



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1086527-75.2013.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
Requerente: **[REDACTED]**
Requerido: **Barinas Empreendimentos Imobiliários LTDA**
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Augusto Oliveira**

Vistos.

[REDACTED]

[REDACTED] movem a presente ação de resolução contratual c/c restituição das quantias pagas em face de **BARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, alegando, em síntese, que celebraram com a requerida, que faz parte do grupo “TRISUL”, compromisso de compra e venda para aquisição de imóvel, pelo preço total de R\$ 213.283,60. Restou ajustado que o pagamento se daria se daria de forma parcelada, sendo que até o momento já pagaram a quantia de R\$ 42.229,83. Como estão passando por dificuldades financeiras, comunicaram à requerida sua intenção de rescindir o contrato, porém esta condiciona o fim do contrato à retenção abusiva de boa parte dos valores já pagos. De acordo com a jurisprudência, mostra-se razoável a retenção máxima de 10% das parcelas quitadas, a título de cobertura de despesas administrativas. Ademais, por ocasião do fechamento do negócio, a requerida impôs a eles o pagamento de comissão de corretagem, no valor de R\$ 9.816,40, e de taxa “SATI”, no valor de R\$ 1.963,28. Tais cobranças não se justificam, pois eles negociaram diretamente com a requerida, por meio de seu estande de vendas no local, não usufruindo em nenhum momento de serviços de corretagem. A empresa que fez a negociação foi contratada pela própria requerida, sendo que o Código Civil exclui expressamente do conceito de corretagem prestações de serviços diretamente contratadas por uma das partes. Da mesma forma, não faz sentido contratar um serviço de assessoria jurídico-imobiliária, para o qual é destinada a taxa “SATI”, se tal assessoria é feita por empresa escolhida pela requerida. São custos do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

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

1
empreendimento que estão sendo repassados indevidamente aos consumidores. Constituem, portanto, prática de venda casada, e devem ser incluídas na restituição pleiteada. Por fim, requerem a procedência da ação para que seja declarada a resolução do contrato firmado, bem como seja a requerida condenada a restituir 90% do total do montante pago, perfazendo a quantia de R\$ 48.068,56.

A requerida apresentou contestação às fls. 74/87, sustentando, preliminarmente, ilegitimidade de parte no que se refere ao pedido de restituição da comissão de corretagem, pois quem prestou os serviços de corretagem foi a empresa TRISUL VENDAS CONSULTORIA EM IMÓVEIS LTDA. No mérito, alega que o compromisso de compra e venda restringe-se à incorporação imobiliária, sendo legítima a cobrança de valores em separado para fins de prestação de serviços paralelos, que precisam ser contratados de forma autônoma até mesmo para fins tributários. A corretagem foi efetivamente usufruída pelos autores, que se dirigiram livremente para os estandes montados no local. Poderiam ter buscado outras formas de negociação, mas foram atraídos pelas propagandas e confiaram no serviço da empresa. E, segundo o Código Civil e a jurisprudência, o pagamento do corretor fica condicionado apenas à conclusão do negócio, não podendo ser prejudicado por rescisão superveniente. A taxa SATI também é devida, haja vista que o serviço de assessoria jurídicoimobiliária inclui todo o trabalho de coleta de dados, confecção do contrato, e preparação das escrituras. Portanto, em relação a tais parcelas, não há que se falar em restituição, nem mesmo parcial. Em relação aos valores pagos pela incorporação propriamente dita, o contrato prevê expressamente a restituição de apenas 20% em caso de rescisão, o que se justifica por todos os gastos existentes com o empreendimento. Pede, ao final, o acolhimento das preliminares e a total improcedência dos pedidos dos autores.

Réplica às fls. 141/147, pedindo a rejeição da preliminar e reiterando os argumentos iniciais.

1086527-75.2013.8.26.0100 - lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

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

2

Facultada a especificação de provas e indagadas quanto ao interesse na tentativa de conciliação (fls. 149), manifestaram-se as partes às fls. 151/152 e 153.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, utilizo-me da faculdade contida no art. 330, inciso I, do Código de Processo Civil, para julgar antecipadamente a lide.

Rejeito a preliminar arguida em defesa, no que tange à ilegitimidade de parte quanto ao pedido de restituição da comissão de corretagem.

Esta taxa foi realmente paga pelos autores para diferente pessoa jurídica, conforme evidencia a discriminação de cheques de fls. 65.

Entretanto, esta pessoa foi introduzida na relação jurídica travada entre os autores e a requerida exclusivamente por iniciativa desta. Não procuraram os autores a empresa mencionada no aludido documento, para celebrar o negócio jurídico.

Assim sendo, tal pretensão pode ser perfeitamente dirigida em face da requerida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

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

No mérito, a ação é procedente.

