



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, N° 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-061

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010997-21.2020.8.26.0003**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: _____
 Requerido: **Vendas Intermediação Imobiliária Ltda e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Marco Antonio Botto Muscari**

Vistos.

_____ propôs ação de restituição de quantia paga c/c indenização por danos morais em face de _____ VENDAS INTERMEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., COMERCIAL E IMOBILIÁRIA _____ S/A, _____ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CONSÓRCIO _____, alegando que: a) em 12/07/2017, celebrou com os réus compromisso de venda e compra de unidade autônoma; b) o preço foi ajustado em R\$ 377.153,70; c) deu entrada de R\$ 83.053,70 e em 1º/09/2018 desembolsou mais R\$ 28.772,29 ("primeira série" do saldo), totalizando R\$ 111.825,99; d) não logrou obter financiamento junto à Caixa Econômica Federal, devido a problemas financeiros de seus adversários; e) foi necessário substituir imóvel e banco, pois seu salário já não permitia o financiamento; f) a substituição foi formalizada mediante "instrumento particular de distrato", ficando ajustado que o valor de R\$ 87.960,79 destinaria-se ao abatimento da nova unidade adquirida, nada sendo estipulado quanto aos R\$ 28.772,29 restantes; g) os réus descontaram indevidamente R\$ 1.500,00 por ocasião do distrato ("despesas"); h) pagou R\$ 16.946,30 à guisa de "Cláusula SATI", sendo ilegal a cobrança; i) incide o CDC in casu; j) merece lembrança a Súmula 543/STJ; k) o distrato foi fruto de culpa exclusiva da _____ e seus pares; l) os réus devem responder por valores que "sumiram"; m) jamais esteve inadimplente e portanto não deve incidir multa; n) amargou danos morais. Em suma, o autor deduziu os pedidos de fls. 19/20.

1010997-21.2020.8.26.0003 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, N° 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-061

Citados pelo correio (fls. 164/165 e 228), a _____, a Comercial e Imobiliária _____ e o Consórcio contestaram sob os seguintes fundamentos: a) é inepta a peça de entrada quanto ao pedido declaratório; b) houve inadimplência do autor, que não obteve financiamento para honrar parte do preço; c) a responsabilidade pela obtenção do financiamento é exclusiva do adquirente; d) _____ conferiu-lhes ampla/geral quitação relativamente aos valores constantes na promessa de compra e venda; e) inexiste "Cláusula SATI"; f) os R\$ 16.946,30 pagos por seu adversário referem-se à comissão de corretagem e se acham expressamente previstos/discriminados em contrato; g) tem direito de reter a verba de intermediação; h) o autor confessa que é desistente; i) o distrato é claro quanto às despesas de R\$ 1.500,00, tendo aceitado distratar por mera liberalidade j) a diferença entre o que foi pago por _____ e aquilo que foi restituído perfaz R\$ 22.365,20, não os R\$ 28.772,29 referidos na inicial; k) promoveram retenção de 20% dos valores pagos pelo adquirente; l) a retenção é válida, tem previsão contratual e o percentual aplicado não é abusivo; m) inexistiram danos morais; n) a ação improcede (fls. 229/249).

"Gafisa Vendas" também foi citada por via postal (fls. 322) e defendeu-se nos seguintes moldes: a) o CDC não incide no caso vertente; b) distratar era vontade do autor; c) cabia retenção das parcelas pagas parcialmente, ex vi da Súmula 543/STJ; d) a responsabilidade pela obtenção de financiamento é do adquirente; e) o negócio não se ressente de vício/abusividade; f) rescisão de contratos de compra e venda de imóvel em construção tornou-se verdadeiro investimento; g) o lançamento e a construção do empreendimento englobam despesas diversas; h) quando a unidade foi comercializada o mercado imobiliário estava em alta; i) devolução integral dos valores pagos não é justa/plausível; j) o contrato é mais benéfico do que a Lei n. 13.786/2018; k) pacta sunt servanda ; l)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, N° 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-061

caso se considere excessivo o percentual previsto em contrato, a retenção deve ser de ao menos 25% do total desembolsado pelo adquirente; m) juros incidem a partir do trânsito em julgado; n) não é ilegal o repasse das despesas de corretagem ao autor e a verba respectiva foi discriminada no instrumento contratual; o) não há falar em danos morais; p) caso indenização seja concedida, deverá ser arbitrada em patamares módicos; q) improcede a ação (fls. 324/350).

É o **relatório**.

Fundamento e decido.

