



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009798-72.2016.8.26.0562**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: _____
 Requerido: _____.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Frederico dos Santos Messias**

Vistos.

Trata-se de Ação Declaratória cumulada com Repetição de Indébito em que a parte autora aduz, em síntese, que adquiriu unidade no empreendimento que descreveu na inicial. Informa o descumprimento dos prazos e condições do contrato. Pretende a rescisão da avença e a devolução dos valores pagos, inclusive aqueles referentes à comissão de corretagem e taxa SATI.

Regularmente citada (fls. 162), a requerida não contestou (fls. 163).

É a síntese necessária. **FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo comporta julgamento imediato na forma do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Não é pelo trâmite do processo que se caracteriza o julgamento antecipado. Nem por ser a matéria exclusivamente de direito; ou, mesmo de fato e de direito; e até em razão da revelia. É a partir da análise da causa que o Juiz verifica o cabimento. Se devidamente instruída e dando-lhe condições para amoldar a situação do artigo 355 do CPC, é uma inutilidade deixá-lo para o final de dilação probatória inútil e despicienda (RT 624/95).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4^a VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

1009798-72.2016.8.26.0562 - lauda 1

Registre-se, também, que já decidiu o Supremo Tribunal Federal que a necessidade da produção de prova há que ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado (RE 101.171/8-SP).

Analiso a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e Taxa SATI.

Restou incontrovertido que os contratos de intermediação imobiliária (corretagem) e assessoria (SATI) foram celebrados no mesmo ato da compra e venda.

Não há, pois, como negar que referido contrato foi ofertado como verdadeira “venda casada”, vedada pelo Código de Defesa do Consumidor no Artigo 39: “É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos”.

A contratação no mesmo ato da compra e venda imobiliária com outros de intermediação (corretagem) e de assessoria imobiliária (assessoria jurídica) sobre o mesmo empreendimento, sem dúvida que implica em reconhecer a denominada “venda casada”, vedada pelo Código de Defesa do Consumidor no artigo 39, inciso I.

Diante do conceito de “consumidor” e de “fornecedor” disciplinado nos artigos 2º e 3º da Lei n. 8.078/90, evidentemente que os autores e a requerida, como prestadora de serviços de corretagem, se enquadram nas definições da lei.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4^a VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

1009798-72.2016.8.26.0562 - lauda 2

Em diversos arrestos a doutrina e a jurisprudência vêm reconhecendo que é possível a aplicação do CDC à relação jurídica firmada entre o promitente comprador e a corretora imobiliária para realização de negócio de compra e venda de imóvel, tendo em vista que os serviços oferecidos pela empresa de corretagem de imóveis são bens juridicamente consumíveis, remunerados, servem para suprir a necessidade do comprador, destinatário final do serviço, restando caracterizada a relação de consumo, conforme se depreende da leitura dos artigos 2º e 3º do CDC”, consoante jurisprudência do STJ.

Nesse sentido: “**O art. 39, I, do CDC, inclui no rol das práticas abusivas a popularmente denominada "venda casada", ao estabelecer que é vedado ao fornecedor "condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos. Na primeira situação descrita nesse dispositivo, a ilegalidade se configura pela vinculação de produtos e serviços de natureza distinta e usualmente comercializados em separado, tal como ocorrido na hipótese dos autos.”** (STJ Resp. n. 384284-RJ Rel. Min. Herman Benjamin T2 j. 15/12/09).

No caso dos autos, não há dúvida que a intermediação tenha sido contratada pela fornecedora para promover o empreendimento e as vendas das unidades. Portanto, tem-se despesa que é da alienante, e não do adquirente.

Certo que não se impediria, em regra, o ajuste para que o mesmo pagamento ao comprador se transferisse. Mas não cabe olvidar ter-se, na espécie, relação de consumo, em que nada a respeito se ajusta, senão se impõe ao consumidor. E, pior, como condição a que possa consumar a compra da unidade. Aí, justamente, a venda casada.

Note-se que à sua configuração não é preciso que o serviço ou produto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4^a VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

1009798-72.2016.8.26.0562 - lauda 3

imposto como condição ao fornecimento seja do mesmo fornecedor, podendo ser de um seu parceiro, como no caso em tela e em outros, tal qual o do seguro habitacional em contrato de financiamento, somente contratável com determinada seguradora, a que faz alusão exemplificativa Cláudia Lima Marques (Contratos no CDC, RT, 6^a ed., p. 843-844), ou o da entrada no cinema só com produtos comprados de certo comerciante, agora na exemplificação de Bruno Miragem (Direito do consumidor, RT, 2008, p. 187).

O que importa é a constatação de que *“o fornecedor nega-se a fornecer o produto ou o serviço, a não ser que o consumidor concorde em adquirir também um outro produto ou serviço.”* (Antônio Herman Benjamin, CCD comentado pelos autores, Forense, 10^a, ed., v. I, p. 382).

E não se há de negar que, ao menos ao consumidor comum, outro caminho não há para adquirir unidade lançada, como na espécie, senão por meio da imobiliária cujos prepostos o atendem e, na hipótese, no stand de vendas.

Friso que não há, propriamente, serviço de intermediação prestado, de aproximação útil que caracteriza a atividade do corretor.

