



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Ação: **1022801-28.2016.8.26.0002 - Procedimento Comum**  
 Requerente: [REDACTED] e outro  
 Requerido: **Odebrecht Edu Chaves Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

**Vistos.**

[REDACTED] e [REDACTED] moveram a presente ação de conhecimento contra **ODEBRECHT REALIZAÇÕES** alegando, em síntese, que em 14/09/2013 as partes celebraram contrato para aquisição da unidade nº 108, bloco 1, do empreendimento localizado na Rua Itamonte nº 2310, nesta cidade, avaliado em R\$ 245.243,82. Todavia, como não conseguiram obter financiamento bancário, optaram por rescindir o contrato. A ré, por sua vez, alegou não ter interesse no distrato e insiste em realizar a cobrança por despesas condominiais. Requereram a concessão de tutela antecipada para que seja suspenso o pagamento das prestações do imóvel e das taxas condominiais e, ao final, requereram a procedência de seu pedido para que o contrato seja declarado rescindido, condenando-se a ré na devolução das quantias de R\$ 63.693,90 (90% dos valores pagos), R\$ 15.781,17 (comissão de corretagem) e R\$ 1.767,40 (taxa SATI). Já entregaram à ré a quantia de R\$ 70.771,00. Com a inicial vieram documentos.

O processo foi suspenso até julgamento final do Recurso Especial nº 1.551.956/SP.

A parte autora agravou. Foi dado provimento a esse recurso (AgIn nº 2169106-67.2016.8.26.0000).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

A tutela de urgência foi deferida, para suspender a cobrança dos encargos condominiais, fls.149/150.

Quanto a esta decisão, ambas as partes interpuseram agravo de instrumento, fls. 161 e 206.

Os autores aditaram a inicial, para desistir do pedido de devolução da comissão de corretagem, fls. 154/156.

A ré ofertou contestação. Preliminarmente, alegou sua ilegitimidade passiva quanto ao pedido de devolução da taxa SATI, porque esta verba foi recebida por empresa distinta, a SATI - ASSESSORIA TÉCNICA E DOCUMENTAL LTDA. No mérito, disse que o pedido dos autores não pode ser acolhido porque não comprovaram estar passando por dificuldades financeiras. Além disso, o contrato não pode ser desfeito porque contém cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade. O contrato previa apenas a hipótese de resolução por iniciativa da vendedora caso houvesse inadimplemento por parte dos compradores, conforme cláusula 10.8. Os autores são responsáveis pelo pagamento dos encargos condominiais desde a celebração do contrato, que contém cláusula expressa a esse respeito, vez que o imóvel já se encontrava acabado e disponível para utilização dos compradores. Os autores não comprovaram ter efetuado o pagamento da taxa SATI (a qual, de qualquer forma, seria perfeitamente válida porque estava prevista no contrato). Pugnaram ou pela extinção da ação quanto ao pedido de devolução da taxa SATI ou pela total improcedência do pedido. Alternativamente, no caso da rescisão contratual, pugnou pela devolução dos valores pagos de acordo com a cláusula contratual supra mencionada (70% em três parcelas). Trouxe documentos.

Houve réplica.

Houve decisão no agravo de instrumento interposto pelos autores. O recurso não foi conhecido, como se extrai do "site" do E. TJSP (AgIn 2200666-27.2016.8.26.0000).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

O agravo de instrumento interposto pela ré (AgIn nº 2207969-92.2016.8.26.0000) foi parcialmente provido para reduzir a multa diária por descumprimento da tutela para R\$ 500,00 até o limite de R\$ 20.000,00 (conforme "site" do E. TJSP).

É o relatório.

Fundamento e **DECIDO**.

O feito comporta imediato julgamento, afigurando-se desnecessária a designação de audiência ou a produção de outros subsídios probatórios, tendo incidência na espécie, a regra do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

A citação se opera com a juntada aos autos do AR, que ocorreu em 17/09/2016 (fls. 157). Antes de se operar a citação, em 12/09/2016 os autores vieram a juízo para desistir do pedido de devolução dos valores pagos a título de comissão de permanência (fls. 154/156).

A defesa somente foi protocolizada em 07/10/2016. Com isso, viável acolher o pleito dos autores quanto à desistência do pedido condenatório à devolução dos valores pagos a título de comissão de permanência. Logo, o julgamento de mérito ser fará somente com relação aos pedidos remanescentes: **a)** declaração da rescisão contratual e **b)** condenação da ré à devolver as quantias de R\$ 63.693,90 (90% dos valores pagos) e R\$ 1.767,40 (taxa SATI).

Embora não se desconheça que, na prática de mercado, os valores geralmente sejam pagos a empresa intermediária (corretora profissional de imóveis), é inegável que a ora ré efetivamente participou na negociação do bem alienado aos autores, integrando, destarte, a cadeia comercial.

Como a relação jurídica trazida a julgamento se enquadra no contexto consumerista, todos os envolvidos no processo que resultou na causação do dano estão diretamente comprometidos com a sua reparação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

(artigo 7º, parágrafo único, Código de Defesa do Consumidor).

