



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

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL

CÍVEL 11ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO

- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

SP11CV@TJSP.JUS.BR

**CONCLUSÃO**

Em 29 de outubro de 2015 faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito Dr(a). Christopher Alexander Roisin. Eu \_\_\_\_\_ (Escrevente Judiciário), subscrevi.

**SENTENÇA**

Processo nº: **1092236-23.2015.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **Construtora Cozman Ltda**

Vistos.

[REDACTED] propôs(useram) *AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL* contra **CONSTRUTORA COZMAN LTDA.**, alegando, em síntese, que celebrou(aram) contrato de compromisso de compra e venda com a ré aos 04.10.2013. Diz(em) que passa(m) não tem mais interesse no negócio. Pretende(m) a rescisão do contrato, com a devolução de 90% (noventa por cento) dos valores pagos. Além da devolução da SATI (R\$ 1.500,00) e da comissão de corretagem (R\$ 16.871,58). Juntaram documentos (fls. 22/79).

Emenda foi determinada (fls. 81/86) e cumprida (fls. 89/93).

Citada a ré (fls. 97), ofertou resposta na forma de contestação (fls. 98/101), acompanhada de documentos (fls. 102/112), alegando, em preliminar, sua ilegitimidade passiva em relação à comissão de corretagem e SATI. No mérito, afirma a correção de sua conduta e das cláusulas contratuais.

Houve réplica (fls. 117/128).

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo em questão comporta o julgamento antecipado,



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

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL

CÍVEL 11ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO

- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

SP11CV@TJSP.JUS.BR

nos termos do artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil, haja vista que a questão controvertida nos autos é meramente de direito, mostrando-se, por outro lado, suficiente a prova documental produzida, para dirimir as questões de fato suscitadas, de modo que desnecessário se faz designar audiência de instrução e julgamento para a produção de novas provas.

Ademais, o Excelso Supremo Tribunal Federal já de há muito se posicionou no sentido de que a necessidade de produção de prova em audiência há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos da causa estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado (RTJ 115/789).

As provas produzidas nos autos não necessitam de outras para o justo deslinde da questão, nem deixam margem de dúvida. Por outro lado, "o julgamento antecipado da lide, por si só, não caracteriza cerceamento de defesa, já que cabe ao magistrado apreciar livremente as provas dos autos, indeferindo aquelas que considere inúteis ou meramente protelatórias" (STJ.- 3ª Turma, Resp 251.038/SP, j. 18.02.2003 , Rel. Min. Castro Filho).

Sobre o tema, já se manifestou inúmeras vezes o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no exercício de sua competência constitucional de Corte uniformizadora da interpretação de lei federal:

“AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO MONITÓRIA - CHEQUES PRESCRITOS - PRODUÇÃO DE PROVA - CERCEAMENTO DE DEFESA - REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO - IMPOSSIBILIDADE - SÚMULA 7/STJ - CAUSA DEBENDI - PROVA - DESNECESSIDADE - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO. I - Sendo o magistrado o destinatário da prova, e a ele cabe decidir sobre o necessário à formação do próprio convencimento. Desse



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

modo, a apuração da suficiência dos elementos probatórios que justificaram o indeferimento do pedido de produção de provas demanda reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada pela Súmula 7/STJ. II - O Acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que é desnecessário que o credor comprove a causa debendi do cheque prescrito que instrui a ação monitória. III - O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos. Agravo Regimental improvido. (AgRg no Ag 1376537/SC, Rel. Ministro Sidnei Beneti, Terceira Turma, julgado em 17/03/2011, DJe 30/03/2011).

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESOLUÇÃO DE CONTRATO. INEXECUÇÃO NÃO DEMONSTRADA. PROVA NÃO PRODUZIDA. DESNECESSIDADE. LIVRE CONVENCIMENTO DO JUIZ. CERCEAMENTO DE DEFESA. SÚMULA 07/STJ. 1. Não configura o cerceamento de defesa o julgamento da causa sem a produção de prova testemunhal ou pericial requerida. Hão de ser levados em consideração o princípio da livre admissibilidade da prova e do livre convencimento do juiz, que, nos termos do art. 130 do Código de Processo Civil, permitem ao julgador determinar as provas que entende necessárias à instrução do processo, bem como o indeferimento daquelas que considerar inúteis ou protelatórias. Revisão vedada pela Súmula 7 do STJ. 2. Tendo a Corte de origem firmado a compreensão no sentido de que existiriam nos autos provas suficientes para o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

deslinde da controvérsia, rever tal posicionamento demandaria o reexame do conjunto probatório dos autos. Incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental não provido.” (AgRg no Ag 1350955/DF, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 18/10/2011, DJe 04/11/2011).

“PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS Á EXECUÇÃO DE TÍTULO CAMBIAL. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CARACTERIZADO.

I - Para que se tenha por caracterizado o cerceamento de defesa, em decorrência do indeferimento de pedido de produção de prova, faz-se necessário que, confrontada a prova requerida com os demais elementos de convicção carreados aos autos, essa não só apresente capacidade potencial de demonstrar o fato alegado, como também o conhecimento desse fato se mostre indispensável à solução da controvérsia, sem o que fica legitimado o julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil.” (STJ-SP- 3 a Turma, Resp 251.038 - Edcl no AgRg , Rel. Min. Castro Filho)

“PROCESSO CIVIL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INEXISTÊNCIA - RECURSO DESPROVIDO - Afigurando-se irrelevante à solução da controvérsia a produção da prova requerida, não se configura o alegado cerceamento de defesa.” (STJ - AGA 228.946 - SP - 4ª Turma Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira - DJU 23.10.2000 - p.143). No mesmo sentido: AgRg no AREsp 1.549/MG, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 20/09/2011, DJe 23/09/2011; e AgRg no Ag 1308476/SP, Rel. Ministra



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL  
 CÍVEL 11ª VARA CÍVEL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO  
 - CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:  
 SP11CV@TJSP.JUS.BR

Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 14/06/2011,  
 DJe 20/06/2011.

A mesma orientação é afirmada pelo Egrégio Tribunal de  
 Justiça Paulista:

"O Juiz somente está obrigado a abrir a fase instrutória se,  
 para o seu convencimento, permaneceram os fatos  
 controvertidos, pertinentes e relevantes, passíveis de prova  
 testemunhal ou pericial" (JUTACSP - Lex 140/285, Rel.  
 Des. Boris Kauffman), o que incoorre no caso concreto.

A preliminar de ilegitimidade passiva não prospera no que  
 toca à comissão de corretagem e SATI, à luz do disposto no artigo 7º, parágrafo único, do  
 Código de Defesa do Consumidor:

“Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros  
 decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o  
 Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de  
 regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas  
 competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais  
 do direito, analogia, costumes e equidade.

**Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos  
 responderão solidariamente pela reparação dos danos  
 previstos nas normas de consumo.”** [g.n.]

Isso porque a atuação conjunta das empresas é íntima.

No mérito, o pedido é procedente.

As partes concordam sobre a resolução do contrato, o que  
 deve ser reconhecido.

O(A)(s) autor(a)(es), em verdade, pretende(m) desistir do  
 negócio. Seu desejo é retirado do seguinte período: “desde agosto de 2015, se encontram  
 em outra realidade econômica, a qual não lhe permite dar continuidade aos pagamentos



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

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL

CÍVEL 11ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO

- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

SP11CV@TJSP.JUS.BR

das parcelas perante a Ré.” (fls. 03).

O(A)(s) autor(a)(es) afirmou(aram) que pagou(aram) R\$ 132.955,19 (fls. 02) pelo(s) imóvel(is) até a data da propositura da ação, não estando inadimplente(s).

Ademais, o contrato foi celebrado com cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade (fls. 57).

Contudo, o(a)(s) autor(a)(es) confessou(aram) que não conseguirá(ão) arcar com as despesas contratuais, de modo que confessa(m) que se tornará(ão) inadimplente(s), embora não esteja(m).

Em caso de ocorrência de inadimplência, há cláusula específica sobre a dedução de valores em caso de rescisão contratual (fls. 48/51).

Referida cláusula é abusiva, devendo o montante ser limitado à multa rescisória de 10% (dez por cento) sobre o valor pago pelo consumidor, sob pena de afronta ao artigo 53, da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor):

“Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

(...)”

Note-se que a culpa pela rescisão é dos autores.

