



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: 1000609-06.2018.8.26.0011
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: Relevo Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eduardo Tobias de Aguiar Moeller

Vistos.

[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ajuizaram esta ação contra RELEVO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (incorporadora de DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA).

Alegaram os autores que celebraram contrato particular de compromisso de compra e venda da unidade autônoma nº 26 da torre B, Manacá, do empreendimento Residencial Motiv Pirituba, no valor total de R\$ 284.151,88. Alegaram que pagaram o valor de R\$ 52.052,10 mas, não tendo interesse na continuidade do vínculo, celebraram com a ré um instrumento de distrato contratual e anuíram à restituição de R\$ 27.986,48. Alegaram os autores que o valor pago pela ré no distrato seria inferior ao percentual de 85% dos valores pagos, percentual este que os autores entendem que seria o percentual "previsto em lei". Também alegaram os autores que em razão do distrato têm direito também à restituição dos valores pagos a título de corretagem, considerando-se ainda que não teriam contratado diretamente a segunda co-ré. Também pleitearam indenização por danos morais.

A inicial de fls. 1/8 veio instruída com o instrumento particular de compra e venda (fls. 10/31) e aditamento contratual (fls. 32/33), distrato (fls. 34/35), comprovantes de pagamento (fls. 36/44).

Deferiu-se a Justiça Gratuita aos autores (fls. 45).

A co-ré Relevo contestou às fls. 64/77. Alegou que as partes livremente pactuaram distrato do compromisso de compra e venda e que os autores deram plena e irrevogável quitação. Assim, não poderiam os autores pretender rediscutir as questões que já teriam sido negociadas e consolidadas no distrato contratual. Alegou que a discordância dos autores ao valor de restituição pactuado no distrato não poderia ser apresentada após a formalização e o cumprimento do distrato. Sustentou a validade da cláusula contratual que previu a obrigação do comprador de pagar a comissão de corretagem.

A contestação veio instruída com a proposta contratual (fls. 89) e a anuência dos autores ao pagamento da comissão de corretagem (fls. 90/91).

A co-ré Frema contestou às fls. 101/114. Alegou preliminar de ilegitimidade passiva em relação ao pedido de restituição de valores do compromisso de compra e venda. Alegou que os autores desistiram do contrato de compra e venda. Alegou que os autores foram informados de que a comissão de corretagem seria por eles paga. Alegou que o serviço de intermediação imobiliária foi prestado e que os autores teriam apenas desistido do contrato de compra e venda, após a conclusão do negócio. Alegou que o valor da comissão não teria que ser restituído aos autores.

Réplica às fls. 142/147.



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

É o relatório.

D E C I D O .

Preliminar de ilegitimidade passiva da co-ré Frema. Esta co-ré possui razão ao sustentar (fls. 102) que é parte passiva ilegítima para o pedido de restituição de valores pagos pelos autores em cumprimento ao compromisso de compra e venda de fls. 10/31 e 32/33.

Isto porque esta co-ré Frema, incorporadora da empresa Del Forte, atuou apenas como intermediadora da transação imobiliária e recebeu apenas a comissão de corretagem.

Logo, a legitimidade passiva desta co-ré Frema limita-se à questão da comissão de intermediação.

Improcedência da ação em relação à co-ré Frema. O Superior Tribunal de Justiça, em recente julgamento do Recurso Especial nº 1.599.511/SP (Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas), fixou a seguinte tese jurídica na forma do art. 985 do CPC:

Recurso Especial nº 1.599.511/SP: 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;

Veja-se a ementa do REsp nº 1.599.511/SP:

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 (fls. 91) que transferiu aos autores-consumidores o ônus de pagar a comissão de corretagem diretamente à empresa de intermediação imobiliária.



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

A tese do STJ está em consonância com o art. 724 do Código Civil que expressamente dá preponderância à livre negociação entre as partes.

Vale observar que os autores firmaram expressa ciência (fls. 91) no sentido de que mesmo com a rescisão do compromisso de compra e venda o valor pago a título da comissão de corretagem não seria objeto de restituição

Tendo em vista que foram os autores que deram causa à resilição contratual ao manifestarem, unilateralmente, desinteresse pela continuidade do vínculo, tendo inclusive celebrado o distrato de fls. 34/35, sujeitaram-se à perda total do valor da corretagem, a qual refletiu intermediação válida e integralmente concluída.

