



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 21ª VARA CÍVEL
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo nº: **1123531-78.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **[REDACTED] e outro**
 Requerido: **Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Maria Carolina de Mattos Bertoldo**

Vistos.

[REDACTED] e [REDACTED], devidamente qualificados nos autos, ajuizaram a presente ação em face de **WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, alegando que em maio de 2014 firmaram com a ré compromisso de compra e venda de imóvel. Alegam que, apesar de terem horando diversas parcelas, não têm mais interesse na manutenção do negócio, e procuraram a ré para rescindir o contrato e reaver os valores pagos. Alegam que já pagaram o valor de R\$ 74.101,72, além da importância de R\$ 29.452,37 a título de comissão de corretagem. Expõem que, ao requerer a rescisão, foram informados que receberiam valor inferior ao que acreditam ser devido. Pleiteiam a declaração da rescisão do contrato, a devolução de 90% das parcelas pagas e restituição integral dos valores pagos a título de comissão de corretagem. A inicial veio acompanhada de documentos.

A decisão de fls. 157/158 deferiu a antecipação de tutela.

Devidamente citada, a ré apresentou contestação de fls. 182/199, alegando, em preliminar, retificação do polo passivo, inépcia da inicial por falta de documento e ilegitimidade passiva. No mérito, afirma a ausência de responsabilidade pela rescisão. Alega que o valor a ser devolvido deve observar o que foi previamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

acordado entre as partes. Impugna a restituição do valor de comissão de corretagem.
Pugna pela rescisão por culpa exclusiva dos autores. Juntou documentos.

Réplica às fls. 269/289.

É o relatório.

Decido.

Trata-se de hipótese de julgamento antecipado da lide, diante da desnecessidade de dilação probatória, nos termos do art. 355, inc. I, do Código de Processo Civil.

Inicialmente, acolho a retificação do polo passivo da lide, para que conste WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., conforme consta no documento de fls. 56.

Rejeito a preliminar relativa à inépcia da inicial por falta de documento essencial. A inicial foi instruída com todos os documentos necessários para a propositura da ação; demais questões são referentes ao mérito do pedido e serão tratadas em momento oportuno.

Ainda, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré acerca dos valores referentes à comissão de corretagem. Observo que os autores, inegavelmente erigidos à condição de consumidores, firmaram com a ré negócios jurídicos principais e acessórios.

A ré firmou avenças e prestou o serviço em conjunto com terceiras, devendo ser reconhecida sua legitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda.

Evidente a confusão causada ao consumidor face à forma de atuação de empresas imobiliárias que, agindo conjuntamente, com o escopo de atingir objetivo comum, dividem, por meio de estratégia jurídica, as diversas posições envolvidas na consecução do empreendimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Ainda, o STJ, em julgamento do REsp nº 1551956/SP, ocorrido em 24 de agosto p.p., reconheceu a legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.

Assim, forçoso também afastar a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de quantias pagas.

A existência do vínculo contratual entre as partes está devidamente demonstrada nos autos, conforme documento de fls. 55/145, não sendo, ademais, impugnada pela ré.

Pleiteiam os autores a devolução dos valores pagos a título de taxa de corretagem, em virtude de alegada "venda casada"; e a devolução de 90% dos valores pagos referentes à quitação do preço do imóvel.

Início pela análise do pedido de restituição da comissão de corretagem.

A simples incidência das normas consumeristas, no caso em análise, não tem o condão de, por si só, invalidar o que foi livremente pactuado.

Na hipótese em apreço, não se vislumbra qualquer ilicitude capaz de retirar a validade do negócio celebrado.

Ao firmar a proposta de compra do imóvel, os autores avançaram o pagamento de montante pelo serviço de comissão prestado, discriminado no contrato (fls. 98, cláusula 6.3.3.), e em planilha de cálculo (e fls. 146).

Verifica-se, pois, que os autores firmaram contrato de prestação de serviços de corretagem, reconhecendo o direito à contraprestação respectiva.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Como é cediço, cada modalidade de negócio tem os seus custos próprios e peculiares, discriminados ou às vezes até embutidos no preço ou nos juros. E, no caso em análise, o custo da taxa atacada era de conhecimento dos autores, que anuíram ao seu pagamento.

Assim, tendo sido tal obrigação voluntariamente aceita pelos compradores, não há que se falar em “venda casada”, tampouco em ilegalidade de cobrança.

Não sendo caso de nulidade, imprevisão e outras exceções taxativas e limitadas, nem tampouco estando caracterizadas as hipóteses previstas no art. 6º, V, do Código de Defesa do Consumidor, o contrato faz lei entre as partes e deve ser respeitado e cumprido.

Nesse ponto, destaco:

“Fonte de obrigações, é tamanha a força vinculante do contrato que se traduz, enfaticamente, dizendo que tem força de lei entre as partes. O contrato deve ser executado, tal como se suas cláusulas fossem disposições legais para os que o estipularam. Quem assume obrigação contratual tem de honrar a palavra empenhada e se traduzir pelo modo a que se comprometeu” (ORLANDO GOMES, Contratos, Forense, 5.ª ed., n. 125, p. 189).

Nesse sentido, também a jurisprudência:

“CONTRATO - REQUISITOS - Validade - O princípio da Força Obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes; celebrado que seja, com observância de todos os pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. Cada qual que suporte os prejuízos provenientes do contrato; se aceitou condições desvantajosas, a presunção de que foram estipulados livremente impede que se socorra da autoridade judicial para obter a suavização ou libertação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

PACTA SUNT SERVANDA” (Apelação Cível nº 477.739-00/3,
 Primeiro Tribunal de Alçada Civil, Rel. ADAIL MOREIRA).