Sobre o tema, a Egrégia Corte Paulista:

“Ação de rescisão contratual - Procedência Parcial - Inconformismo das partes - Preliminar - cerceamento defesa



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

- julgamento antecipado - Rejeitada - Agravo retido - Negado provimento - Mérito - **Inadimplência da compromissária compradora não constitui óbice para a rescisão do instrumento, nem ao pleito de restituição dos valores pagos - Inadmissível a perda total das parcelas pagas - art 53 do CDC - Quanto à prefixação de perdas e danos, admissível o percentual de 10% dos valores pagos - Ausência de abusividade de tal retenção** - juros de mora a partir da citação devidos e obrigatórios nos termos do art. 293 do CPC (...)” (TJSP, 8ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível Com Revisão nº 182.784-4/0-00, Relator Desembargador Ribeiro da Silva, J. 08.06.2006, v.u.).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão - Bem imóvel - Retenção, pelo empreendedor, de noventa por cento do valor total pago pelo compromissário comprador, em cumprimento de estipulação contratual - Inadmissibilidade - Nulidade, de pleno direito, da cláusula respectiva - Existência - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor - Hipótese - Retenção de dez por cento da importância, a título de despesas administrativas - Possibilidade - Recurso da incorporadora não provido.” (Apelação n. 746153520128260100 - São Paulo - 8ª Câmara de Direito Privado - Relator: Luiz Antonio Ambra - 01/10/2014 - Unânime - 23821).

A restituição do valor devido, nos termos desta r. sentença, deverá ocorrer de uma só vez.

Sobre o tema, a Egrégia Corte Paulista:

Súmula nº 2: “**A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

**deve ser feita de uma só vez**, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.” [g.n.] (TJSP, Súmulas 1 a 25, DJE 06/12/2010, pgs. 1 e 2).

Na interpretação jurídica dos fatos posto em juízo no que toca aos serviços de assessoria técnica imobiliária - SATI, este Magistrado tem a compreensão de sua abusividade; razão pela qual deve ser restituída.

Isso porque a assessoria técnica, nada mais revela do que o dever do fornecedor de informar o consumidor sobre sua situação jurídica.

Colhe-se do Código de Defesa do Consumidor o dever de informar do fornecedor, com o correlato direito do consumidor de ser informado, nos seguintes termos:

“Art. 4º **A Política Nacional das Relações de Consumo tem por objetivo** o atendimento das necessidades dos consumidores, o respeito à sua dignidade, saúde e segurança, a proteção de seus interesses econômicos, a melhoria da sua qualidade de vida, bem como **a transparência e harmonia das relações de consumo**, atendidos os seguintes princípios:” [g.n.]

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

III - **a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem;**

(...)” [g.n.]

A “transparência nas relações de consumo importa em informações claras, corretas e precisas sobre o produto a ser fornecido, o serviço a ser prestado, o contrato a ser firmado direitos, obrigações, restrições.” (Sérgio Cavalieri





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL

CÍVEL 11ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO

- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

SP11CV@TJSP.JUS.BR

Filho, Programa de Direito do Consumidor. –São Paulo: Atlas, 2008, p. 34).

Dessa forma, é inegavelmente abusiva a venda de serviço que está incluído nos deveres do fornecedor, como serviço autônomo.

Em que pese haja o contrato, este revela-se mero engodo para a cobrança indevida, na medida em que as disposições contratuais não podem romper o equilíbrio negocial.

Ora, o Direito não se coaduna com ações ou omissões que afrontem o dever de lealdade e de boa-fé objetiva.

Nesta linha de raciocínio, é oportuno trazer à colação o disposto no artigo 113, do Código Civil:

“Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.”

Comentando o dispositivo, seu idealizador Professor Doutor Miguel Reale escreveu:

“Em todo ordenamento jurídico há artigos-chave, isto é, normas fundantes que dão sentido às demais, sintetizando diretrizes válidas 'para todo o sistema'.

Nessa ordem de idéias, **nenhum dos artigos do novo Código Civil me parece tão rico de consequência como o artigo 113, segundo o qual 'os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa fé e os usos do lugar de sua celebração'**. Note-se que esse dispositivo já figurava, sob nº 112, no Anteprojeto de 1972, antes, pois, de seu conhecimento pelo Congresso Nacional.

Desdobrando essa norma em seus elementos constitutivos, verifica-se que ela consagra a eleição específica dos negócios jurídicos como disciplina preferida para regulação genérica das relações sociais, sendo fixadas, desde logo, a eticidade



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

de sua hermenêutica, em função da boa-fé, bem como a sua socialidade, ao se fazer alusão aos 'usos do lugar de sua celebração'.

