



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1117962-23.2020.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **Residencial Parque do Carmo Spe Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO**



Vistos.

**[REDACTED]**  
**[REDACTED]** movem “ação de rescisão contratual c/c restituição de valores e pedido de antecipação de tutela” em face de **RESIDENCIAL PARQUE DO CARMO SPE LTDA**. Narra a inicial:

1.- que firmaram com a ré “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma”, para aquisição da unidade autônoma 11032 PNE – Bloco 1, do Empreendimento Imobiliário “Mirai Parque do Carmo Residencial I”.

2.- que o preço total do imóvel foi negociado por R\$144.000,00.

3.- que realizaram o pagamento de R\$2.456,29 referente ao preço do imóvel e de R\$ 4.107,68, a título de intermediação imobiliária.

4.- que o “Quadro Resumo do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Instrumento Contratual” prescreve que a data de entrega do imóvel é maio de 2023, mas que outra cláusula contratual menciona que o prazo de conclusão de obra poderá ser alterado em função da data de contratação do financiamento imobiliário pelo comprador com o agente financeiro, prevalecendo, assim, como data de entrega das chaves a data de contratação do financiamento imobiliário.

5.- que o contrato menciona ainda que a obtenção do financiamento com a Caixa Econômica Federal depende de um percentual mínimo de vendas de todas as unidades do empreendimento.

6.- que ainda firmaram o “Termo de Ciência de Clausulas Contratuais”, no qual não consta data definida para entrega da unidade imobiliária em questão.

7.- que não assinaram contrato com a Caixa Econômica Federal até a presente data e, portanto, não há previsão contratual para entrega da unidade adquirida, em total ilegalidade.

8.- que não concordam em efetuar o pagamento das parcelas sem uma data de entrega do imóvel.

9.- que tal fato causou-lhes grande frustração, motivando o presente pedido de rescisão contratual.

10.- que notificaram a ré, solicitando a devolução dos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
15ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

valores pagos, mas ela manteve-se inerte.

Pelo que expuseram, requereram a concessão de tutela antecipada, para que a ré se abstenha de cobrar as parcelas vencidas e vincendas, as taxas condominiais referentes ao imóvel objeto da presente demanda e de incluir os seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito, sob pena de multa diária, até o julgamento da presente ação. Por fim, requereram a procedência da ação, declarando-se a rescisão do “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma”, referentemente à aquisição da unidade autônoma 11032 PNE – Bloco 1, do Empreendimento Imobiliário “Mirai Parque do Carmo Residencial I”, com a devolução de 100% dos valores desembolsados em virtude da falta de previsão contratual de entrega da unidade, no montante de R\$ 2.456,29, bem como condenando-se a ré ao pagamento dos danos materiais no importe de R\$ 4.107,68 referentemente à comissão de corretagem.

Juntaram documentos de fls.30/99.

A decisão de fls.130/131 deferiu a liminar, para suspender a exigibilidade das parcelas contratuais nos termos requeridos na inicial, bem como para impedir a inscrição dos dados dos autores nos cadastros de inadimplentes, sob pena de multa diária de R\$ 500,00.

A ré contestou a fls.141/149, arguindo, em suma, que em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
15ª VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

22/02/2020 os autores adquiriram por “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças” a unidade autônoma 11032 PNE, no 3º andar, do Bloco 1, do empreendimento imobiliário Residencial Mirai Parque do Carmo (Residencial 1), pelo valor total de R\$144.000,00, a ser pago parceladamente; que na hipótese de não pagamento por financiamento com a Caixa Econômica Federal, o valor deveria ser pago com recursos próprios do comprador; que no ato da celebração do compromisso de venda e compra, os autores se comprometeram a pagar ao terceiro a quantia de R\$7.199,50; que não se opôs à rescisão do contrato ou permaneceu inerte, conforme alegações dos autores; que os documentos comprovam que quando tomou conhecimento do pedido de rescisão contratual, entrou em contato com os autores para devolução dos valores, mas não obteve resposta; que antes da formalização do contrato, prestou todas as informações necessárias aos autores, de forma clara e inequívoca que, do preço total de R\$144.000,00, o valor de R\$7.199,50 seria destinado ao pagamento da comissão de corretagem; que a previsão para entrega do imóvel é maio de 2023, de acordo com o contrato.

Juntou documentos de fls.150/204.

Réplica a fls.219/241.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**É o relatório. Decido.**

**-I-**

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição das parcelas pagas pelo imóvel e devolução integral dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Oportuno o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois suficiente a prova documental dos autos.

A ação é parcialmente procedente.

No julgamento pelo Superior Tribunal de Justiça do Recurso Especial nº 1.599.511/SP em incidente de resolução de demandas repetitivas, firmou-se o entendimento de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total da unidade autônoma, destacando-se o valor dessa comissão. Leia-se:

*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.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*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. 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. (Resp. 1.599.511/SP, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Data da publicação: 06/09/2016).*

Assim, apesar de válida a transferência da obrigação, faz-



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

se necessário verificar se, no caso concreto, os compradores foram devidamente informados dela.

