TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULÍNIA
FORO DE PAULÍNIA
1ª VARA
PRAÇA 28 DE FEVEREIRO, 180, Paulinia - SP - CEP 13140-285
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº:	**1001690-92.2021.8.26.0428**
Classe - Assunto	**Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação**
Requerente:	**Eduarda Reis Amaral e outro**
Requerido:	**Indiara Empreendimentos Spe Ltda e outro**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: **Dr(a). Fernanda Silva Gonçalves**

Vistos.

EDUARDA REIS AMARAL e **MARCOS KANINJA DE OLIVEIRA SILVA** ajuizaram a presente ação em face de **INDIARA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA** e **JL BRASIL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA,** alegando, em síntese, que celebraram Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e Construção de Unidade Autônoma e Outras Obrigações com as rés, em 08 de agosto de 2020, pelo valor de R$ 175.680,00, sendo acordado que o valor da parcela mensal seria de R$ 660,39. Ocorre que foram surpreendidos com o valor da parcela mensal bem acima do pactuado, sendo informados pelas requeridas que a diferença ocorreu por motivo de reajuste das parcelas pelo INCC. Em razão de tais fatos, pleitearam a rescisão do contrato, oportunidade em que as requeridas se negaram a devolver a integralidade dos valores pagos, mas somente o valor de R$ 719,32, o que se mostra abusivo, motivo pelo qual pugnaram pela rescisão do contrato com a devolução integral dos valores pagos.

Decisão de fls. 80/81 deferindo a justiça gratuita aos autores, bem como a tutela de urgência.

Regularmente citada, a requerida Indiara Empreendimentos Spe Ltda apresentou contestação às fls. 88/109, alegando, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva quanto ao pleito de devolução da comissão de corretagem. No mérito, sustentou a previsão contratual de correção das parcelas mensais pelo INCC/FGV e que se trata de hipótese de desistência do contrato pela parte autora, o que enseja a devolução parcial dos valores pagos. Concordou com a extinção do contrato e devolução parcial dos valores pagos pelos autores ou, alternativamente, pugnou pela improcedência dos pedidos iniciais.

Regularmente citada, a corré JL Brasil Consultoria Imobiliária Ltda deixou

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MENDES, liberado nos autos em 21/01/2022 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001690-92.2021.8.26.0428 e código BDECE99.

decorrer *in albis* o prazo para apresentar contestação (fls. 149).

Réplica às fls. 153/157.

Instadas a especificarem as provas, as partes manifestaram-se pelo julgamento antecipado do feito.

É o relatório.

Decido.

O feito comporta julgamento no estado, pois, as questões postas em juízo, de direito e de fato, estão suficientemente dirimidas.

Inicialmente, friso a incidência das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor no presente caso. As partes celebraram compromisso de compra e venda, no qual as rés, vendedoras, possuem a finalidade de comercializar imóvel e o comprador o adquire como destinatário final, nos exatos termos dos artigos 2º e 3º, do Código de Defesa do Consumidor.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva para o pedido de restituição da comissão de corretagem, pois, em se tratando de relação de consumo, as rés integram a cadeia de fornecimento e são solidariamente responsáveis perante o consumidor por força do que dispõe o artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

Sustentam os autores que celebraram Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e Construção de Unidade Autônoma e Outras Obrigações com as requeridas, pelo valor de R$ 175.680,00, sendo que o valor da parcela mensal seria de R$ 660,39, mas que foram surpreendidos com valores acima do pactuado, em razão de reajuste das parcelas pelo INCC, sentindo-se lesados, motivo pelo qual pugnaram junto às rés a rescisão contratual com a devolução integral dos valores pagos.

Ocorre, todavia, que não há ilegalidade na aplicação do INCC, que é o índice de atualização próprio da construção que considera vários fatores mercadológicos como custo do material de construção, mão de obra etc. E o contrato, frise-se, prevê expressamente a correção pelo INCC.

Desta forma, partindo dos adquirentes a iniciativa da rescisão do contrato, ausente culpa da promitente vendedora, nada de ilegal existe na restituição parcial do preço pago, nos termos da Súmula 543, do Superior Tribunal de Justiça, "*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*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MENDES, liberado nos autos em 21/01/2022 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001690-92.2021.8.26.0428 e código BDECE99.

comprador quem deu causa ao desfazimento".

