



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª 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: **1045302-07.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **[REDACTED] e outro**
 Requerido: **Sei Major Sólton Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Sachsida Garcia**

Vistos,

[REDACTED] e **[REDACTED]**

[REDACTED], promoveram a presente ação de procedimento comum, com pedido de antecipação de tutela, em face de **SEI MAJOR SOLON EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, visando prestação jurisdicional que declarasse rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenasse a ré a restituir importância equivalente a 90% dos valores pagos a título de preço do imóvel, com atualização monetária a partir do desembolso de cada parcela e acrescida de juros de mora a partir da citação. Pediram também fosse a ré condenada a devolver o valor de R\$ 27.243,97, pago a título de comissão de corretagem. Tudo sem prejuízo da condenação no pagamento das verbas de sucumbência.

Fundamentaram a pretensão na alegação de que, em data de

1045302-07.2015.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

25 de maio de 2012, por meio de contrato de promessa de compra e venda, adquiriram da ré a unidade condominial nº 1.104, do empreendimento denominado “Condomínio Setin Home e Life Cambuí”, pelo preço de R\$ 363.802,50.

Pediram a rescisão do contrato porque a eles não mais convinha a compra; tendo pagado as parcelas do preço até abril de 2015, totalizando o valor de R\$ 63.600,97.

Postularam a devolução de 90% (noventa por cento) da totalidade do que foi pago.

Afirmaram ainda que, ao adquirir o referido imóvel da ré, foram compelidos a pagar comissão destinada aos corretores que atuavam no *stand* de vendas no local do empreendimento, no total de R\$ 27.243,97.

Alegaram ocorrência de venda casada, haja vista que tal cobrança foi imposta como condição à aquisição do imóvel.

Ademais, imputaram à ré o ônus do pagamento da comissão de corretagem, sendo abusivo o repasse aos compradores.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 29/116.

Citada (fls. 151), a ré ofertou contestação (fls. 123/150) aduzindo, em sede preliminar, carência de ação por ilegitimidade de parte e denunciação da lide à empresa Abyara Brokers Intermediação Imobiliária. No mérito, em síntese, sustentou a regularidade de seu proceder. Afirmou que não se opõe ao pedido dos autores no tocante à resolução do contrato, mas que, nesta hipótese, deve ser observada a existência de prévia disposição contratual sobre a forma de restituição de valores. Ademais, se houvesse restituição como pedido, os valores a serem retidos não fariam frente às despesas da ré, o que acarretaria enriquecimento ilícito dos autores. No mais, defendeu a regularidade da cobrança da comissão de corretagem e invocou o princípio da obrigatoriedade dos contratos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Réplica de fls. 156/174.

As partes postularam o julgamento antecipado da lide (fls. 184, 187/188 e 189).

É o relatório

Decido.

Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, entendida como direito abstrato, o feito comporta julgamento de mérito no estado em que se encontra; desnecessária a colheita de outras provas, pois a matéria é eminentemente de direito e os fatos controversos vieram bem comprovados por documentos, autorizando o julgamento antecipado, em conformidade com a regra do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em primeiro lugar, é de ser indeferido o pedido de denunciação da lide por ausente qualquer das hipóteses do artigo 125 do Código de Processo Civil.

Não há comprovação de que esteja a denunciada obrigada, pela lei ou pelo contrato, a indenizar a ré em ação regressiva, caso resulte vencida; comprovação essa que deve ser feita de plano e se assim não for, fica evidenciada a pretensão de introduzir fundamento novo na lide, o que é vedado e afasta a aplicação do instituto¹.

Não basta a autorizar a denunciação da lide a simples obrigação de repasse de verbas, ou a mera vinculação lógica e formal entre os contratos firmados entre demandante e demandado e entre demandado e denunciado².

Aliás, não é essa exatamente a afirmação da contestação.

A ré, na verdade, imputa a culpa/responsabilidade para a denunciada e é pacífica a jurisprudência no sentido de que, nessa hipótese, não tem cabimento a

¹ STJ-5ª T., REsp 351.808, Min. Edson Vidigal, j. 27.11.01, DJU 4.2.02.

² STJ-Corte Especial, ED no REsp 681.881, Min. Hamilton Carvalhido, j. 4.5.11, maioria, DJU 7.11.11.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

denúnciação:

“Se o denunciante intenta eximir-se da responsabilidade pelo evento danoso, atribuindo-a com exclusividade a terceiro, não há como dizer-se situada a espécie na esfera da influência do art. 70, III, do CPC, de modo a admitir-se a denúnciação da lide, por isso que, em tal hipótese, não se divisa o direito de regresso, decorrente de lei ou do contrato”³.