Portanto, a corrê pode perfeitamente ser incluída no polo passivo da relação processual.

Afasto a preliminar de ilegitimidade de parte.

Da análise do contrato firmado entre as partes, fls. 20/79, em especial, das cláusulas 10.5 e , observa-se claramente a previsão de que a compra e venda realizada se deu em caráter irrevogável e irretratável:

***10.5** Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito:*

- a) se o COMPRADOR não pagar qualquer parcela do Preço de aquisição da unidade autônoma;*
- b) Se o COMPRADOR não cumprir qualquer outra obrigação prevista no contrato.*

***12.16** O presente Contrato, ressalvada a hipótese e inadimplemento, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, assim, extensivo e obrigatório aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações, e cancelamentos que forem necessários perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.*

Os autores alegaram como motivo pelo qual estariam desistindo da negociação, a não obtenção do financiamento bancário, o que daria supedâneo à possibilidade de resilição do ajuste.

Tendo em vista que pacto fora firmado de forma irretratável e irrevogável, só por mútuo consenso se dissolveria o contrato.

Aliás, se irretratável, é porque não pode retratar, isto é, desfazer,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

revogar ou reformar, por ato posterior do agente ou das partes que entraram na formação do ato jurídico.

A consequência dessa cláusula é criar um vínculo jurídico entre as partes com força de lei. E a plenitude de tal cláusula está na sua força vinculante, onde uma vez contraído, somente pode ser desatado pelo consentimento das partes. Ou seja, nenhuma das partes pode desfazê-lo de forma unilateral. É a incidência do princípio da força obrigatória.

Via de consequência, para derrubar essa cláusula, possibilitando acolher a tese de rescisão contratual, deve provir fato superveniente decorrente de caso fortuito ou de força maior, cujos efeitos não poderia prever ou evitar a própria parte, isto é, a impossibilidade deve ser absoluta, objetiva e definitiva, o que não é o caso dos autos, pois os autores, em momento algum, narraram qualquer descumprimento do contrato por parte da requerida.

Com relação à sua própria incapacidade financeira para saldar as parcelas do contrato, os autores nada demonstraram. Na esteira do quanto alegado acima, referida incapacidade deveria advir de caso fortuito ou força maior e que não pudesse ser por eles evitado. Contudo, em momento algum eles esclareceram quais as razões inevitáveis que os teria levado a não obtenção do crédito, como seque comprovaram a negativa do banco.

Ausente, pois, causa a autorizar a rescisão contratual buscada pelos autores, já que o contrato de compra e venda irrevogável e irrevogável gera a obrigação de pagar o preço no tempo e modos devidos, e inexistindo, pelo que se infere do contrato, possibilidade do exercício do direito de arrependimento, nada mais resta do que manter o contrato, já que, por isso, não cabe ao Juiz rescindir o pacto.

Embora o contrato não possa ser resolvido, o valor pago a título de taxa SATI deve ser-lhes devolvido.

O tema foi pacificado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça



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

**COMARCA DE SÃO PAULO**

**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

quando do julgamento do Recurso Repetitivo nº 1.599.511 – SP (2016/0129715-8):

*2.1 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 destaque do valor da comissão de corretagem;*

*2.2 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 acórdãos dos dois processos acima mencionados foram assim ementados:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC). 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

de três anos depois da celebração do contrato. 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO REsp 1599511/SP (2015/0216171-0); 2ª Seção; Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO; j. 24/08/2016

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. REsp 1599511/SP (2016/012975-8); 2ª Seção; Rel. Min. PAULO DE TARSO SANSEVERINO; j. 24/08/2016

Eventuais argumentos do processo não analisados não o foram por não serem capazes de infirmar as conclusões retro (art. 489, IV, do CPC).

Posto isso, **julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos formulados por [REDACTED] e [REDACTED]



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**4ª VARA CÍVEL**

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, salas 202 e 204, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana4cv@tjsp.jus.br

███████ contra **ODEBRECHT REALIZAÇÕES**, com fulcro no artigo 487, I, do Código de Processo Civil, condenando a ré a devolver aos autores o valor de R\$ 1.767,40 (taxa SATI), corrigida monetariamente pelos índices da Tabela de Atualização de Débitos do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o desembolso e acrescido de juros moratórios legais de 1% (um por cento) ao mês, incidente desde a citação. Revogo a decisão que antecipou os efeitos da tutela.

Em virtude da maior sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento de 4/5 das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da causa à luz do disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, devendo ser observado o disposto no artigo 98, §3º, do mesmo diploma legal e condeno a parte ré ao pagamento de 1/5 das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em R\$ 800,00, à luz do disposto no artigo 85, § 8º, do Código de Ritos.

Após o trânsito em julgado aguarde-se, em cartório, pelo prazo de um mês o início da fase executória. Na inércia, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 5 de fevereiro de 2017.

Juíza de Direito Dra. **FERNANDA DE CARVALHO QUEIROZ**

*Documento assinado digitalmente nos termos da lei 11.419/2006, conforme impressão à margem direita*