



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA SANTA MARIA Nº 257, São Paulo - SP - CEP 03085-901
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1015396-49.2018.8.26.0008**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: _____
 Requerido: _____ **Empreendimentos Ltda e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciano Gonçalves Paes Leme**

Vistos

Conforme a petição inicial, o autor comprometeu-se, mediante promessa de venda e compra ajustada, em agosto de 2016, com a **corrê _____ Empreendimentos Ltda.**, a adquirir a unidade condominial n.º 412 do Residencial Stamp Mooca. Argumenta que o negócio jurídico contou com a intermediação da **corrê _____ Intermediação Imobiliária Ltda.** e da **ré _____ Soluções de Pagamentos Ltda.** Sustenta que, no *stand* de vendas, foi informado de que preenchia os requisitos exigidos pelo *programa minha casa minha vida*. Sob pressão, realizou pagamentos relativos ao preço, então antes da aprovação do financiamento pela Caixa Econômica Federal. Porém, quatro meses após a subscrição do instrumento contratual, tomou conhecimento de que seu crédito não tinha sido aprovado pelo ente financeiro. Logo, o preço seria majorado em R\$ 23.000,00. Por conseguinte, sem condições de dar continuidade ao pagamento das prestações, optou pelo distrato. Contudo, não houve restituição do desembolsado. Assim, requer a declaração da resolução contratual e a condenação das rés, responsáveis solidárias, a restituírem-lhe o valor de R\$ 8.835,00. Além disso, pretende a exclusão das restrições em seu nome existentes nos órgãos de proteção ao crédito.

A petição inicial foi instruída com documentos.

A tutela provisória de urgência foi concedida.

As rés _____ e _____, em contestação, ponderaram: a _____ não goza de

legitimidade passiva *ad causam*; é lícita a transferência ao consumidor da obrigação de pagamento da comissão de corretagem; a _____, em relação à restituição do preço desembolsado pelo autor, não tem legitimidade para compor o polo passivo da lide; não participaram das tratativas relativas ao financiamento do preço; a intermediação imobiliária foi efetivamente prestada; o autor tinha conhecimento de que a aprovação do financiamento dependia da análise de crédito a ser efetuada pelo ente financeiro; não há prova de que o corretor garantiu a aprovação do financiamento; os deveres de informação e de transparência foram cumpridos; a resolução contratual não determina a restituição da comissão de corretagem; não agiram ilicitamente; enfim, os pedidos improcedem, ainda que rejeitadas as preliminares arguidas.

A ré _____, ao contestar, alegou: a petição inicial é inepta; não tem legitimidade

passiva *ad causam*; os pagamentos noticiados foram efetivados unicamente a título de comissão de corretagem; já houve o distrato; nada recebeu do autor; se algo tivesse recebido, poderia reter 25% do pago; o trabalho dos corretores foi prestado; alcançou-se o resultado útil; o autor, por ocasião do distrato, outorgou-lhe quitação plena e irrevogável, válida e eficaz; o autor foi quem deu causa ao desfazimento contratual; não há prova de que as rés garantiram a aprovação do financiamento bancário; jamais garantiram tal aprovação; cabia ao autor pagar o preço ajustado; nem mesmo há prova da desaprovação do financiamento; a comissão de corretagem é exigível; isto é, os pedidos são improcedentes, mesmo se indeferidas as preliminares.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA SANTA MARIA Nº 257, São Paulo - SP - CEP 03085-901
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

As contestações vieram acompanhadas de documentos.

1015396-49.2018.8.26.0008 - lauda 1

O autor manifestou-se em réplica.

As partes, provocadas, não revelaram interesse na produção de outras provas nem na audiência de conciliação.

Esse é o relatório, decidido.

O processo comporta imediato julgamento, pois, para o satisfatório desfecho da lide, é prescindível o alongamento da atividade instrutória.

A petição inicial não é inepta: observou os requisitos legais e, particularmente, os pedidos formulados estão em harmonia com os fatos e fundamentos jurídicos expostos. Do modo como apresentada, ademais, permitiu, às inteiras, o exercício do contraditório e da ampla defesa.