Ademais, observo que a composição do polo passivo da lide é atribuição do autor, que escolhe contra quem quer litigar, sobretudo, considerando-se a existência de solidariedade.

Assim, para análise da preliminar de carência por ilegitimidade de parte, observo que a relação de que se trata é de consumo, porquanto o comprador do imóvel corresponde à acepção do termo consumidor, nos termos do que preceitua a regra do artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor.

A atividade empresária de incorporação imobiliária coloca o empresário na posição do fornecedor de um produto (unidade imobiliária), nos termos do que preceitua o artigo 3º do mesmo diploma mencionado.

Nesse panorama, imperioso reconhecer a solidariedade passiva entre a ré e a empresa corretora de imóveis, inclusive quanto ao pedido de repetição das verbas de corretagem, porque estão todos envolvidos na cadeia de serviços em face do consumidor, nos termos dos artigos 7º, parágrafo único, e 25, parágrafo 1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor.

E como se tanto não bastasse, importante ressaltar que é à ré que os autores imputam a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem impugnada.

Deste modo, sob qualquer aspecto que se analise a questão, a ré é legítima para figurar no polo passivo da ação, motivo pelo qual é de ser rechaçada a

³ RSTJ 53/301.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

arguição de ilegitimidade.

Assim, superada a questão processual, passo à análise do mérito.

É incontroversa a concordância da ré com o pedido de rescisão contratual formulado pelos autores, assim como com a totalidade das parcelas que foram por eles pagas.

Nesse panorama, de rigor declarar rescindido o contrato havido entre as partes, assim como inexigível o saldo remanescente.

Resta então decidir quanto à porcentagem dos valores pagos que deverá ser restituída aos autores.

Não obstante a existência de disposição contratual sobre a questão, o fato é que a retenção pela ré de valor equivalente a 70% por cento do que foi pago pelos autores, ultrapassa, e muito, o limite do razoável; além de se mostrar em total dissonância com o entendimento da majoritária jurisprudência.

Com efeito, a retenção dos valores pagos pelo comprador em casos desta espécie, tem-se mantido na faixa percentual de 10 a 25%.

Nesse sentido:

Processo
AgRg no AREsp 600887 / PE AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2014/0225154-0
Relator(a)
Ministro RAUL ARAÚJO (1143)
Órgão Julgador
T4 - QUARTA TURMA
Data do Julgamento
19/05/2015
Data da Publicação/Fonte
DJe 22/06/2015



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ementa

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. **RETENÇÃO**. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de **retenção** pelo vendedor entre 10% a 25% do total da quantia paga.
2. O percentual a ser retido pelo vendedor é fixado pelas instâncias ordinárias em conformidade com as particularidades do caso concreto, de maneira que não se mostra adequada sua revisão na via estreita do recurso especial.
3. O Tribunal de origem, ao analisar os documentos acostados aos autos, bem como o contrato firmado entre as partes, entendeu abusiva a cláusula contratual que previa a **retenção** de 25% do valor das quantias pagas em caso de rescisão por inadimplemento. Analisando as peculiaridades do caso, fixou a **retenção** em 10% do valor das parcelas pagas, o que não se distancia do admitido por esta Corte Superior.
4. Agravo regimental não provido.

Assim, entendo razoável a retenção de 10% (dez por cento) do total dos valores pagos pelos autores, a título de taxa administrativa.

No entanto, observo por oportuno que tal porcentagem deverá incidir, somente, sobre o total pago a título de parcelas do preço do imóvel; não incidindo sobre outras verbas, tais como comissão de corretagem, serviços prestados por terceiros ou ainda tributos e cotas condominiais.

Finalmente, quanto aos valores pagos a título de corretagem, estes não podem ser objeto de restituição, porque o serviço foi efetivamente prestado e deve ser remunerado, conforme determina a lei civil e o contrato.

Não há impedimento legal para que as partes convenionem o pagamento da corretagem pelo comprador do imóvel, o que, no caso em análise, presume-se que foi feito.

Pelo que se verifica dos autos, foi dada ciência ao autor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

quanto à referida verba antes que a compra fosse finalizada, haja vista que tanto o contrato quanto os primeiros cheques emitidos datam de 25 de maio de 2012.