“No Universo do Direito Privado, podem as pessoas pactuarem como lhe aprouverem, sem que necessário seja a intervenção do Judiciário. Se, após pacto firmado espontaneamente, houver interesse de uma das partes em desobrigar-se do pactuado, necessário se torna a demonstração de que o contrato afronta os princípios de direito.” (STJ - RESP nº 30590/SP, Rel. Min. Claudio Santos)

Ademais, a legalidade de cobrança da taxa de Comissão de Corretagem restou assentada, quando expressa no contrato, conforme julgamento do REsp nº 1551956/SP, submetido à sistemática dos recursos repetitivos.

Desta feita, e não se verificando qualquer vício de consentimento por ocasião da celebração do instrumento contratual, de rigor a declaração da validade da cobrança da Comissão de Corretagem, a qual, portanto, não deve ser restituída.

Quanto à rescisão do vínculo contratual e à restituição dos valores pagos a título de quitação do preço do imóvel, observo que é direito dos autores, alçados na qualidade de consumidores, a rescisão do contrato e a devolução das quantias pagas. Nesse sentido:

“O comprador que deixa de cumprir o contrato alegando insuportabilidade da obrigação tem o direito de promover a ação para receber a restituição das importâncias pagas” (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação Cível nº 68.372.4/9, OSWALDO BREVIGLIERI, Relator).

No caso *sub judice*, pretendem os autores a extinção do compromisso de compra e venda de imóvel, face à impossibilidade de efetuar o pagamento do preço. Tem-se, assim, a resolução do negócio, que deve acarretar a restituição das partes à situação anterior, nela incluída a devolução das parcelas recebidas pela vendedora.

De acordo com o contrato firmado entre as partes, cláusula 6.8, em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

caso de inadimplemento do comprador quanto ao pagamento, o mesmo tem direito à restituição de parte do valor pago à título de preço, feitas diversas deduções (fls. 97/98).

Nesse ponto, observo que a mencionada cláusula, tal como redigida, não é válida, visto que abusiva, uma vez que valida descontos sobre descontos, e em desconformidade com o entendimento jurisprudencial dominante.

Desta forma, é inadmissível o cumprimento da cláusula contratual referente à hipótese de rescisão contratual, o que implicaria enriquecimento ilícito por parte da ré.

Ademais, sendo proprietária do imóvel, obviamente poderá a ré repassá-los a terceiros, que pagarão integralmente o preço, mediante um novo contrato.

Contudo, deve-se considerar as despesas que a parte ré teve com a celebração do contrato. Deve-se ter em mente, ainda, que, no presente caso, os autores sequer chegaram a possuir o imóvel objeto do contrato.

A jurisprudência vem entendendo que “... *para evitar enriquecimento injusto, a solução é determinar que as perdas das quantias pagas se limite aos prejuízos sofridos pela vendedora.*” (JTJ-LEX-149/45 e 130/78).

Verifico que o percentual de 10% (dez por cento) para perda pela ré das quantias pagas, em razão das despesas tidas pela ré com o contrato, é o aceito pela jurisprudência: “*Rescisão contratual–Cláusula penal que prevê o decaimento das importâncias pagas pelo compromissário-comprador Nulidade Direito de a promitente-vendedora reter apenas 10% das parcelas pagas a título de despesas que realizou para a feitura do contrato Inteligência dos arts. 924, do CC e 53, da Lei 8.078/90 (TJSP) RT 771/214.*” –

Cumprе ressaltar, ainda, que tal percentual deve incidir não sobre o preço atualizado do contrato, mas sobre as parcelas pagas, corrigidas monetariamente. A devolução deverá ser imediata e em única parcela.

Assim, desfeito o contrato, deve a ré devolver as quantias pagas, corrigidas monetariamente, assegurando-se o direito de fazer a retenção do valor pago, tão somente, ao correspondente a dez por cento, a título de ressarcimento pelo prejuízo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

sofrido com o desfazimento dos negócios, sem que haja culpa de sua parte.

Por fim, cabe ressaltar que, em se tratando de contrato de adesão, não foi dada oportunidade à parte autora de questionar as cláusulas contratuais. Logo é imprescindível a observância das normas estabelecidas pelo Código de Defesa do Consumidor.

Nesse sentido, destaco decisão proferida em caso semelhante:

“Por isso, no que tange à compra e venda de imóveis incorporados, **eventual previsão de antecipação de perdas e danos em contrato** firmado com empresa incorporadora, **à guisa de cláusula penal, não poderá exceder a 10% do total já pago** pelos compromissários-compradores, com as devidas atualizações” (RT - 771/215). (grifo nosso)

Assim, impõe-se a parcial procedência da presente ação.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação que [REDACTED] e [REDACTED] movem em face de WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., para declarar rescindido Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças firmado entre as partes, descrito na inicial, e condenar a ré a devolver as quantias efetivamente pagas referente ao preço do imóvel pelos autores, corrigidas monetariamente desde o desembolso, com o acréscimo dos juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, até o efetivo pagamento, assegurado o direito à vendedora de reter, tão somente, a quantia correspondente a 10% do total pago pela compradora, nos termos acima expostos, confirmando a tutela concedida.

Diante da sucumbência, arcará a ré com o pagamento de 2/3 das custas e despesas processuais, corrigidas do desembolso, bem como com honorários advocatícios ao patrono dos autores, que arbitro em 2/3 de 10% do valor da condenação, com base no art. 85, §2º c/c art. 86, *caput*, do Código de Processo Civil; arcarão os autores com 1/3 das custas e despesas processuais, corrigidas do desembolso, e com honorários advocatícios ao patrono da ré, fixados em 10% do valor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
21ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

da condenação.

P.R.I.

São Paulo, **6 de fevereiro de 2017.**

MARIA CAROLINA DE MATTOS BERTOLDO

Juíza de Direito

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