Eis aí já esboçada a incidência dos três princípios (eticidade, socialidade e operabilidade) que, a meu ver, presidem à atual Lei Civil, conforme penso ter demonstrado em minha conferência intitulada 'Visão Geral do Código Civil', publicada pela Revista dos Tribunais como introdução de seu livro Novo Código Civil Brasileiro, 3ª edição.

Quanto à apontada predileção pelo instituto dos negócios jurídicos, preferindo-se a espécie ao gênero, fatos jurídicos, cabe notar que no negócio jurídico **o que sobreleva não é o aspecto da 'declaração de vontades'— como sustentam alguns juristas mas sim 'o encontro das vontades' para dar nascimento a um conjunto de direitos e obrigações.**

(...)

(...) Com razão o supra transcrito artigo 113 dá preferência aos negócios jurídicos para fixar as diretrizes hermenêuticas da eticidade e da socialidade.

**No tocante à primeira, andou bem o legislador ao se referir à boa-fé, que é o cerne ou a matriz da eticidade, a qual não existe sem a *intentio* sem o elemento psicológico da intencionalidade ou do propósito de guardar fidelidade ou lealdade ao passado.** Dessa intencionalidade, no amplo sentido que Husserl dá a essa palavra, resulta a boa-fé objetiva, como norma de conduta que **deve salvaguardar a veracidade do que foi estipulado.**

Boa-fé é, assim, uma das condições essenciais da atividade



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

ética, nela incluída a jurídica, caracterizando-se pela sinceridade e probidade dos que dela participam, em virtude do que se pode esperar que será cumprido e pactuado sem distorções ou tergiversações, máxime se dolosas, tendo-se sempre em vista o adimplemento do fim visado ou declarado como tal pelas partes.

Como se vê, a boa-fé é tanto forma de conduta como norma de comportamento, numa correlação objetiva entre meios e fins, **como exigência de adequada e fiel execução do que tenha sido acordado pelas partes, o que significa que a intenção destas só pode ser endereçada ao objetivo a ser alcançado, tal como este se acha definitivamente configurado nos documentos que o legitimam.** Poder-se-ia concluir afirmando que a boa-fé representa o superamento normativo, e como tal imperativo, daquilo que, no plano psicológico se põe como *intentio* leal e sincera, essencial à juridicidade do pactuado.

É o que vê bem Judith Martins Costa quando afirma que a boa-fé, com o advento do novo Código Civil, se transformou em 'topos subversivo do direito obrigacional', funcionando 'como cânone hermenêutico integrativo do contrato; como norma de criação de deveres jurídicos, e como norma de limitação ao exercício de direitos subjetivos'.

(...)

Por aí se vê como estamos longe da concepção romana seguida pelo Direito anterior conforme à qual 'neminem laedit qui iure suo utitur', ou seja, que, no exercício de direito próprio não se causa dano a ninguém. Pelo atual Código Civil, ao contrário, o direito subjetivo, como vimos, deve ser



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

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL

CÍVEL 11ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO

- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

SP11CV@TJSP.JUS.BR

empregado de conformidade com a boa-fé e os usos do lugar.

(...)

Daí as conseqüências do Art. 187, ao considerar ilícito o comportamento do 'titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé e pelos bons costumes'." [g.n.] (*Um artigo-chave do Código Civil* escrito em 21.06.2003 *in* <http://www.miguelreale.com.br/> acesso em 29.03.2011).

A boa-fé objetiva que governa as relações humanas passa pela relação jurídica de direito material, nas fases anteriores à celebração do contrato, na sua conclusão e durante a sua execução, nos termos do artigo 422, do Código de Processo Civil:

“Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”

Interpretando o disposto no artigo 422, do Código Civil, a Comissão formada no âmbito do Conselho da Justiça Federal para as Jornadas de Direito Civil, organizadas pelo Eminentíssimo Ministro Ruy Rosado de Aguiar Júnior, em Brasília em 2007, redigiram os seguintes enunciados:

“24 Art. 422: **Em virtude do princípio da boa-fé, positivado no art. 422 do novo Código Civil, a violação dos deveres anexos constitui espécie de inadimplemento, independentemente de culpa.**

25 – Art. 422: **O art. 422 do Código Civil não inviabiliza a aplicação pelo julgador do princípio da boa-fé nas fases pré-contratual e pós-contratual.**