O autor poderia concordar, ou não, com o preço, posto que o vendedor não é obrigado a vender o produto nos termos em que comprador entende mais conveniente.

Todavia, é importante que se diga, o autor não estava obrigado a contratar se o negócio jurídico se mostrava demasiadamente oneroso ou desvantajoso; poderia simplesmente ter optado pela compra de outro imóvel de mesmo tipo, como tantos outros que se encontram disponíveis no mercado, o que, no entanto, não fez.

Nesse contexto, não havendo alegação de vício na manifestação de vontade, presume-se terem concordado as partes com o preço e a forma de pagamento; havendo de ser prestigiada a força vinculante do contrato que firmaram.

O contrato de corretagem, por sua vez, vem disciplinado pelas regras dos artigos 722 a 729 do Código Civil - sem prejuízo da legislação especial aplicável à espécie - e tem por peculiaridade o fato de o corretor aproximar as partes contratantes, para que concluam o negócio em nome próprio.

Basta, portanto, que o intermediário/corretor haja concorrido de modo eficaz para a aproximação das partes na conclusão do negócio para justificar o pagamento de sua remuneração.

O fato de o corretor de imóveis estar em *stand* de vendas não interfere na natureza jurídica desse negócio, mesmo que o *stand* de vendas seja da construtora ou esteja localizado no local do empreendimento.

Nesse sentido a doutrina ensina:

“Pelo serviço que presta, pondo em relação duas ou mais pessoas para a conclusão de um negócio, tem o corretor direito à remuneração.”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Consiste esta, de regra, numa comissão. Percebe, com efeito, importância proporcional ao valor da operação, sendo irrelevante o esforço despendido no exercício de seu mister, mas somente faz jus à comissão se o negócio for realizado em virtude da sua intervenção, quando esta, por outras palavras, se tornar eficaz para a conclusão”⁴.

Portanto, se o comprador entrou no local em que o corretor se encontrava e este último mostrou o empreendimento, informou as possibilidades de pagamento do preço, as condições possíveis para o negócio, etc., até a celebração do compromisso de compra e venda, a comissão de corretagem é devida.

Nesse sentido, foi o julgamento do Recurso Especial nº

1.599.511/SP, referente ao Tema 938 do STJ:

RECURSO REPETITIVO

Pesquisa de Temas Repetitivos: [Tema 938](#)

Processo	REsp 1599511 / SP RECURSO ESPECIAL 2016/0129715-8
Relator(a)	Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144)
Órgão Julgador	S2 - SEGUNDA SEÇÃO
Data do Julgamento	24/08/2016
Data da Publicação/Fonte	DJe 06/09/2016
Ementa	RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.

⁴ Gomes, Orlando in “Contratos”, Editora Forense, 26ª edição, pág. 473 grifos nossos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor.

Aplicação da tese 1.1.

2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2.

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

Acórdão

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, no caso concreto, dar parcial provimento ao recurso especial para limitar a procedência do pedido à condenação da incorporadora a restituir os valores pagos a título de serviço de assessoria imobiliária, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Para os efeitos do artigo 1.040 do NCPC foram fixadas as seguintes teses: 1.1. 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; 1.2. “Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.”

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha e Luis Felipe Salomão votaram com o Sr. Ministro Relator.

Sustentou oralmente o Dr. Flavio Luiz Yarshell, pela Recorrente Perfil Santana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Notas

Julgado conforme procedimento previsto para os [Recursos Repetitivos](#) no âmbito do STJ.

Anoto ainda, por oportuno, que a pessoa do corretor corresponde à pessoa jurídica da corretora de imóveis, sendo desnecessária a intervenção do mesmo preposto em todos os passos da negociação até a assinatura do instrumento do contrato.

Ante o exposto e o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para, apenas, rescindir o contrato havido entre as partes e condenar a ré a restituir aos autores o equivalente a 90% do valor pago a título de preço pelo imóvel, descontadas as demais verbas que acima referi.

Sobre o valor a ser reembolsado, incidirá correção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

monetária, calculada pelos índices eleitos pelo Egrégio Tribunal de Justiça na Tabela Prática para Atualização dos Débitos Judiciais, a partir da data do desembolso e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas que despendeu e os honorários de seus respectivos advogados, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil.

No mais, extingo o processo com análise de mérito, o que faço com fundamento nos termos do artigo 487, inciso I, do citado diploma legal.

P.R.I.

São Paulo, 29 de agosto de 2017.

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