Segundo a Corte Superior, “...O dever de informação referente ao preço na venda a crédito encontra-se regulamentado tanto pelo art. 52 do CDC, como pelo Decreto n. 5.903/2006, exigindo do fornecedor clareza acerca do preço total dos produtos e serviços, discriminando-se as principais parcelas que o integram. (...) Portanto, há o reconhecimento da necessidade de clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem. Para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total da aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente. Conclui-se este tópico, portanto, no sentido de que 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. (...). Alega-se que somente após celebrado o contrato, com o pagamento do sinal, é que o consumidor vem a ser informado acerca do custo adicional da comissão de corretagem. Essa estratégia de vendas contraria flagrantemente os deveres de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

informação e de transparência que devem pautar as relações de consumo. Em tais casos, o consumidor terá assegurado o direito de exigir o cumprimento da proposta pelo preço ofertado, não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem, se não prevista no instrumento contratual. (...) Desse modo, uma vez ofertada à venda uma unidade autônoma, o fornecedor fica vinculado à proposta, que deve ser devidamente respeitada, inclusive integrando o que contrato posteriormente celebrado.” (Recurso Especial nº 1.599.511/SP).

Para análise da questão, inverteo o ônus da prova, nos termos do artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, tendo em vista que a ré está melhor habilitada à produzi-la.

No “Instrumento Particular de Promessa de  
 Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras  
 Avenças” (fls.38/49), assim dispôs a cláusula “F”:

***(F) COMPOSIÇÃO DO PREÇO DA VENDA:***

***(f.1) Valor total (f.2 + f.3):***

*R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais)*

***(f.2) Valor da comissão de venda sobre o preço da unidade autônoma:***





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*R\$ 7.199,50 (sete mil cento e noventa e nove reais e cinquenta centavos)*

***(f.2.1) A forma de pagamento e beneficiário da comissão de venda mencionado na alínea (f.2) acima é a seguinte:***

*Valor R\$4.607,68 (quatro mil e seiscentos e sete reais e sessenta e oito centavos)*

*Beneficiário: TSURI BRASIL LTDA CNPJ/CPF: 27.161.740/0001-66*

*O COMPRADOR tem ciência inequívoca que o valor da comissão de corretagem deverá ser pago à imobiliária e/ou corretor de imóveis, por compensação de cheque(s) e/ou mediante boleto de cobrança bancária; conforme Contrato de Prestação de Serviços de Intermediação Imobiliária assinados na presente data, sendo certo que o aludido valor não importa em acréscimo no preço, de modo que a comissão de corretagem é deduzida do valor total do preço de venda previsto no item (f.1).*

O valor remanescente de R\$ 2.591,82, a título de comissão de corretagem, seria pago após a contratação e liberação dos recursos provenientes do financiamento bancário.

Essas informações são reiteradas no “Resumo Geral de Venda” (fls. 36/37) e no “Contrato de Prestação de Serviços de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Intermediação Imobiliária” (fls.88/90), discriminando-se os valores devidos à incorporadora pela compra do imóvel e os valores devidos à corretora.

Portanto, os autores foram devidamente informados acerca do preço final do pacto e do valor da comissão de corretagem, não havendo que se falar em afronta ao direito básico à informação previsto no artigo 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor.

Todavia, o contrato celebrado entre as partes não poderia vincular a entrega do imóvel à concessão do financiamento, conforme previsto nos itens (e.2) e (e.3), da cláusula (E), do contrato (fls.40), bem como no item 14., do “Termo de Ciência de Cláusula Contratuais” (fls.94/97), que dispõem:

*(e.2) O prazo previsto para conclusão das obras do empreendimento leva em consideração o financiamento bancário que será contratado pelo COMPRADOR junto ao Agente Financeiro, conforme previsto item (g.2) abaixo.*

*(e.3) Para tanto, o prazo previsto para conclusão da obra poderá ser alterado em função da contratação do financiamento pelo COMPRADOR junto ao Agente Financeiro...*

*14. Condições de prazo de obras e entrega do imóvel, tendo ciência que o prazo previsto para conclusão das obras do*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*empreendimento leva em consideração o financiamento bancário contratado pelo COMPRADOR junto ao Agente Financeiro...*

A prática de vincular a entrega do imóvel à concessão do financiamento em contrato de compra e venda de imóvel foi considerada ilícita pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 1.729.593/SP, em incidente de resolução de demandas repetitivas.

Nesse sentido:

*RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. 1.2 No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma. 1.3 É ilícito cobrar do adquirente juros de obra ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade autônoma, incluído o período de tolerância. 1.4 O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. 2. Recursos especiais desprovidos. (STJ - REsp: 1729593 SP 2018/0057203-9, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 25/09/2019, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 27/09/2019)*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Assim, os itens (e.2) e (e.3) da cláusula (E) do “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças” (fls.38/49) e o item 14., do “Termo de Ciência de Cláusula Contratuais” (fls.94/97), devem ser considerados nulos de pleno direito, por conterem disposições abusivas, nos termos do artigo 51, do Código de Defesa do Consumidor.

Essa circunstância justifica o pedido de rescisão contratual por culpa da ré, bem como o pedido de indenização por dano material no valor gasto com a comissão de corretagem de R\$ 4.107,68, considerando que a ré deu azo à rescisão do contrato.

Por fim, verifica-se que não há oposição da ré quanto ao pedido de devolução integral dos valores pagos pelo preço do imóvel, totalizando a quantia de R\$2.456,29.

Daí a procedência da ação.

## **-II-**

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação, para condenar a ré à devolução de R\$ 2.456,29, com correção monetária pelo índice da tabela prática do TJSP a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da decisão, bem como ao pagamento de indenização por



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

dano material na quantia de R\$ 4.107,68, com correção monetária pelo índice da tabela prática do TJSP a partir do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da decisão. Arcará a ré com o pagamento das custas e despesas processuais e com os honorários advocatícios de 15% sobre o valor da condenação.

**P.R.I.C.**

São Paulo, 22 de junho de 2021.

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