



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª 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: **1085360-52.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **Aquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (even)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Augusto Salvador Bezerra**

Vistos.

[REDACTED] ajuizou ação de rescisão contratual cumulado com restituição de quantias pagas com pedido liminar para suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e abstenção da inclusão do nome do autor no Serasa em face de AQUILA EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Alegou que procurou o stand de vendas da incorporadora sem auxílio; que na data de 30 de setembro de 2012, foi celebrado contrato de compra e venda, com afã de obter futura unidade imobiliária do Condomínio Bella Anhaia Mello, nº 5; que foi compelido a pagar o valor de R\$12.369,81, valor este que não integrou o contrato de compra e venda, a título de comissão de corretagem para diversas pessoas que sequer tiveram contato; que segundo o vendedor que os atendeu, esta seria a única forma de adquirir o imóvel; que efetuou o pagamento de R\$66.188,28, correspondentes a 33 meses de pagamento; que ocorreu a prática da venda casada; que distratou o contrato, com receio de continuar a ser enganado; que tentou rescindir o contrato amigavelmente, no entanto, a ré informou que o autor teria de volta o equivalente a 20% do que ele falou; que a ré quer reter em caso de distrato, as despesas de corretagem, assim, cobrando do autor o valor de corretagem duas vezes. Pugnou pela concessão da tutela de urgência; pela suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, ao longo do processo; pela determinação da inversão do ônus da prova; pela declaração de rescisão do contrato de compra e venda; pela condenação da ré a restituir o autor no valor de R\$71.939,26, correspondente a somatória de 90% dos valores pagos.

Documentos acostados á petição inicial (fls.42/86).

Deferida a antecipação de tutela requerida (fls.87).

1085360-52.2015.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Citada, a ré apresentou contestação. AQUILA EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA alegou que a requerida é parte ilegítima para figurar no polo passivo desta demanda; que o valor de R\$12.369,81 pago pelo autor, refere-se á verba de intermediação imobiliária recebida pela empresa LPS Brasil Consultoria de Imóveis S/A, bem como pelos corretores autônomos; que o pagamento da comissão de corretagem é feito diretamente á empresa mediadora e aos demais corretores de imóveis participantes da intermediação imobiliária; que concorda com a rescisão do contrato de venda e compra, mas nos termos contratualmente previstos. Pugnou pelo acolhimento da ilegitimidade da ré com relação ao pedido de devolução de valores pagos a título de comissão de corretagem e pelo acolhimento do pedido de rescisão contratual.

Documentos acostados (fls.153/157).

Interposição de agravo de instrumento pela requerida (fls.159/181).

Sobreveio réplica (fls.192/210).

Pedido de liminar (fls. 211/218).

Documentos acostados (fls.219/220), sobrevindo manifestações das partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O julgamento antecipado da lide é de rigor, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, tendo em vista a desnecessidade de dilação probatória em demanda em que se discutem matérias de direito, assentando-se, no mais, em prova documental.

Rejeito a preliminar alegada em resposta. Todas as rés pertencem ao mesmo grupo econômico, tendo participado em comum do mesmo empreendimento imobiliário. As rés são, pois, titulares da relação de direito material debatida, não havendo que se falar em ilegitimidade passiva.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mérito, depreende-se da peça vestibular que pretende o autor o desfazimento de negócio e a condenação da ré à devolução dos valores que solveram em contrato de compra e venda de imóvel, que, contudo, não se executou até o fim. Aludida pretensão tem por base a redação do art. 53, caput, do Código de Defesa do Consumidor, que, como se sabe, considera nula, de pleno direito, a cláusula que estabelece a perda total das prestações pagas em contratos como o ora debatido.

Ora, essa vedada perda total é justamente a pretensão resistida da ré, que alega, para isso, culpa dos autores na não execução do contrato. Tal alegação, contudo, cai absolutamente por terra quando se considera que ninguém nega essa suposta culpa; o que se nega é uma vedada perda total de prestações, por não amparada no ordenamento jurídico em vigor.

Tal circunstância é suficiente para evidenciar que a recusa da empresa demandada viola o princípio geral que veda o enriquecimento sem causa de fornecedora de serviço, que, após a rescisão do contrato com os autores, terá oportunidade de promover a venda, em favor de terceiros, do mesmo serviço de intermediação. Abusiva, portanto, mencionada conduta, não podendo servir de obstáculo ao acolhimento da pretensão da parte demandante, que, como se viu, tem por fundamento norma de ordem pública e que prevaleceria ainda que houvesse previsão contratual em contrário.

Note-se que a relação em debate é realmente de consumo, eis que envolve adquirente de serviço como destinatária final e fornecedora, nos exatos termos dos artigos 2º e 3º, da Lei 8.078/90.

Deve haver a devolução, inclusive na taxa da corretagem, eis que se trata de valores fixados unilateralmente pela ré e por empresas pertencentes ao grupo econômico desta. Note-se que tais valores usualmente não são pagos pelo adquirente do bem, mas pela vendedora, o que corrobora a abusividade da cláusula.

É certo que, em incidente de Recurso Especial Repetitivo [REsp. 1.551.951 -SP (2015/0216201-2), tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP] concluiu o Superior Tribunal de Justiça pela validade da cobrança da taxa de corretagem ao consumidor. Todavia, condicionou tal validade à prova da prévia informação, ao utente, do preço total da aquisição da unidade autônoma, o que inexistia na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

espécie.

Por outro lado, não se pode olvidar que, com a celebração do ajuste, a demandada teve de efetuar despesas relativas à administração do serviço que deveria ser adquirido pela sua adversa. Por esta razão, conforme se tem decidido, entendo razoável abater 10% dos valores solvidos pelo autor, a fim de que a fornecedora seja ressarcida dos gastos que certamente efetuou.

O pedido inicial de repetição de indébito comporta, pois, acolhimento, com a ressalva acima exposta: 90% de todas as prestações pagas, inclusive a taxa de corretagem.

Ante o exposto, *julgo procedente* o pedido, para, decretando o desfazimento do contrato celebrado entre as partes, condenar a ré a restituir ao autor a quantia equivalente a 90% (noventa por cento) de todo valor solvido, inclusive taxa de corretagem, corrigido monetariamente a partir dos respectivos desembolsos e incidindo juros da mora de 1% ao mês desde a citação. Decaindo a parte autora em parte mínima, condeno a ré ao pagamento de todas as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

P.R.I.C.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2017.

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