26 – Art. 422: A cláusula geral contida no art. 422 do novo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

**Código Civil impõe ao juiz interpretar e, quando necessário, suprir e corrigir o contrato segundo a boa-fé objetiva, entendida como a exigência de comportamento leal dos contratantes.**

27 Art. 422: **Na interpretação da cláusula geral da boa-fé, deve-se levar em conta o sistema do Código Civil e as conexões sistemáticas com outros estatutos normativos e fatores metajurídicos.**

168 - Art. 422: **O princípio da boa-fé objetiva importa no reconhecimento de um direito a cumprir em favor do titular passivo da obrigação.**

169 - Art. 422: O princípio da boa-fé objetiva deve levar o credor a evitar o agravamento do próprio prejuízo.

170 - Art. 422: A boa-fé objetiva deve ser observada pelas partes na fase de negociações preliminares e após a execução do contrato, quando tal exigência decorrer da natureza do contrato.

361 – Arts. 421, 422 e 475: O adimplemento substancial decorre dos princípios gerais contratuais, de modo a fazer preponderar a função social do contrato e o princípio da boa-fé objetiva, balizando a aplicação do art. 475.

362 – Art. 422: A vedação do comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) funda-se na proteção da confiança, tal como se extrai dos arts. 187 e 422 do Código Civil.

363 – Art. 422: **Os princípios da probidade e da confiança são de ordem pública, sendo obrigação da parte lesada apenas demonstrar a existência da violação.” [g.n.]**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

Tribunal. Recurso desprovido.” [g.n.] (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível n. 9168860-30.2008.8.26.0000, Relator Desembargador Adilson de Andrade).

A hipótese, aliás, afronta o disposto no artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

(...)”

Isso porque as empresas atuam juntas, no mesmo espaço físico (estande de venda, v.g.) e envolvem o consumidor no momento da contratação, tolhendo-lhe a liberdade de escolha.

Ora, um negócio está umbilicalmente atrelado ao outro.

Sobre o tema, a Egrégia Corte Paulista:

**“RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. Compromisso de venda e compra. Corretagem. Ciência dos compradores. Pagamento devido. Valor abaixo dos praticados no mercado. Abusividade não vislumbrada. Cobrança em relação à assessoria técnico-imobiliária. Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem. Serviço que, de qualquer modo, não foi usufruído. Trabalhos de 'cartório', com finalidade de elaboração do instrumento. Desmembramento do valor total do SATI. Cobranças indevidas. Venda casada. Restituição em dobro. Incidência**

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

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL

CÍVEL 11ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO

- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

SP11CV@TJSP.JUS.BR

do art. 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido.” (TJSP, 4ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0014883-50.2012.8.26.0577, Relator Desembargador Milton Carvalho, J. 08.11.2012, v.u.).

“Restituição de indébito em dobro. Aquisição de imóvel. Contrato de assessoria técnico-imobiliária. Apelante vinculou o compromisso de compra e venda à prestação de serviços. Inadmissibilidade. Ausência de informação adequada na ocasião. Fato de tratar-se de instrumentos distintos não retira o caráter de 'operação casada'. Abusividade configurada. Devolução dos valores pagos em dobro deve prevalecer. Apelo desprovido. O que fora avençado entre as partes está materializado a fls. 264, vinculando-se à proposta de reserva n.º 177.205, deste modo, o fato de encontrar-se em termos instrumentais separados daquilo que configura a relação negocial na essência, ou seja, a aquisição do imóvel, não é suficiente para caracterizar acordo distinto, conseqüentemente, trata-se de notória operação casada. Segundo o entendimento doutrinário: 'Venda casada: Tanto o CDC como a Lei Antitruste proíbem que o fornecedor se prevaleça de sua superioridade econômica ou técnica para determinar condições negociais desfavoráveis ao consumidor. Assim, proíbe o art. 39, em seu inciso I, a prática da chamada venda 'casada', que significa condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço. O inciso ainda proíbe condicionar o fornecimento, sem justa causa, a limites quantitativos.' (Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 2ª Ed., Editora Revista dos





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

Tribunais, 2005, p. 561). Destarte, no caso em exame as disposições genéricas e superficiais, relativas ao suposto objeto dos serviços, já demonstram que o consumidor está sendo colocado em situação adversa, destacando-se que termos como esclarecimentos, assessoria, análise preliminar, acompanhamento, orientação, constantes a fls. 87, denotam ausência de clareza e precisão, isto é, tem aspecto teleológico obscuro, induzindo o consumidor a erro (TJSP. Apelação nº 0151501-80.2009.8.26.0100. 4ª Câmara de Direito Privado. Des. Rel. Natan Zelinschi de Arruda. 09/12/2010).