Improcedência da ação em relação à co-ré Relevô. Esta empresa requerida Relevô possui razão ao invocar o distrato de fls. 34/35 validamente pactuado entre as partes como impedimento as pretensões dos autores deduzidas nesta ação.

O distrato foi juntado às fls. 34/35, tendo sido celebrado em 13.9.2017. O distrato menciona que os autores pagaram à empresa Relevô o valor de R\$ 37.315,30 e concordaram com a restituição de R\$ 27.986,48.

Os autores, expressamente, outorgaram na cláusula 4ª (fls. 35) a mais ampla, geral, rasa e irrestrita quitação e declararam que nada mais teriam que reclamar a que título fosse.

Tendo em vista que houve negociação entre as partes e renúncia, pelos autores, a novas pretensões contra a requerida Relevô, não podem os autores, logo após a assinatura do distrato, pretender rediscutir as questões contratuais que foram consolidadas pelo próprio distrato (distrato celebrado em 13.9.2017; ação ajuizada em 29.1.2018). Aliás, veja-se que a procuração ad judícia de fls. 9 indica que os autores constituíram o advogado em 30.9.2017, menos de um mês após a celebração do distrato de fls. 13.9.2017.

A manifestação de vontade dos autores foi válida e não consta dos autos que os autores considerem o distrato nulo ou anulável. Se o consideram, deveriam ajuizar ação específica para a desconstituição do distrato.

Em recentes precedentes, o TJSP determinou que se respeite o distrato livremente pactuado entre as partes para a garantia da segurança jurídica:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Distrato com cláusula de quitação geral. Impossibilidade de rediscussão da avença principal, resolvida voluntariamente pelos contratantes. Vícios de consentimento sequer relatados pela autora na petição inicial, no que toca ao estabelecimento do distrato. Transação hígida. Mero arrependimento incapaz de dar amparo à pretensão. Precedente.

(TJSP, Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 1094557-65.2014.8.26.0100, Relator Des. Donegá Morandini, j. 25.9.2015)

COMPRA E VENDA Sentença de prescrição em relação à pretendida restituição de corretagem e improcedência no tocante ao pleito indenizatório - APELO DA AUTORA - Pretensão à inversão do julgado Inadmissibilidade COMISSÃO DE CORRETAGEM - Hipótese em que houve um primeiro compromisso de compra e venda, o qual foi objeto de distrato com quitação



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

ampla, geral e irrestrita Segundo contrato em que não houve tal cobrança Impossibilidade de se repetir os valores pagos por força da primeira avença - Privilégio da segurança jurídica Inteligência do art. 472 do CC

(TJSP Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação nº 1003254-47.2015.8.26.0451, Relator Des. Fábio Podestá, j. em 3.12.2015)

Em recente julgamento, o TJSP, ao confirmar sentença de mérito proferida por este Juízo, repetiu o mesmo entendimento:

AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULA DE DISTRATO. Compromisso de compra e venda de imóvel. Impugnação à quitação dada em distrato, em razão da retenção do equivalente a 67% dos valores pagos. Sentença de improcedência. Verba honorária arbitrada em R\$ 2.000,00. Apela os autores sustentando abusividade do percentual de retenção e necessidade de devolução de 90% das parcelas pagas. Descabimento. **Nada impede que as partes por meio de concessões recíprocas e para evitar o litígio estabeleçam outros percentuais, igualmente, comefeito liberatório quanto às obrigações assumidas, sendo apenas abusivo acordo que imponha o perdimento integral das parcelas satisfeitas. Inexistência de alegação de vício de consentimento.** Recurso improvido. Verba honorária majorada para R\$ 3.000,00 (§ 11 do art. 85 do CPC/2015).

(TJSP, Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Des. James Siano, Apelação nº 1012427-23.2016.8.26.0011, j. 28.6.2017)

Na forma do art. 472 do Código Civil o distrato é válido e deve prevalecer.

Dispositivo:

Por estas razões, JULGO IMPROCEDENTE esta ação que [REDACTED]
 [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] **ajuizaram RELEVO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e FREMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA (incorporadora de DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA).**

Condeno os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa na forma do art. 85 § 2º do CPC. Os autores, porém, são beneficiários da Justiça Gratuita (fls. 45). P. R. I.

São Paulo, 23 de maio de 2018.