"A petição inepta é aquela que, por imprecisão técnica, impede a plena compreensão de seu conteúdo e, destarte, impede a resposta do réu, diante da ininteligibilidade do pedido ou da causa de pedir" (TJSP - Apelação n. 0020335-85.2010.8.26.0003, 37ª Câmara de Direito Privado, j. 19/01/2012, rel. Desembargador FRANCISCO LOUREIRO).

Quem lê a inicial comprehende perfeitamente bem do que se queixa e o que pretende o analista. "_____ e seus pares não enfrentaram dificuldade alguma para defender-se; ao contrário, fizeram-no com proficiência.

Extinção de processos sem resolução do mérito é situação patológica, a ser reservada para casos-limite; sempre que possível, o Judiciário deve dar resposta útil (rectius : sentença de mérito) àqueles que lhe batem às portas.

Em suma, **rejeito** a preliminar suscitada a fls. 231 (item I).

Com o que consta dos autos, já se pode solucionar a controvérsia. Recorde-se: "destinatário da prova é o juiz e a finalidade dela é, exatamente, convencê-lo, vigendo no processo civil brasileiro, em termos de valoração da prova, o sistema da persuasão racional, expressamente adotado no artigo 371 do

1010997-21.2020.8.26.0003 - lauda 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, N° 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-061

NCPC" (TJSP - Apelação Cível n. 1001651-25.2015.8.26.0002, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 28/05/2019, rel. Desembargador GILSON DELGADO MIRANDA).

Improcede a ação.

Há **mais de um biênio**, o autor assinou "instrumento particular de distrato" (fls. 112/113) **externando desinteresse** em prosseguir com a aquisição do apartamento 401 e **aceitando** receber R\$ 87.960,79 (fls. 112 – cláusulas 3 e 4). Na oportunidade, _____ deu às vendedoras **plena, irrevogável e irretratável quitação** (cláusula 5, item "a" - fls. 112/113).

Sem alegar vício do consentimento, o autor agora pretende dar o dito pelo não dito e, na esfera judicial, abrir discussão que afronta o distrato celebrado livremente.

Não é novo o que o analista tenta nestes autos. O Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já teve oportunidade de apreciar o tema e decidiu: "COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Ação de restituição de valores pagos, cumulada com nulidade de cláusula contratual, proposta pelos adquirentes -

Distrato celebrado entre as partes com o escopo de desfazer negócio jurídico

- Pleito que pretende rever as condições impostas naquela avença -

Impossibilidade - Mero arrependimento incapaz de dar amparo à pretensão -

Ausência de qualquer dos vícios ensejadores da anulabilidade do negócio jurídico - Transação lícita - Artigo 840, do CC - Sucumbência - Inversão da

responsabilidade pelos encargos desta - Apelo parcialmente provido" (Apelação n. 0072781-86. 2011.8.26.0114, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 02/02/2016, rel.

Desembargador GALDINO TOLEDO JÚNIOR – ênfase minha).

Se o Poder Judiciário admitir que pessoas maiores e capazes, **sem alegar coação, erro ou vício de natureza diversa**, voltem atrás na palavra dada por escrito, não haverá mãos a medir o número de feitos em que se tentará exatamente isso. Pior: **ninguém mais solucionará amigavelmente as pendências**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, N° 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-061

1010997-21.2020.8.26.0003 - lauda 4

contratuais, pois sempre poderia o consumidor, **anos depois** de receber dezenas de milhares de reais (cláusula 4 - fls. 112), querer um plus da parte contrária (letra "f" de fls. 20)...

O distrato de fls. 112/113 é ato jurídico perfeito e não se ressente de vício algum. Tarde demais para o promitente comprador da unidade 401 abrir discussão sobre o compromisso de venda e compra.

Observo que: a) a transferência da responsabilidade do custo da corretagem ao adquirente está em linha com diretriz estabelecida no Recurso Especial repetitivo n. 1.551.951/SP, pois houve destaque do valor atinente à remuneração dos corretores (fls. 123/125); b) o desistente consentiu em que fossem deduzidos R\$ 1.500,00 atinentes à formalização do distrato (cláusula 4 – fls. 112).

Se algum dano o analista amargou, foi fruto de sua espontânea vontade, manifestada no espaço da liberdade de contratar **e distratar**.

Pelo exposto, **JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO** (art. 487, I, do CPC), condenando o autor ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa, corrigido desde a propositura.

P. R. I.

São Paulo, 26 de outubro de 2020.

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

1010997-21.2020.8.26.0003 - lauda 5