Assim, sob qualquer ótica que se analise a questão, tais pagamentos (corretagem e taxa SATI) não poderiam ser impostos ao autor no ato da aquisição da unidade.

Devem ser resarcidos aos autores, dessa forma, todos os valores referentes à corretagem e à assessoria imobiliária (taxa SATI), desde que comprovadamente quitados.

No caso, a devolução impõe-se de modo simples, posto haver contratação original lícita somente agora declarada ilegal. Não houve má-fé na cobrança na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Públco: das 12h30min às 19h00min

1009798-72.2016.8.26.0562 - lauda 4

forma de exigir valor que sabe indevido.

Analiso o atraso na entrega do empreendimento.

Não há controvérsia nos autos quanto à celebração do negócio jurídico.

O prazo para entrega estava fixado para fevereiro de 2018, somados os 180 dias da cláusula de carência.

Aqui, cabe, desde logo, afastar a ilegalidade da cláusula de carência. Primeiro porque prevista em contrato e não se revelando abusiva. Segundo porque, tratando-se de empreendimento de vulto, sujeito às intempéries cotidianas, justificase a possibilidade de alargamento do prazo originariamente contratado.

Nesse sentido:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Bem imóvel. Descumprimento contratual. Atraso na entrega da unidade compromissada verificado - Carência contratual de 180 dias válida ante as dificuldades do ramo da construção civil. Prazo razoável para acobertar tais fatores extras. Mora da ré que tem início no final desse prazo e termo final a entrega das chaves, quando reputada cumprida a obrigação (...)”. (TJSP, Apelação 0181285-34.2011.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, rel. Rui Cascaldi, j. 15/04/2014).

Todavia, no caso em exame, apesar de a demanda ter sido ajuizada antes do vencimento do prazo previsto no contrato, a ocorrência futura do atraso já era de pleno conhecimento dos autores e da ré, tendo em vista que até o momento nem mesmo se iniciou a construção das fundações do empreendimento. Ademais, conforme e-mail juntado às fls. 143/146, a ré está atualmente comercializando as



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4^a VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Públco: das 12h30min às 19h00min

1009798-72.2016.8.26.0562 - lauda 5

unidades com nova previsão de entrega para dezembro de 2018, quase um ano após o prazo máximo descrito no compromisso de compra e venda firmado pelas partes.

Inequívoco, portanto, o atraso.

Analiso agora a rescisão contratual pleiteada e a devolução dos valores pagos.

O prazo para entrega do empreendimento, já somada a carência contratual, era fevereiro de 2018.

A obra nem sequer foi iniciada, e a ré agora anuncia as unidades com nova previsão de entrega (dezembro de 2018), tornando inequívoco que não cumprirá o prazo originalmente pactuado.

Assim, restou indubitavelmente comprovado o inadimplemento contratual da ré que, sem sombra de dúvidas, se materializará futuramente, como por ela mesma admitido.

Nem se argumente que os autores estariam inadimplentes. Como se verifica dos documentos juntados com a inicial, os autores estavam em dia com o pagamento as parcelas.

Assim, verificado o inevitável atraso, ainda que futuro, cabível a rescisão na forma pleiteada na inicial, com a devolução de todos os valores pagos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4^a VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Públco: das 12h30min às 19h00min

1009798-72.2016.8.26.0562 - lauda 6

Nesse sentido:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Atraso na entrega da obra. Pedido de rescisão contratual, cumulado com devolução de valores pagos e indenização por danos materiais e morais. Procedência parcial decretada, com indeferimento do pleito de reparação patrimonial. Manutenção. Culpa da ré pelo desfazimento do negócio reconhecida. Dever de restituir valores pagos que engloba comissão de corretagem. Indenização por dano moral, no entanto, indevida. Ausência de comprovação de abalos psíquicos extraordinários. Recurso parcialmente provido.” (TJSP, Apelação 0010809-09.2011.8.26.0602, 9^a Câmara de Direito Privado, rel. Galdino Toledo Junior, j. 03/09/2013).

Deve-se ressaltar que descabe a retenção de qualquer valor por parte da ré, mesmo que previsto contratualmente. Descabe, também, o parcelamento da quantia a ser devolvida.

Não se trata de mera desistência do autor, mas de rescisão fundada no inadimplemento contratual por parte da requerida.

Preceitua, ainda, a Súmula nº 2 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que *“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”*.

Pelo exposto e pelo que mais dos autos consta, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, confirmado a tutela de urgência, para rescindir o contrato de compra e venda da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
4^a VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min

1009798-72.2016.8.26.0562 - lauda 7

unidade descrita na inicial e condenar a requerida a devolver aos autores, em parcela única, todos os valores efetivamente pagos, inclusive aqueles referentes à comissão de corretagem e assessoria técnica imobiliária (taxa SATI), em seus valores nominais, atualizados monetariamente a partir de cada pagamento e com juros legais a partir da citação. Os valores serão apurados em regular liquidação de sentença.

A nova comercialização da unidade descrita na inicial fica condicionada ao depósito judicial do valor da condenação.

A ré sucumbente arcará com as despesas do processo e com os honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação.

PRIC.

Santos, 15 de agosto de 2016.

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

1009798-72.2016.8.26.0562 - lauda 8