



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**4ª VARA CÍVEL**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**CONCLUSÃO**

Em 27 de maio de 2015 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito Dr. **RODRIGO CÉSAR FERNANDES MARINHO**. Eu, \_\_\_\_\_ (Carla Regina Hanssen), Escr., subscrevi.

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006018-89.2015.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **FILIPE FERNANDES SOARES e outro**  
 Requerido: **Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

VISTOS.

\_\_\_\_\_,  
 qualificados nos autos, ajuizaram a presente ação contra **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO S.A.**, alegando, em suma, terem firmado com a ré um instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma. Aduzem ter efetuado o pagamento de R\$ 57.037,50, incluindo comissão de corretagem no montante de R\$ 18.151,81. Ocorre que não têm interesse na manutenção do contrato, porém a ré concordou em restituir apenas 75% do valor pago, sem considerar a comissão de corretagem. Defendem a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Requerem a antecipação dos efeitos da tutela e, a final, a procedência do pedido para que a ré seja condenada à devolução de 90% dos valores recebidos a título de parcelas contratuais e de todos os valores recebidos a título de comissão de corretagem. A petição inicial veio instruída com documentos (fls. 19/90).

O Juízo deferiu a antecipação dos efeitos da tutela (fls. 91).

Citada, a ré ofertou contestação (fls. 100/123), arguindo, em matéria preliminar, ilegitimidade passiva com relação ao pedido de restituição de comissão de corretagem. No tocante ao mérito alega que eventual restituição deve ser limitada na forma do contrato. Sustenta ser devida a comissão de corretagem. Pugna pela improcedência. A contestação veio acompanhada de documentos (fls. 124/164).

**1006018-89.2015.8.26.0100 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
4ª VARA CÍVEL

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1**

Réplica a fls. 130/134.

**É o Relatório.**

**Fundamento e Decido.**

A matéria debatida nos autos é somente de direito e de fato documentalmente comprovável, autorizando o julgamento antecipado da lide, a teor do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Ademais, com o que consta dos autos, já se pode solucionar o litígio, pois “o Juiz somente está obrigado a abrir a fase instrutória se, para o seu convencimento, permanecerem fatos controvertidos, pertinentes e relevantes, passíveis de prova testemunhal ou pericial” (JTACSP-LEX 140/285 Rel. o Des. Boris Kauffmann).

Afasto, inicialmente, a preliminar de ilegitimidade passiva.

Com efeito, o autor imputa à requerida a responsabilidade pela devolução dos valores pagos como consequência da rescisão do contrato firmado entre as partes. É o que basta para justificar a presença da requerida no polo passivo, anotando-se que a responsabilidade pela devolução de determinados valores diz respeito ao mérito e como tal será analisada.

No mérito, o pedido é procedente.

Com efeito, não tendo o consumidor interesse na manutenção do contrato, tem o direito de pleitear sua rescisão, competindo ao Juízo verificar as consequências de tal manifestação de vontade.

Embora a ré não seja responsável pela rescisão da avença, é certo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**4ª VARA CÍVEL**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

que a exigência de devolução das parcelas pagas resulta da lei e tem por escopo evitar a criação de situação privilegiada em favor da credora, a qual é beneficiada com a retomada do imóvel e a retenção do preço parcialmente pago.

**2**

Ao enfrentar a questão, assim tem se posicionado o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

*“Portanto, seja à luz do artigo 924 do CC, que deve ser interpretado no contexto constitucional que protege o consumidor, seja aplicando a regra específica do Código de Defesa do Consumidor, cujo art. 53 define a nulidade de cláusula de decaimento, deve o juiz (ao decretar a extinção do contrato, ou reconhecer que, de fato, ele já estava desfeito) decidir sobre os efeitos da resolução do contrato, de modo a garantir a igualdade de tratamento das partes, sem enriquecimento indevido de um ou de outro dos contratantes. Por isso, ou I) aplicando o art. 53 do CDC, também nos casos em que a ação é proposta não apenas pelo vendedor, mas também pelo comprador inadimplente, ou II) fazendo incidir a cláusula geral do art. 924 do CC, que atribuiu ao juiz temperar os efeitos do desfazimento do contrato pelo devedor, deve o Magistrado desconsiderar a cláusula de decaimento e prevalecer o princípio que garante a manutenção do equilíbrio contratual” (Resp 171.951-DF- 4º Turma- j. 20.08.1998- DJU 13.10.98- Relator Ministro Rosado de Aguiar).*

Dessa forma, a solução mais adequada a ser dada à lide deve ser no sentido de evitar o locupletamento de uma parte em detrimento de outra.

