



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**44ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1053455-29.2015.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compromisso**  
 Requerente: **Fabio dos Santos Abel**  
 Requerido: **Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Anna Paula Dias da Costa**

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias indevidamente pagas com pedido de tutela antecipada. Narra o autor, em apertada síntese, que firmou com a Construtora ré, em 28/07/2013, Instrumento Particular de Venda e Compra do imóvel descrito na inicial, com previsão de entrega para 28/02/2015 (fls. 15/61). Anota o autor que desembolsou a quantia de R\$ 47.942,38 (quarenta e sete mil, novecentos e quarenta e dois reais e trinta e oito centavos), valor relativo às parcelas do contrato e comissão de corretagem. Relata, ainda, que solicitou a rescisão do contrato à ré. Ocorre que a Construtora ré condiciona a rescisão à retenção de cerca de 50% dos valores pagos. Pretende o autor com esta ação a rescisão do contrato entabulado entre as partes, bem como da totalidade da quantia desembolsada.

O pedido de tutela antecipada foi deferido a fls. 70/71.

Citadas, as requeridas contestaram o pedido e pugnaram pela sua improcedência (fls.77/89). Arguiram preliminar de ilegitimidade passiva da corré Acapulco Investimentos Imobiliários Ltda no tocante ao pedido de restituição da comissão de corretagem e de taxa SATI. No mérito, não se opõem à rescisão da avença, entretanto pugnam pela observância das cláusulas contratuais, especialmente as cláusulas 6.3, 6.3.1 e 6.3.2 (fls. 37/38). Anotaram, ainda, que o prazo para entrega da obra finda-se em agosto de 2015, uma vez que há expressa cláusula de tolerância de 180 dias no contrato. No mais, rechaçaram os argumentos declinados na inicial.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**44ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Réplica a fls. 155/161.

Vieram documentos

*É o relatório.*

**DECIDO.**

Conheço do pedido nesta fase. Faço-o com supedâneo no artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil. A matéria ventilada é unicamente de direito.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva, uma vez que, em se tratando de relação de consumo, há solidariedade entre todos os fornecedores em relação aos serviços prestados de forma conjunta, como é o caso dos autos (CDC, art. 14, *caput*).

Veja-se, a propósito:

ILEGITIMIDADE DE PARTE. PASSIVA. INOCORRÊNCIA. APELANTE QUE OSTENTA LEGITIMIDADE PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO, AINDA QUE DESTINADO O VALOR DESEMBOLSADO A TERCEIROS. PROMITENTES COMPRADORES QUE FIRMARAM CONTRATO COM A DEMANDANTE. PRETENSÃO AFASTADA. PRELIMINAR REJEITADA. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA. APLICAÇÃO DO PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL E NÃO TRIENAL, NOS TERMOS DO ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. ALEGAÇÃO AFASTADA. PRELIMINAR REJEITADA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. RESCISÃO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE DE PAGAMENTO DO PREÇO PELOS ADQUIRENTES. ATO QUE CAUSA PREJUÍZO AO CREDOR. PENA PARA O DESCUMPRIMENTO QUE DEVE SER FIXADA, PARA QUE NÃO IMPORTE EM INCENTIVO AO INADIMPLEMENTO. VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E ASSESSORIA QUE NÃO COMPORTAM DEVOLUÇÃO. DEVOLUÇÃO LIMITADA EM 90% DOS VALORES ADIMPLIDOS. APLICAÇÃO DOS JUROS LEGAIS A PARTIR DO ACÓRDÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. SENTENÇA REFORMADA.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**44ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. APELAÇÃO  
CÍVEL Nº 1011125-47.2014.8.26.0554, J. 08/01/2015, Rel. Vito  
Guglielmi

O pedido é **parcialmente** procedente.

É incontroverso nos autos que as partes celebraram contrato de compra e venda da unidade habitacional descrita na inicial.

Outrossim, o pedido de rescisão formulado pelo autor não encontra resistência. A questão cinge-se à devolução dos valores despendidos por ela despendido.

No caso dos autos tem aplicação o CDC, consideradas a posição do autor e da empresa que opera no ramo imobiliário.

Assim, na qualidade de consumidor, o demandante está autorizado pelo ordenamento pátrio a pleitear a rescisão contratual e a devolução imediata dos valores pagos, considerando-se abusiva e nula, toda e qualquer cláusula que exclua o direito à devolução das parcelas pagas, que imponha dedução de elevado percentual ou, ainda condicione a forma de devolução, já que evidentemente colocam o consumidor em situação de desvantagem exagerada (CDC, art. 51, IV).

