

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: [REDACTED]

Classe

Procedimento Comum Cível

Requerente: [REDACTED]

Requerido: [REDACTED]

Vistos.

[REDACTED] promoveu ação declaratória de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição de valores contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] narrando terem as partes firmando instrumento de venda e compra de unidade no empreendimento [REDACTED], sendo por meio de aditamento alterada a aquisição da unidade [REDACTED] para a unidade [REDACTED] sendo o preço estipulado de R\$ 409.320,12, tendo já efetuado o pagamento de R\$ 61.790,68 a título de aquisição e de R\$ 22.181,23 como comissão de corretagem. Alegou que o prazo para entrega do imóvel era 30 de março de 2021, com tolerância de 180 dias, contudo, decorridos, não houve o cumprimento e em razão da culpa das rés, notificou-as para devolução dos valores pagos, mas não obteve resposta. Requereu a procedência do pedido, com a declaração de rescisão do contrato e condenação das rés à devolução integral do importe pago, carregando às vencidas os ônus da sucumbência.

A tutela foi parcialmente deferida por decisão de fls. 71/74.

Citadas, as rés ofertaram contestação (fls. 89/116), preliminarmente, arguindo sua ilegitimidade quanto ao pedido de restituição do valor pago a título de

[REDACTED] - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

comissão de corretagem. No mérito, não se opuseram à resolução do contrato, afirmando se tratar de desistência do autor, inexistiria culpa sua, sendo na hipótese, cabível tão somente a restituição de 70% do valor pago pela aquisição, conforme previsto em contrato.

Manifestação sobre a resposta (fls. 163/178) reiterando os termos da petição inicial.

É o relatório.**Decido.**

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, a matéria em discussão é primordialmente de direito, restringindo-se a fática a documentos. Ademais, as partes não manifestaram interesse em produzir provas ou na designação de audiência para tentativa de conciliação. Incidente a regra do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

A preliminar de ilegitimidade passiva quanto ao pedido de restituição da comissão de corretagem confunde-se com o mérito, assim, com este será apreciada. Ademais, presente a pertinência subjetiva, pois o autor alega culpa das rés para fundamentar o pedido de rescisão do contrato.

Cuida-se de ação com pedido de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel cumulado com pedido de restituição de valores, restringindo-se a celeuma ao valor a ser devolvido.

Em resposta afirmaram as rés não se oporem à resolução do contrato, alegando que tratar-se-ia de desistência do autor. Tal alegativa, contudo, não prospera. Segundo item "B1" do quadro resumo do contrato (fls. 32), a data prevista para conclusão da obra era 30 de março de 2021; com prazo de tolerância de 180 dias, conforme cláusula "V.8" (fls. 45), sendo o pleito do autor fundado na não entrega do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

imóvel na data fixada, mesmo após o período de tolerância.

As rés alegaram genericamente os efeitos da pandemia de Covid-19, mas especificamente nada disseram quanto à afirmação da autor, sendo oportuno consignar não haver nos autos notícia da entrega do imóvel.

Logo, evidente que foram as rés quem deram azo à resolução do contrato. Portanto, não há que se falar em restituição de 70% do valor tal como previsto na cláusula "VII.3", em virtude da incontroversa culpa das rés.

Assim, o autor faz jus a restituição integral do valor pago, devendo as partes serem restituídas ao "status quo ante".

Aplicável no caso em apreço o entendimento sumulado pelo c. Superior Tribunal de Justiça, enunciado n. 543: "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."; bem como o disposto na súmula 2, do e. Tribunal de Justiça de São Paulo: "A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição".

Quanto à comissão de corretagem, ainda que o valor tenha sido pago a terceiro estranho à lide, devida também a restituição pela rés. Isso porque, a despeito do autor ter firmado diretamente com terceiro instrumento referente aos serviços de intermediação, na hipótese dos autos a resolução do contrato se deu por culpa exclusiva da rés.

Nesse sentido, o decidido pelo e. Tribunal de Justiça nos autos da apelação n. [REDACTED] julgada em 30 de novembro de 2022, relator desembargador Moraes Pucci:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

"Promessa de compra e venda de imóveis. Ação de rescisão contratual com restituição dos valores pagos. Sentença de procedência. Apelo da autora. Atraso na entrega da obra. Rescisão do contrato de promessa de compra e venda do imóvel por culpa exclusiva da promitente vendedora. Restituição integral das parcelas pagas pelo consumidor em parcela única (Súmula 543 do STJ). Devida, também, a restituição dos valores pagos à título de comissão de corretagem, pois tal verba está inserida nas perdas e danos. Inaplicabilidade da orientação do tema 938 do STJ ao caso. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido."

Isto é, embora não se olvide que a comissão de corretagem seja devida pela concretização do negócio, independente de eventual rescisão posterior; no presente feito, tendo em vista que foram as rés quem deram causa à rescisão, o retorno das partes ao estado anterior alcança também o valor pago a esse título.

Pelo acima exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, tornando definitiva a tutela deferida, declarando rescindido o contrato, bem como condeno as rés a devolverem ao autor o valor por ele pago (R\$ 83.971,91), numa só parcela, devidamente corrigido a contar do desembolso pelos índices de atualização de débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação. Arcarão ainda as rés com o pagamento de das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Em caso de recurso de apelação, ciência à parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias úteis (art. 1.010, §1º, do Código de Processo Civil). Após, subam os autos ao E. Tribunal de Justiça, Seção de Direito Privado I, com nossas homenagens.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

19ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, sala nº 821, Centro - CEP 01501-900,

Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br

Publique-se. Intime-se.

São Paulo, 15 de março de 2023.

[Redacted Signature]
Juíza de Direito

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