



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

18ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº 8º ANDAR, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Telefone: 11 3538-9389 - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 09/03/2022, faço estes autos conclusos ao MM. Juíz de Direito, CARAMURU AFONSO FRANCISCO, da 18.ª Vara Cível Central. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: _____
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: _____

 Juiz de Direito: Dr. _____

Vistos.

Trata-se de ação condenatória com pedido de tutela antecipada conformada por _____, com a qual objetiva rescindir o contrato celebrado com a ré, reaver os valores despendidos em função do negócio e condenar a ré a pagar-lhe R\$ 134.369,30, importe devido por danos materiais.

Declara o autor, em sucinto resumo, que a ré descumpriu o prazo para entrega do imóvel, integrado pelo intervalo inicial e uma prorrogação por 180 dias, razão pela qual postula a devolução da totalidade das parcelas pagas, abrangendo uma prestação inicial de valor elevado e o valor referente à taxa de comissão de corretagem, somando o montante de R\$ 134.369,30 (fls. 1/86).

Concedida a tutela provisória pleiteada, suspendendo-se os efeitos advindos da avença (fls. 87).

Contestando o pleito inicial, a ré deduz preliminarmente estar eivado de incompetência absoluta o presente juízo em virtude da regra insculpida no art. 47 do Código de Processo Civil e deter ilegitimidade passiva face ao pedido de restituição da comissão de corretagem, por referir-se essa parcela da demanda a empresa distinta e negócio alheio. Repugna o requerimento de inversão do ônus da carga probatória e ressalta, no mérito, não poder ser responsabilizada pela taxa de corretagem, porquanto paga esta inteiramente à Price Negócios Imobiliários, que sequer integra o feito. Assente à rescisão, porém suscita a incidência do preceituado na cláusula VII.3. da avença, que sujeita a devolução à retenção de 70% do valor pago, ou, subsidiariamente, a subsunção da interpretação jurisprudencial que legitima a retenção do percentual de 25%. Conclama a legalidade da comissão de corretagem (fls. 91/170).

Réplica na qual são contrastados os argumentos alavancados pela ré e repisados os termos principais (fls. 177/96).

É o relatório.

- lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

18ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº 8º ANDAR, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Telefone: 11 3538-9389 - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

DECIDO.

O presente foro é competente para a análise da causa, por força inarredável do que prevê o Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 101, I, sendo incontestável a relação de consumo configurada nos autos.

Não há que se cogitar da ilegitimidade passiva em relação à taxa de corretagem, pois todo o negócio, inclusive a corretagem, foi desenvolvido com a participação da ré, sendo imbricada a todos os elementos detalhados.

Afasto, portanto, ambas as preliminares.

A irresignação da ré perante a extensão dos valores exigidos pelo autor é declinável de plano.

Basta fazer a atenta absorção do teor da cláusula VII.3. mencionada pela ré que lá se observará que a retenção de 70% é aplicável para as hipóteses de rescisão motivadas pelo adquirente e na conjuntura analisada, o único ensejo à rescisão, com a qual expressamente concordou a ré em contestação, foi perpetrado pela ré, após não ter transferido o imóvel objeto do contrato para a esfera do autor dentro do interregno avençado.

Extrapolou a ré até a postergação de 180 dias, incluída, suponha-se, que para justamente evitar que imprevistos pudessem influir no desfecho do pactuado, o que mesmo assim não pôde acontecer, subjugando o inadimplemento da imobiliária o cenário de força maior genericamente por ela vinculado à pandemia.

Não há espaço para maiores discussões no que tange à devolução da prestação de pouco mais de cem mil reais pertencente ao autor, devendo ser integralmente restituída, sem sofrer mitigação por qualquer espécie de retenção, sobretudo a reverberada nos julgados colacionados pela ré, pois não guardam pertinência com a situação fática perquirida.

Por sua vez, a taxa de comissão de corretagem, embora possa pairar, em certo grau, controvérsia sobre a sua devolução, a medida mais consentânea com a justiça do caso concreto e as implicações legais e jurisprudenciais a ser adotada é englobar o valor da comissão na corretagem.

Conquanto tenha sido a comissão desembolsada para empresa nominalmente distinta da ré, a Price Negócios Imobiliários, as cláusulas III e IV do contrato expõem que esse encargo está umbilicalmente ligado ao encargo principal relativo ao preço da unidade imobiliária, pelo que se torna temerária a sua cisão, mormente para os fins de lograr o retorno das partes ao *status quo ante*. Aliás, vê-se que foi suprimido do montante principal o importe respeitante à taxa de corretagem, transpirando ainda mais essa relação intrínseca.

Nessa senda que se orienta o Tribunal da Cidadania:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLEMENTO DA VENDEDORA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO COMPRADOR. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OCORRÊNCIA DE OMISSÃO. 1. "A mera aproximação das partes, para que se inicie o processo de negociação no sentido da compra e venda de imóvel, não justifica, por si só, o pagamento de comissão"



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

18ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº 8º ANDAR, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Telefone: 11 3538-9389 - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

(AgInt no AREsp 1.351.916/SC, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, DJe 18.12.2018). 2. Resolvido o contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do vendedor, é cabível a restituição das partes ao status quo ante, com a devolução integral dos valores pagos pelo comprador, o que inclui a comissão de corretagem. 3. Antes de resolvido o contrato não há que se falar em prescrição da restituição cuja pretensão decorre justamente da resolução. 4. Embargos de declaração acolhidos (STJ - EDcl no AgInt no AREsp: 1220381 DF 2017/0320040-3, Relator: Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Data de Julgamento: 29/10/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/11/2019).

Pelo exposto, julgo PROCEDENTE a pretensão autoral, DECLARO rescindida a avença, cujo término fático foi verificado após o descumprimento do prazo ao qual estava jungida a ré, e CONDENO a ré a restituir ao autor todas as despesas havidas com o contrato, inclusive a atinente à taxa de corretagem, totalizando o numerário de R\$ 134.369,30, o qual deverá ser atualizado monetariamente, com base na Tabela Prática do TJSP, desde o dispêndio de cada parcela e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, capitalizados anualmente, a partir da citação, até a data de efetivo pagamento, não prosperando o pedido de termo inicial a partir de cada desembolso para os juros de mora.

Diante da sucumbência, deverá a ré arcar com as despesas processuais e os honorários advocatícios, ora fixados em 10% do valor atribuído à causa.

P.I.

São Paulo, 09 de março de 2022.

Juíz de Direito

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