



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040

SENTENÇA

Processo nº: 1112975-80.2016.8.26.0100
 Requerente: _____ e outro
 Requerido: M. A. R. Bruxelas Desenvolvimento Imobiliário Ltda
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eduardo Tobias de Aguiar Moeller

Vistos.

_____ e _____ ajuizaram esta ação contra M.A.R.
BRUXELAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO.

Alegaram os autores que celebraram contrato de compromisso de compra e venda da unidade nº 201 do Condomínio Central da Barra – Água Branca, e que pagaram o valor de R\$ 41.193,55. Alegaram que por razões financeiras não conseguirão cumprir o contrato e formalizaram pedido de resilição contratual (desistência). Alegaram que teriam direito à restituição de 90% dos valores pagos. Pleiteram a resilição do contrato, a suspensão da exigibilidade das prestações vincendas e a restituição de 90% dos valores pagos.

A inicial de fls. 1/13 veio instruída com resposta da ré (fls. 30 e 18/19), pedido de desistência contratual (fls. 22), instrumento particular (fls. 32/49), planilha de valores pagos (fls. 50/58), planilha de cálculos (fls. 59/63).

Deferiu-se liminar de suspensão das prestações vincendas (fls. 67).

A ré contestou às fls. 81/92. Alegou preliminar de falta de interesse de agir. Alegou que não se opõe à desistência do contrato pelos autores mas alegou que, como previsto no contrato, teriam os autores direito à restituição de 70% dos valores pagos. Pleiteou a aplicação da cláusula penal contratual tendo em vista os prejuízos que a desistência causa para a empresa. Alegou que houve corretagem imobiliária de R\$ 10.070,00 e que tal despesa deveria ser suportada integralmente pelos autores. Alegou que recebeu apenas o valor de R\$ 30.292,26 e que a cláusula penal deve ser aplicada sobre este valor.

Réplica às fls. 114/124.

É o relatório.

D E C I D O .

Julgamento Antecipado. Na forma do art. 355, inc. I, do CPC, julgo antecipadamente esta lide.

Preliminar de Falta de Interesse de Agir. A preliminar arguida pela ré deve ser rejeitada. Isto porque os autores demonstraram às fls. 20/31 a troca de diversos emails relativos ao pretendido distrato sem que a ré tenha dado posição firme e imediata sobre os valores a serem restituídos. Há até mesmo contradição entre as duas respostas da ré (fls. 18/19 e 30), com propostas de restituição de percentuais distintos.

Resilição Contratual. Foram os autores que desistiram do contrato de compra e venda, sob o argumento de que não possuem condições econômicas para a continuidade dos pagamentos.

Logo, não há qualquer culpa contratual imputável à ré, a qual tem direito à retenção parcial dos valores pagos em decorrência de cláusula penal.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040

Conforme art. 408 do Código Civil, *"in corre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que, culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora"*.

Trata-se de pré-fixação de perdas e danos.

Ainda, observe-se art. 473 do Código Civil, o qual ao tratar da resilição, prevê em seu parágrafo único que os investimentos feitos pela parte contrária não podem ser ignorados.

Entendo, assim, que seja justo e razoável a retenção de valores pela empresa requerida.

Teses Jurídicas do STJ. O Superior Tribunal de Justiça, em recente julgamento do Recurso Especial nº 1.551.956/SP e do Recurso Especial nº 1.599.511/SP e do Recurso Especial nº 1.551.968/SP (Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas), fixou, dentre diversas teses jurídicas na forma do art. 985 do CPC, o seguinte:

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 incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem;

Após o julgamento o STJ emitiu a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA.

I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015:

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

1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

II - CASO CONCRETO:

2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade

(STJ, Recurso Especial nº 1.599.511 SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 24.8.2016, Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas do art. 985 CPC)

Tendo em vista a tese jurídica firmada pelo STJ, deve-se considerar plenamente válida a cláusula contratual nº 4.5 (fls. 35), a qual transferiu aos autores-consumidores o ônus de pagar a comissão de corretagem diretamente à empresa de intermediação imobiliária.

Constou expressamente desta cláusula 4.5 (fls. 35) que os autores pagaram R\$ 10.070,00 para a empresa de intermediação imobiliária Habitcase Consultoria de Imóveis Ltda. Considerando-se a desistência contratual dos autores, sem culpa imputável à ré, e considerando-se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040

que este valor foi pago a terceiros, é justa a pretensão da ré no sentido de que tal valor não deva ser restituído aos autores.

Cláusula Penal do Contrato. Na hipótese dos autos, verifico que a cláusula 17^a (fls. 44) previu que os autores teriam direito à restituição de 70% dos valores pagos diretamente à empresa requerida. Constou da cláusula, ainda, que o valor pago à empresa de intermediação imobiliária não seria restituído.

Os autores pagaram à ré R\$ 30.292,26 e R\$ 10.070,00 à empresa de intermediação (corretagem imobiliária). Este último valor reflete valor prestado (intermediação) e, conforme tese jurídica do STJ, não deve ser objeto de qualquer restituição em caso de desistência do comprador.

Dos valores pagos de R\$ 30.292,26 à ré, têm os autores direito a 70%, ou seja, a R\$ 21.204,58 (válido para 1.8.2016). O restante (R\$ 9.087,67), correspondente a 30%, é o valor que a ré tem direito a reter em decorrência da cláusula penal.

Na forma do art. 408 e do art. 473 do Código Civil, entendo que seja válida a cláusula penal prevista em contrato.

O percentual de retenção de 30% dos valores pagos é razoável. Se considerarmos o preço do imóvel (R\$ 254.930,00, fls. 34), constata-se que a multa penal de R\$ 9.087,67 corresponde apenas a 3,56% do preço do imóvel.

Mesmo se não considerássemos a comissão de corretagem e calculássemos a multa penal de 30% sobre todos os valores pagos (R\$ 40.362,26), ou seja, uma multa de R\$ 12.108,67 (30% de R\$ 40.362,26), ainda assim tal multa corresponderia a 4,74% do preço total do imóvel.

Inegavelmente, a multa é módica e deve ser mantida. Não se pode ignorar que a desistência do contrato pelos autores causa prejuízos à requerida, a qual deverá recolocar a unidade à venda, bem como frustra suas expectativas financeiras e seu fluxo de caixa.

Dispositivo:

Por estas razões, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE esta ação e _____ ajuizaram contra M.A.R. BRUXELAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO.

DECLARO rescindido o instrumento particular de compra e venda de fls. 32/49 (unidade nº 201 do Condomínio Central da Barra – Água Branca) e DECLARO válida a cláusula penal prevista na cláusula 17^a (fls. 44) relativa ao direito dos autores à restituição de 70% dos valores pagos, já descontada a comissão de corretagem.

CONDENO a ré a restituir aos autores o valor de R\$ 21.204,58 (válido para 1.8.2016). O valor deverá ser corrigido monetariamente desde agosto de 2016 e acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde o ajuizamento da ação.

TORNO DEFINITIVA a liminar de fls. 67.

AUTORIZO a ré a providenciar, imediatamente, a recolocação da unidade à venda para terceiros.

A rigor, a ré não sucumbiu na demanda. Logo, condeno os autores ao pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios que arbitro em 10% da condenação acima.

P. R. I.

São Paulo, 01 de março de 2017.