Quanto ao valor de corretagem, a Corte Superior fixou a 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.

"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. 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."

Verifico, no caso, que o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Terreno e Construção de Unidade Autônoma e Outras Obrigações traz de forma clara e destacada o valor a ser pago a título de comissão de corretagem (R$ 7.320,00) . Portanto, entendo que foi atendido a contento o dever de informação e transparência quanto à transferência do encargo ao consumidor, que também assinou o contrato de corretagem imobiliária (fls. 33/35).

As partes celebraram contrato sob a égide da Lei n.º 13.786/18, que alterou a Lei n.º 4.591/64, para nela incluir dispositivos relacionados à rescisão do compromisso de compra e venda.

Confira-se a regulamentação legal à respeito:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MENDES, liberado nos autos em 21/01/2022 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001690-92.2021.8.26.0428 e código BDECE99.

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente: ***I - a integralidade da comissão de corretagem****; II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga. (...)*

§ 5º ***Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação****, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel,no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindo-se, nessa hipótese, que* ***a pena referida no inciso II do caput deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.*** *– grifei.*

Pois bem.

Há prova de que a incorporação em questão se submete ao regime do patrimônio de afetação (fls. 139/144). Assim, ao caso aplica-se o limite legal de 50% para a cláusula penal, com prazo de pagamento de até 30 dias após a expedição do habite-se.

O contrato entabulado pelas partes dispõe expressamente acerca da aplicação da penalidade. Não procede, pois, a pretensão à devolução integral dos valores pagos.

Pese o respeito a entendimento diverso, existindo previsão legal expressa e específica sobre a hipótese dos autos, não é dado ao Poder Judiciário deixar de observar o quanto disposto na referida lei, já que esta traz previsão objetiva e clara, não deixando margem à interpretação que afaste sua aplicação.

Nesse sentido:

"*Contrato de promessa de compra e venda. Distrato. Devolução. Patrimônio de afetação. Lei 13.786/2018. Sentença que rejeita o pedido de devolução de tudo o que foi pago e indenização por danos morais. Recurso do compromissário comprador. Provimento parcial para determinar a devolução de 50% do que foi pago, trinta dias depois da expedição do habite-se"*.(TJSP RI 00077573520208260005; Relator Mário Daccache; Julgamento em 18/02/2021; 7º Turma Recursal Cível e Criminal).

A jurisprudência anterior ao advento da Lei n.º 13.786/18 foi construída em um

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MENDES, liberado nos autos em 21/01/2022 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001690-92.2021.8.26.0428 e código BDECE99.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PAULÍNIA
FORO DE PAULÍNIA
1ª VARA
PRAÇA 28 DE FEVEREIRO, 180, Paulinia - SP - CEP 13140-285
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

cenário de ausência de regulamentação legal específica a respeito, o que não permite seja invocada para afastar a incidência do novo diploma legal que adveio para suprir tal lacuna.

Assim, verifico que foi paga pelos autores a quantia total de R$ 8.758,85. Descontando-se a comissão de corretagem (R$ 7.320,00), restam R$ 1.438,85. Aplicando-se o percentual de retenção de 50% previsto em contrato e na Lei n.º 13.786/18, deverá ser restituída aos autores a importância restante de R$ 719,42.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para declarar a rescisão do Contrato de Compromisso de Venda e Compra entabulado entre as partes, bem como para condenar as requeridas, solidariamente, a restituírem aos autores a quantia de R$ 719,42, corrigida desde o desembolso e acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da presente decisão.

No presente caso, houve sucumbência recíproca das partes, tendo em vista que a autora decaiu de parte significativa do pedido formulado. E não há de se cogitar de compensação dos honorários advocatícios, pois estes constituem direito do advogado (não da parte) ea compensação passou a ser vedada com o advento do Código de Processo Civil de 2015, nos termos do § 14 do art. 85.

Assim, arbitro os honorários em 10% do valor atualizado da causa, devendo tal quantia ser rateada na medida da sucumbência, cabendo o importe de 3% do valor atualizado da causa aos advogados da autora e de 7% do valor atualizado da causa aos advogados das rés, observada a gratuidade processual concedida.

Publique-se e intime-se.

Paulinia, 10 de janeiro de 2022.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS EDUARDO MENDES, liberado nos autos em 21/01/2022 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001690-92.2021.8.26.0428 e código BDECE99.