Outrossim, uma vez admitida a rescisão, embora por culpa da comprador, porquanto não houve atraso na entrega do empreendimento, nem por isso deixa de ter direito à restituição proporcional do que efetivamente pagou, com a devida atualização monetária.

No entender deste juízo, o autor faz jus à devolução de 90% dos valores por ele desembolsado a título de parcelas do contrato. A retenção de 10% das parcelas pagas repará a posição da construtora relativa ao ressarcimento dos trabalhos, gastos com publicidade, tributos e despesas administrativas, que se presumem. Quanto à forma de restituição, a devolução da quantia desembolsada pelo autor se dará de forma única, isto

**1053455-29.2015.8.26.0100 - lauda 3**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**44ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

é, sem parcelamento.

O pagamento de comissão de corretagem imposto ao consumidor, quando da aquisição de imóvel diretamente com incorporadoras imobiliárias, sem a prévia negociação entre as partes, não pode ser de responsabilidade do adquirente.

A comissão de corretagem é ônus de quem contratou os serviços do intermediador.

Os documentos colacionados a **fls. 64/65** demonstram o desembolso pelo autor de valores destinados ao pagamento de comissão de corretagem e SATI.

Anoto que, no caso, o fornecedor não pode transferir esse encargo ao consumidor se optou por não incluir esse custo no preço cobrado, sobretudo quando não lhe informou adequadamente sobre esse ônus.

Veja-se, a propósito:

Apelações. Ação de obrigação de fazer somada dos pedidos de reparação de danos material e moral e repetição de indébito. Compra de imóvel “na planta”. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. Relação de consumo configurada. **Comissão de corretagem e taxa SATI: impropriedade da cobrança.** Mora: indemonstrado o motivo de força maior, é ilícita a extensão do prazo do processo construtivo, inclusive do lapso de tolerância contratual, caracterizada a mora das rés a partir do primeiro dia subsequente ao originalmente assinalado para entrega do imóvel e que perdura até a efetiva entrega da unidade à autora, com o “Habite-se” expedido. Efeitos da mora: inibição da cobrança de qualquer despesa inerente ao imóvel transacionado ou de multa de qualquer espécie e surgimento da responsabilidade civil das rés a pagar indenização pelos danos materiais advindos e a multa moratória contratual. Danos materiais: inoccorrência de lucros cessantes, admitida, contudo, a existência de danos emergentes indenizáveis (devolução da multa cobrada e incidência dos encargos da mora pela não entrega da coisa). Taxa condominial e outras despesas do imóvel negociado: somente poderão ser carreadas à autora após a efetiva entrega das chaves. Danos morais: inexistência



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**44ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

de prova de lesão dessa ordem a exceder o nível dos aborrecimentos cotidianos. Ônus sucumbenciais: concentração na pessoa das rés em face de sua maior derrota (art. 21, parágrafo único, do CPC). Doutrina e jurisprudência. Recursos providos em parte, rejeitada a preliminar. *APELAÇÃO Nº 1073788-70.2013.8.26.0100, J. 26/08/2014, Rel. BERETTA DA SILVEIRA (grifos nossos)*

Anoto, por oportuno, que a devolução se dará na forma simples, **sem incidência da dobra legal**. Apesar de se tratar de relação de consumo, o comportamento das fornecedoras não se reveste de dolo. A cobrança se encontrava amparada até então em cláusula contratual, cuja invalidade foi reconhecida somente pelo Poder Judiciário.

Diante do exposto, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido (CPC, art. 269, I) para: **I)** declarar a rescisão do contrato entabulado entre as partes; **II)** condenar as rés à devolução de 90% das quantias pagas em contrato, que perfaz a quantia de R\$35.680,76 (trinta e cinco mil, seiscentos e oitenta reais e setenta e seis centavos), já abatidos os 10% e **III)** condenar as requeridas à devolução do valor relativo à comissão de corretagem e SATI, no total de R\$8.297,09 (oito mil, duzentos e noventa e sete reais e nove centavos).. Incidirão em todos os capítulos acima, correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde a data do respectivo desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde a data da citação.

As rés arcarão com os as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor da condenação atualizado.

Em caso de recurso, deverá ser recolhido 2% do valor da condenação, correspondente ao valor de R\$879,56 (oitocentos e setenta e nove reais e cinquenta e seis centavos), sendo que o mínimo são 05 UFESP's (Lei 11.608, artigo 4º, inciso II, § 1º)

Transitada em julgado, certifique-se. Nada requerido em 10 (dez) dias após este ato, arquivem-se; se juntada a memória do débito, com indicação de bens à penhora, bem como recolhida a condução do oficial de justiça, expeça-se mandado de penhora,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**44ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

nos moldes do artigo 475-J, do CPC.

P.R.I

São Paulo, 08 de julho de 2015.

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