhecido a vulnerabilidade dos réus na presente situação em face de sua condição de vulnerabilidade (Lei 8.078/90, art. 4º, I). Além disso, os réus foram postos em completo estado de sujeição sem nenhuma possibilidade de resistência.

Processo nº 1009099-65.2014.8.26.0008



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227, 2º Andar. - Tatuapé

CEP: 03085-901 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2293-3154 - E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br

Cuida-se de verdadeira coerção sobre o consumidor a ameaçar a soberania de seu direito à livre escolha. Por sinal, o consumidor não poderia se dirigir a outro estabelecimento que o satisfizesse visto que o objeto de desejo de consumo era especificamente o imóvel em questão dada sua localização, características e preço.

Ao impingir aos réus essa verdadeira surpresa indesejada, a autora deu de ombro com o princípio da boa-fé objetiva em patente prática abusiva nessa fase pré-contratual. Os réus depositaram toda a confiança nas tratativas iniciais a respeito do preço definitivo do negócio e essa confiança foi de todo em todo frustrada pela autora ao impor *manu militari* ambos aqueles encargos.

A boa-fé objetiva destaca-se entre os princípios fundamentais do Código de Defesa do Consumidor, esculpida no direito posto na forma do art. 4º, III, da Lei 8.078/90.

Na espécie, é vedado ao fornecedor de produtos condicionar o fornecimento do produto desejado (a venda do imóvel) ao fornecimento de outro serviço adicional e não desejado (corretagem e assessoria imobiliária) forte na disposição do art. 39, I, da Lei Consumerista (venda casada ou operação casada).

Esse dispositivo legal contempla uma salvaguarda à livre escolha do consumidor a fim de que sua liberdade na aquisição de produtos ou contratação de serviços não seja cerceada. O consumidor não pode ser constrangido a adquirir algo de sorte que não lhe convenha ou que lhe seja mais custoso.

De acordo com Roberto Augusto Castellanos Pfeiffer (*Contratos de Consumo e Atividade Econômica*. Teresa Ancona Lopes Coord. São Paulo: Saraiva, 2009, p.192): “para que a venda casada configure uma prática abusiva no âmbito do CDC, basta que ela tenha sido efetivada, mesmo que sem efeito de prejudicar a concorrência... Basta a prova de que a venda de um produto ou serviço foi condicionada à aquisição de outro produto ou serviço, para que tal conduta seja capitulada como venda casada à luz do CDC... Não se faz necessária, no entanto, prova de impacto na concorrência. Tutela-se a esfera jurídica do consumidor e por isso basta a prova de que ela foi atingida”.

Posto Isso, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a presente ação para declarar, à guisa de tutela antecipada, a rescisão do contrato e para condenar a autora a pagar aos réus o valor de R\$ 71.696,87, devidamente corrigido desde o ajuizamento da ação, com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Tendo em vista a sucumbência recíproca, cada parte arcará com a honorária de seus advogados e eventuais custas em aberto serão rateadas entre as partes na proporção de 50% para cada uma.

P., R., I. e C.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL

Rua Santa Maria nº 257, Sala 225/227 , 2º Andar. - Tatuapé

CEP: 03085-901 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2293-3154 - E-mail: tatuape3cv@tjsp.jus.br

São Paulo, 18 de setembro de 2014.

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