Significa, em essência dizer, que assim como o comprador não pode perder todas as parcelas que pagou, também o promitente-vendedor não pode sofrer as despesas decorrentes da celebração do contrato que a outra parte não teve condições de cumprir, tais como despesas com as tratativas e formalização do negócio etc.

**1006018-89.2015.8.26.0100 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**4ª VARA CÍVEL**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Feitas estas considerações, resta fixar o *quantum* a ser retido pela ré, como pena pelo descumprimento do contrato.

**3**

A aplicação cláusula indicada na contestação implicaria na devolução de valor desproporcional e em discordância com a jurisprudência dominante.

Levando-se em consideração o valor efetivamente pago e a orientação predominante em nossos tribunais, fica assegurado à ré o direito de reter 10% do que recebeu.

Do mesmo modo, melhor analisando a questão, verifica-se que, na hipótese, houve contratação, no mesmo ato, de compra e venda imobiliária com os serviços de intermediação (corretagem), procedimento este que é vedado pelo Código de Defesa do Consumidor, nos termos do artigo 39, I, do Código de Defesa do Consumidor.

Ora, a comissão de corretagem não integrara o valor do contrato e foi imputada aos autores, o que indica a existência de abusividade, eis que a contratação das intermediadoras foi realizada pela própria compromissária vendedora, a quem incumbia o pagamento da comissão ou honorários.

É relevante salientar que o consumidor não pode ser obrigado a contratar serviços em relação aos quais não manifestou livre consentimento. Na hipótese em análise, os requerentes não tiveram a opção de não contratar o serviço mencionado, o que configura abusividade por parte da requerida.

Logo, impõe-se a condenação da ré à devolução integral dos valores pagos pelos autores pelo serviço indicado.

Nesse sentido:

**1006018-89.2015.8.26.0100 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**4ª VARA CÍVEL**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Cobrança referente à assessoria técnico-imobiliária (SATI). Venda casada. Abusividade reconhecida. Restituição simples. Não incidência do art. 42, parágrafo único, do CDC. Má-fé não vislumbrada. Precedentes da Jurisprudência. Recurso provido em parte”* (TJ/SP, Apelação nº 0061258-15.2012.8.26.0576, Relator Milton Carvalho, j. 7.08.14).

**4**

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação de repetição de indébito Cobrança de serviços de assessoria imobiliária e comissão de corretagem Comissão de corretagem Stand de vendas montado pelas rés, com atendimento por corretores por elas contratados para a comercialização das unidades Obrigação de pagamento da comissão de quem contratou o corretor (artigo 724 do Código Civil) Relação de consumo Solidariedade da promitente vendedora pela obrigação de restituição da comissão de corretagem Restituição devida, de forma simples Inaplicabilidade do artigo 940 do Código Civil e do artigo 42, parágrafo único do CDC Ação parcialmente procedente Sucumbência mínima do autor Integralidade dos ônus respectivos a cargos das rés RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO”* (TJ/SP, Apelação nº 1005076-59.2013.8.26.0704, Relator Alexandre Marcondes, j. 5.08.14).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido da presente ação para declarar a rescisão do contrato e condenar a ré a restituir 90% das parcelas pagas pelos autores, bem como integralmente o montante pago a título de corretagem, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Pelo princípio da causalidade, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários do patrono dos requerentes, arbitrados em 10% do valor atualizado da condenação. P.R.I.

**1006018-89.2015.8.26.0100 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
4ª VARA CÍVEL

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

São Paulo, 27 de maio de 2015.

**RODRIGO CÉSAR FERNANDES MARINHO**

Juiz de Direito

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

5