



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
1ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1047236-63.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **E.S. e outro**
 Requerido: **Odebrecht Realizações Sp 32 Empreendimento Imobiliário Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Esmanhoto Mateo**

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores e pedido de antecipação de tutela promovida por **E.S.** em face de **ODEBRECHT REALIZAÇÕES SP 32 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** Alega a parte autora, em síntese, que em virtude de questões pessoais não podem prosseguir com a compra de imóvel residencial celebrada com a ré. Aduzem que requereram a rescisão do contrato, com a devolução de 90% das parcelas pagas (fls. 01/51).

Tutela antecipada deferida (fls. 88).

Citada, a ré ofereceu contestação. Preliminarmente, aduz sua ilegitimidade para figurar no polo passivo do pedido de devolução das quantias pagas à título de SATI e corretagem. No mérito, sustenta a validade das cláusulas do contrato pactuado. Subsidiariamente, pede a devolução de apenas 70% do valor pago, divididos em 3 parcelas.

Houve réplica.

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

A lide comporta o julgamento antecipado, nos moldes preconizados pelo artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há a necessidade de produção de provas em audiência de instrução e julgamento.

Afasto a preliminar de ilegitimidade de parte. A ré está legitimada a figurar no polo passivo da presente ação, ainda que a comissão de corretagem tenha sido paga a terceira pessoa. Isso porque ao consumidor é assegurado o direito de voltar-se contra todos os que estiverem na cadeia de responsabilidade que lhe causaram danos, seja na esfera de prestação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
1ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040

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

1047236-63.2016.8.26.0100 - lauda 1

serviços ou na de fornecimento de produtos. A responsabilidade, nesse caso, é solidária. Julgado do E. Tribunal de Justiça de São Paulo também adota o mesmo posicionamento:

“Ação de restituição de comissão de corretagem e taxa SATI - Repetição de indébito - Legitimidade de ambas as requeridas - Responsabilidade solidária das rés perante o consumidor pelos serviços prestados pela empresa encarregada por comercializar suas unidades autônomas (artigo 7º do Código de Defesa do Consumidor) - Comissão de corretagem e Taxa SATI - Ausência de demonstração de que os serviços foram prestados e que a contratação era facultativa - Imóvel adquirido em "stand" de vendas e na planta - Prática abusiva (artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor) Devolução dos valores - Sentença integralmente mantida - Recursos não providos” (Apelação nº 0052161-30.2013.8.26.0002 São Paulo 10ª Câmara de Direito Privado rel. Márcia Dalla Déa Barone j. 25/03/2014).

Assim, figurando a ré na relação jurídica de direito material, como vendedora do imóvel, e decorrendo deste contrato o pagamento da verba questionada, está a requerida legitimada a figurar no polo passivo da ação na qual se pleiteia a restituição de tais quantias.

No mérito, os pedidos são parcialmente procedentes.

Inicialmente, deve-se destacar que a relação existente entre as partes é de consumo, a teor dos artigos 2º e 3º, da lei nº 8.078/90, regendo-se, pois, pelas diretrizes constantes do Código de Defesa do Consumidor. Assim, cumpre analisar as cláusulas contratuais sob tal ótica, afastando-se eventual abusividade.

As partes entabularam "Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças" (fls. 19/30), conforme preço e demais condições discriminados.

Plenamente possível a pactuação livre acerca dos percentuais de devolução em caso de extinção do vínculo, inexistindo nulidade de plano, desde que respeitado os limites legais e os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Ressalto que a culpa pelo término da avença é dos autores, não existindo qualquer descumprimento contratual por parte da requerida, pretendendo a rescisão do acordo mediante a impossibilidade de honrar com o compromisso firmado.

Destarte, as partes devem retornar ao “status quo ante”, considerado como termo final da relação contratual a data da citação, não sendo lícita a retenção integral do montante já pago em favor da requerida, consoante o artigo 53, do Código de Defesa do Consumidor. Veja-se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
1ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040

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

1047236-63.2016.8.26.0100 - lauda 2

que entendimento diverso, ademais, significaria enriquecimento ilícito da requerida, na medida em que o bem é devolvido a sua esfera de disponibilidade, permitindo que aufera novos rendimentos em razão dele.

Todavia, razoável a devolução do percentual de 90% do valor total pago pela parte autora. A retenção, por parte da ré, de 10% da quantia paga, sem qualquer outro abatimento, é suficiente para cobrir os gastos administrativos, inclusive o pagamento de tributos.

Observo que os percentuais de devolução sob o preço total do contrato contidos na cláusula contratual 10.1.1 (fl. 29) mostram-se abusivos, superiores às necessidades administrativas da requerida, e que, em última análise, poderiam redundar em multa superior aos próprios pagamentos realizados já que sobre os valor total do débito a caracterizar enriquecimento sem causa.

Nesse sentido a súmula nº 1, do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e os seguintes julgados: *“O Compromissário 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 compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”*.

Já os serviços de intermediação imobiliária são autônomos, foram contratados e efetivamente prestados, razão por que descabida a pretensão à restituição de R\$ 27.464,23, a título de comissão de corretagem (fls. 76).

A situação da SATI, contudo, é diferente. Apesar do C. S.T.J. ter decidido por sua abusividade, certo é que a parte autora não logrou demonstrar o valor efetivamente pago á este título. Portanto, improcede o pedido.

Faço lembrar, enfim, a Súmula 543 do STJ: *“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”*.

Ante o exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para os fins de; a) DECLARAR resiliado o contrato de compromisso de compra e venda celebrado, desde a data da citação; b) DECLARAR a nulidade parcial da cláusula 10.1.1, do contrato; e,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
1ª VARA CÍVEL
 RUA JERICÓ S/N, São Paulo - SP - CEP 05435-040

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

1047236-63.2016.8.26.0100 - lauda 3

consequentemente, c) CONDENAR a demandada à devolução de 90% do valor pago pela parte autora, de uma só vez, devidamente corrigidos de cada desembolso de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e juros de 1% ao mês, desde a citação, por ser contratual a relação, a teor do artigo 405, do Código Civil.

Em razão da sucumbência mínima da parte autora, o réu arcará com as custas, despesas processuais e com os honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação.

P.R.I.C.

São Paulo, 17 de outubro de 2016.

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

1047236-63.2016.8.26.0100 - lauda 4