Pretendem os autores a resolução do contrato de promessa

de compra e venda, com a conseqüente restituição de 90% da quantia paga. **3**

A requerida não se opõe à rescisão, mas limita a restituição a 20% dos valores, excluindo o montante cobrado a título de comissão de corretagem e taxa “SATI”, que será integralmente retido.

Considero que os compradores fazem jus à devolução dos valores pagos, com desconto de uma taxa de retenção para fazer frente aos custos administrativos do vendedor.

Dispõe a Súmula no 1 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, *in verbis*:

“O promissário 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 promissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Em que pese haver disposição contratual regendo tal devolução (Cláusula 5.3, fls. 50/51), vislumbro ser tal regramento abusivo, por colocar em manifesta desvantagem o consumidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

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

Assim, em conformidade com a jurisprudência dominante do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a taxa de retenção deve equivaler a 10% dos valores pagos.

Nesse sentido:

“Rescisão de compromisso de venda e compra c/c reintegração de posse- Preliminares afastadas- Inexistência de cerceamento de defesa- Não

4

*especificação na contestação das benfeitorias e acessões realizadas no lote, com vago pedido de indenização- Não especificação da abusividade das cláusulas que se pretende anular ou modificar. **Necessidade de devolução das parcelas pagas pelos réus, fixada taxa de retenção em 10% - Apelação parcialmente provida.**” (TJSP, recurso n. 5643594600)*

*“Apelação Cível. Ação de rescisão de compromisso de venda e compra cumulada com restituição de valores. Incontrovérsia da rescisão, o que torna imperiosa a restituição dos valores pagos. Discussão que se resume ao percentual fixado a título de taxa de administração Aplicação do disposto no Código de Defesa do Consumidor e do Código Civil. **Direito à devolução dos valores, em parcela única, com retenção de 10% do valor das parcelas pagas a título de taxa de administração.** Incidência de juros de mora a partir da citação, por expressa disposição legal. (...) Dáse parcial provimento ao recurso.” (TJSP, Recurso n. 5074704500)*

Ainda, acrescento que a devolução deve se dar em parcela única, segundo dispõe a Súmula nº 02 do TJSP:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

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

“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”.

Cabe, agora, analisar as questões referentes aos Serviços de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI) e comissão de corretagem.

É incontroverso que os autores compareceram diretamente junto ao “stand” de vendas da requerida a fim de formalizar a aquisição da unidade a ser edificada.

É muito comum, nesse tipo de empreendimento, a

5
incorporadora ou a própria construtora disponibilizar espaço próprio para que os consumidores possam negociar e celebrar os contratos de compra e venda dos imóveis.

Evidente que os compradores não procuram os serviços de um corretor, para que pudesse aproximá-los de um vendedor, pois simplesmente dirigiram-se até a requerida, para efetuar a aquisição.

Nesta hipótese, não podem os autores serem compelidos ao pagamento de qualquer comissão de corretagem. Se a requerida não disponibiliza funcionários próprios para formalizar a venda, optando pela contratação de corretores, o ônus de tal conduta deve ela própria suportar, e não os compradores.

Pela exegese do disposto nos artigos 722 e 724 do Código Civil, a comissão deve ser paga por aquele que contratou os serviços a requerida.

1086527-75.2013.8.26.0100 - lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

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

No que tange aos serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI), não há qualquer demonstração nos autos de que o serviço foi solicitado ou utilizado pelos autores.

A ilegalidade da cobrança é evidente, visto que os autores foram impedidos de exercer a opção de contratar ou não o referido serviço, em total afronta às regras estabelecidas no artigo 39, I do Código de Defesa do Consumidor.

Assim sendo, impõe-se o reconhecimento da ilegalidade da cobrança de comissão de corretagem e a taxa SATI, com a condenação da requerida à restituição dos valores mencionados.

6

O valor apontado na inicial, a título de pagamento das parcelas (R\$ 54.009,51), não foi impugnado especificamente pela requerida em contestação, devendo ser acolhido. Aplicando a taxa de retenção de 10%, temos R\$ 48.608,56, que é o valor devido aos autores.

A pretensão exercida, portanto, merece total acolhida.

Posto isso, **JULGO PROCEDENTE** esta ação, para o exato fim de:

a) Decretar a rescisão do contrato de promessa de compra e venda firmado;
1086527-75.2013.8.26.0100 - lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL

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

b) Como consequência da rescisão, condenar a requerida à restituição do montante de R\$ 48.608,56 aos autores, com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça a partir de cada pagamento, incidindo juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Em razão da sucumbência, a requerida deverá arcar com o pagamento de custas e despesas processuais, e com os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação. P. R. I. C.

São Paulo, 01 de agosto de 2014.

MARCELO AUGUSTO OLIVEIRA
Juiz de Direito

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

7