O autor, aderindo à *promessa de venda e compra de unidade autônoma* proposta pela **corrê _____ Empreendimento Ltda.**, comprometeu-se, na qualidade de consumidor *standard*, a adquirir, no mês de agosto de 2016, pelo preço de R\$ 184.175,00 (**a ser quitado por meio de financiamento a ser convencionado com a Caixa Econômica Federal**), a unidade imobiliária identificada na petição inicial, em edificação sob o regime de condomínio especial (cf. fls. 54-59 e 60-70).

A ré _____, incorporadora e promitente vendedora, exerce atividade empresarial de incorporação. Com habitualidade, profissionalidade e remuneradamente, promove, *in casu*, venda de unidades autônomas de edifícios construídos em regime de condomínio especial. Em particular, é **nítida sua atuação em parceria comercial com as corrés _____ Intermediação Imobiliária Ltda. e _____ Soluções de Pagamentos Ltda.**, intermediadoras e prestadoras de serviços técnicos direcionados à conclusão e à execução da promessa de venda e compra. Agiram, todas, em conjunto, de modo coordenado, como impulsionadoras do empreendimento imobiliário. **Encaixam-se, assim, não há dúvida, no conceito de fornecedor.**

A relação jurídico-material subjacente à lide é, logo, típica relação de consumo. Malgrado a incorporação e a construção sujeitem-se à disciplina da Lei n.º 4.591/1964, aquela – a aqui discutida –, e porque evidenciada a relação de consumo, também submete-se ao Código de Defesa do Consumidor. Essa a justa compreensão da melhor doutrina¹, forte na teoria do diálogo das fontes, com a qual se harmoniza a jurisprudência do **C. STJ**²³.

Na exata medida que a legislação protetiva do consumidor estabelece o regime de solidariedade entre os integrantes da cadeia de fornecimento, **fica caracterizada a legitimidade passiva *ad causam* das rés. Cada uma delas responde, perante o autor, pelos comportamentos que favoreceram seus parceiros contratuais nas outras (e diferentes) etapas da incorporação**, em atividades prévias e determinantes à adesão contratual. Em especial, elas respondem, perante o consumidor comum, por atos ocorrentes no *stand* de vendas voltados à promoção, à intermediação e à assessoria técnico-imobiliária. Assim entendeu o **C. STJ**, no **REsp n.º 1.551.968/SP**, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 26.8.2016, submetido ao regime dos recursos repetitivos.

¹ Claudia Lima Marques. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 6.ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011, p. 461-462. Bruno Miragem. *Curso de Direito do Consumidor*. 4.ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 373. Leonardo Roscoe Bessa. *Relação de consumo e aplicação do Código de Defesa do Consumidor*. 2.ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 107-108.

² **REsp n.º 80.036/SP**, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 12.2.1996; **REsp n.º 299.445/PR**, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 17.5.2001; **AgRg no REsp n.º 1.006.765/ES**, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j.

³ 3.2014.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA SANTA MARIA Nº 257, São Paulo - SP - CEP 03085-901
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Conforme sublinha Cláudia Lima Marques ao abordar o contrato de incorporação imobiliária, “qualquer dos participantes da cadeia de fornecimento é considerado fornecedor e há solidariedade entre eles.”¹² Vislumbrado o nexos funcional, econômico, entre as distintas fases da incorporação, organizadas em rede, mediante instituição de relações complexas entre os diversos membros da cadeia de fornecimento – a potencializar a vulnerabilidade dos consumidores –, **não há como fugir do reconhecimento das (questionadas) legitimidades passivas *ad causam*.**

Em resumo: **indefiro as preliminares processuais de ilegitimidade passiva *ad causam*.** Aliás, **as condições da ação são aferidas em abstrato, à luz dos fatos exposto na peça inicial (teoria da asserção), em cuja petição o autor sustenta e fundamenta a responsabilidade solidária das rés.** Agora, **no tocante à resolução contratual, o autor não tem interesse de agir: a intervenção do Poder Judiciário é desnecessária, diante do distrato aperfeiçoado, noticiado e comprovado pela autora (cf. fls. 71-72).** A propósito, **o desfazimento contratual é resultado da inadimplência do autor,** que não obteve o financiamento do qual dependia o pagamento do preço.