O pedido de restituição da comissão de corretagem igualmente prospera.

Os corretores e a empresa imobiliária, em verdade, eram prepostos da ré para o fim de promover a venda do empreendimento que estava na planta. Não houve qualquer aproximação entre as partes. Os corretores eram meros vendedores de um produto e não foram contratados pelo(a)s autor(a)(es), mas pela vendedora que, por isso, deve arcar com a sua remuneração.

Sobre o tema, a Egrégia Corte Paulista:

**“RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. Compromisso de venda e compra. Corretagem. Ciência dos compradores. Pagamento devido. Valor abaixo dos praticados no mercado. Abusividade não vislumbrada. Cobrança em relação à assessoria técnico-imobiliária. Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem. Serviço que, de qualquer modo, não foi usufruído. Trabalhos de 'cartório', com finalidade de elaboração do instrumento. Desmembramento do valor total do SATI. Cobranças indevidas. Venda casada. Restituição em dobro. Incidência**



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

COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL

CÍVEL 11ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO

- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:

SP11CV@TJSP.JUS.BR

do art. 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor. Sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido.” (TJSP, 4ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0014883-50.2012.8.26.0577, Relator Desembargador Milton Carvalho, J. 08.11.2012, v.u.).

“Apelação - Ação de repetição de indébito – Compromisso de compra e venda de bem imóvel - **Empreendimento 'na planta' - Comissão de corretagem e prêmios aos funcionários da requerida, empresa contratada pela construtora-vendedora para promoção comercial do condomínio - Verbas de responsabilidade exclusiva da vendedora, tendo em vista que os autores, em resposta a divulgação publicitária, compareceram ao estande de vendas da construtora e, ali, foram atendidos por prepostos da requerida, que não desempenharam, portanto, qualquer atividade de aproximação útil** –

Devolução de valores devida - Igual desfecho aos prêmios, por serem acessórios da corretagem - Taxa de Serviço de Assistência Técnica Imobiliária (SATI) – Venda casada - Devolução igualmente necessária - Valores que serão corrigidos monetariamente, pelo INCC, desde o desembolso, com juros moratórios mensais de 1% a partir da citação - Jurisprudência desta Corte e desta Câmara – Recurso provido, com inversão plena dos ônus sucumbenciais” [g.n.] (Apelação nº 0133577-51.2012.8.26.0100 São Paulo 3ª Câmara de Direito Privado rel. Beretta da Silveira j. 07/05/2013).

Assim, sendo indevido o pagamento, é inegável o dever de sua restituição.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO -FORO CENTRAL**  
**CÍVEL 11ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 13º ANDAR - SALAS Nº 1322/1324, CENTRO**  
**- CEP 01501-900, FONE: 2171-6117/6118, SÃO PAULO-SP - E-MAIL:**  
**SP11CV@TJSP.JUS.BR**

Diante do exposto, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido em relação à corré, para **CONDENAR** a ré a restituir ao(à)(s) autor(a)(es) as quantias pagas para aquisição do imóvel, de uma única vez, descontado o valor de 10% (dez por cento) cuja retenção foi declarada permitida nos termos da fundamentação, bem como que restitua integralmente a incluindo a SATI e a comissão de corretagem, incidindo sobre todas as verbas correção monetária pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde o desembolso até o efetivo pagamento, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (art. 406, CC c/c art. 161, §1º, CTN), a partir da citação (art. 219, CPC; e art. 405, CC).

Sucumbente, a ré suportará os ônus de sucumbência integralmente, arcando com as custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, firme no disposto no artigo 20, §3º, do Código de Processo Civil, dada a pouca complexidade do processo e do tempo decorrido.

Nada sendo requerido no prazo de trinta dias contados do trânsito em julgado, arquivem-se os autos, após as comunicações devidas.

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

São Paulo, 29 de outubro de 2015.

Christopher Alexander Roisin

Juiz de Direito

<p><b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,</b>  <b>CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b></p>
--

**Preparo: R\$ 2.760,63**