No caso em apreço, **nenhuma prestação, nenhuma parcela relativa ao preço foi quitada. Os pagamentos especificados pelo autor, no valor total de R\$ 8.835,00, referem-se à comissão de corretagem.** Ao aderir à promessa de venda e compra, ele assumiu o compromisso de pagar R\$ 10.725,00, a título de contraprestação pelos serviços de intermediação imobiliária, em cláusula então redigida com clareza e destaque, contemplada no quadro resumo (cf. cláusula 4.5 – fls. 54-59). **Trata-se de desembolso que, *in concreto*, não admite restituição. Curvo-me, sobre o tema, ao entendimento pacificado pelo C. STJ, no REsp n.º 1.599.511-SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24.8.2016.**

Lá, de fato, **reconheceu-se, para os fins do art. 1.040 do CPC, a "... 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."**

De acordo com o C. STJ, em situações símeles à presente, não há venda casada, existe efetivo contrato de intermediação imobiliária, diante da terceirização desses serviços, dessa atividade de comercialização de unidades imobiliárias, pela incorporadora, incumbente, que contrata profissionais da área de corretagem, de modo a concentrar-se na atividade de construção de imóveis. Daí, ponderou-se, não emergem prejuízos econômicos para os consumidores. Se assim não fosse, o custo da intermediação imobiliária seria embutido no preço total da compra e venda. Sob essa ótica, acrescentou-se, é irrelevante discutir o caráter isento ou parcial da corretagem.

Por isso, concluiu-se nesse importante e poderoso precedente, **a questão envolve o dever de informação imposto ao fornecedor;** a clareza e transparência na previsão contratual a respeito da transferência para o comprador ou promitente-comprador da obrigação de pagar a comissão de corretagem. E **"para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente."**

O r. voto condutor do julgamento frisou: **"... o dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem."** E mais: **"... a solução da controvérsia situa-se na fase pré-negocial, englobando as tratativas, a**

¹ Op. cit., p. 461.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ
3ª VARA CÍVEL
RUA SANTA MARIA Nº 257, São Paulo - SP - CEP 03085-901
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

oferta e a aceitação, com ênfase no dever de informação acerca da transferência do dever de pagar a comissão de corretagem ao adquirente antes da celebração do contrato de compra e venda."

Assim sendo, **não há como afirmar o direito do autor à restituição pleiteada.** O dever de informação prévia, nos moldes idealizados pelo **C. STJ**, foi cumprido. **A transparência exigida foi observada.** Para tanto, é suficiente examinar o *quadro resumo da promessa de venda e compra*, cujo conteúdo, principalmente à vista das cláusulas 3.1., 4.1., g, 4.5. e 4.6., revela que o autor tomou prévio conhecimento de sua obrigação de pagar a comissão de corretagem, bem como de seu montante e do preço total da unidade imobiliária (cf. fls. 54-59).

Ademais, **impõe sublinhar que o C. STJ, ao julgar, em 13.6.2018, sob o regime**

1015396-49.2018.8.26.0008 - lauda 3

dos recursos repetitivos, o REsp n.º 1.601.149/RS, rel. p/acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, **fixou a seguinte tese:** "ressalvada a denominada Faixa 1, em que não há intermediação imobiliária, é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem."

Sob outro prisma, nada minimamente sugere que o autor foi coagido, pressionado a contratar. Nada indica que foi enganado, ludibriado pelas rés, que elas, em particular, tenham garantido a aprovação do financiamento bancário. *In casu*, **o contexto probatório demonstra que foi ele quem deu causa ao rompimento do contrato, com sua incontroversa inadimplência.** Por isso, **não faz jus à devolução da comissão da corretagem.** Aliás, o saldo não quitado dele é exigível, razão pela qual revogo a tutela provisória de urgência.

Pelo exposto, **julgo improcedente o pedido, revogando, consequentemente, a tutela provisória de urgência deferida (cf. fls. 140, item 2), e condeno a autora no pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários dos advogados das rés, fixados em 15% do valor da causa, em atenção à complexidade ordinária da lide, à dimensão econômica e à importância da causa, aos atos praticados e ao grau de zelo demonstrado.**

A exigibilidade das verbas de sucumbência fica condicionada, porém, à prévia comprovação da cessação do estado de pobreza jurídica do autor, beneficiário da justiça gratuita.

Independentemente do trânsito em julgado, requisi-te-se, via *serasajud*, o pronto restabelecimento do apontamento restritivo em nome do autor, então promovido por iniciativa da correí _____, cuja exclusão foi objeto da decisão de fls. 140, item 2.

Intimem-se.

São Paulo, 03 de junho de 2019.

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

1015396-49.2018.8.26.0008 - lauda 4