

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1005238-75.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Compra e Venda
Requerente:	Keila Izabel do Nascimento
Requerido:	Mrv Engenharia e Participacoes S/A

KEILA IZABEL DO NASCIMENTO ajuizou ação contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S/A, pedindo a declaração da nulidade do contrato de promessa de compra e venda ou, alternativamente, a rescisão do instrumento contratual, bem como a condenação da ré a restituir os valores pagos. Alegou, para tanto, que no dia 05.12.2013 entabulou com a ré um contrato de promessa de compra e venda para aquisição do apartamento 204, bloco 04, do Residencial Parque Monte Europa, localizado nesta cidade. No ato da contratação, foi feita uma simulação do financiamento e constatado que ela preenchia todos os requisitos para obtenção do crédito. Além disso, foi celebrado negócio jurídico no qual a ré se obrigava a prestar o serviço de assessoria e intermediação junto ao agente financeiro. Contudo, o financiamento imobiliário não foi aprovado pela Caixa Econômica Federal e pelo Banco do Brasil, motivo pelo qual pleiteou a rescisão contratual para a ré, não recebendo qualquer quantia pelo desfazimento do negócio jurídico.

A ré foi citada e contestou os pedidos, aduzindo em preliminar a ausência de documentos indispensáveis e sua ilegitimidade passiva. No mérito, advogou que a cobrança da comissão de corretagem é lícita e estava prevista no contrato, que não garante a obtenção do financiamento em razão de não possuir vínculo com a instituição financeira, que há previsão de retenção de 8% do valor do contrato em caso de rescisão contratual e que inexistente cláusula abusiva.

Houve réplica.

O processo foi saneado, repelindo-se as preliminares arguidas. Além disso, determinou-se a suspensão do curso da ação.

Após requerimento da ré, foi designada audiência de conciliação, a qual restou infrutífera.

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É o relatório.

Fundamento e decido.

Apesar de inicialmente determinar a suspensão do curso do processo, observo que no presente feito não se discute a validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem ou a prescrição da pretensão de restituição das parcelas pagas, sob o fundamento da abusividade da transferência desses encargos ao consumidor. Por conta disso, revogo a decisão que determinou o sobrestamento desta ação.

É incontroverso nos autos que as partes entabularam contrato particular de promessa de compra e venda de uma unidade habitacional no Residencial Parque Monte Europa, localizado nesta cidade, o qual não se perfez em razão da promitente compradora não ter conseguido a obtenção do financiamento do restante do preço do imóvel junto às instituições financeiras.

Dessa forma, é inevitável o desfazimento do negócio, não por nulidade, por vício não há, mas pelo insucesso na obtenção de financiamento imobiliário, que era indispensável para a autora completar os recursos financeiros para aquisição do bem.

As circunstâncias da contratação, com simulação de financiamento pela ré e vinculação do pagamento a financiamento, autorizar ilação de que não houve propriamente desistência do negócio, embora a tanto tenha sido a autora levada a firmar documento, mas mais propriamente insucesso na conclusão do negócio jurídico. Fato é que a concessão do crédito à autora caracterizava evento futuro e incerto ao qual o cumprimento do acordo estava subordinado.

Além disso, da mesma forma que não se pode atribuir à ré a responsabilidade pela falta de aprovação do financiamento, também é inviável transferir à autora o prejuízo suportado pela rescisão da avença. Destarte, a solução mais adequada é o retorno das partes ao *status quo ante*.

Assim tem decidido o Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Compromisso de venda e compra - Rescisão - RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - Cabimento - Ação ajuizada por

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

promitente-compradora de imóvel - Negócio jurídico que não se aperfeiçoou, por impossibilidade de obtenção de financiamento - Ausência de culpa das partes - Não configuração de hipótese de desistência ou de arrependimento do negócio - Resolução com retorno das partes ao *status quo ante* - Devolução da totalidade das quantias pagas - Comissão de intermediação indevida por ausência de resultado útil, vale dizer, não concretização da avença principal - Multa contratual descabida - Sentença mantida - Recurso não provido." (Apelação nº 0047710-20.2012.8.26.0576, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 11/06/2014).

"AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS, CONDENAÇÃO POR ATO ILÍCITO, PERDAS E DANOS E MULTA. Ausência de obtenção de financiamento. Forma de pagamento que era condicionante a realização do negócio, na medida em que pelos dados fornecidos pelos compradores o alienante sabia que sem o empréstimo não teria como pagar o preço. Inexistência de culpa de ambas as partes configurada. Retorno ao *status quo ante* corretamente determinado. Adquirentes fazem jus a totalidade das parcelas pagas, inclusive taxa de corretagem, pois o fim da intermediação não se concretizou e o valor integrou o preço, podendo ser imposta sua restituição ao alienante porque foi ele quem contratou a imobiliária, em seu benefício. Precedentes. RECURSO DESPROVIDO." (Apelação nº 0016401-33.2012.8.26.0009, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Alcides, j. 12/12/2013).

"COMPROMISSO COMPRA E VENDA - Rescisão - Previsão de quitação do preço através de liberação de financiamento bancário - Não obtenção do crédito pelo comprador, diante da existência de outro financiamento em curso em seu nome com relação a bem diverso - Falta de informações claras e adequadas sobre as condições de liberação do financiamento - Ausência de culpa do comprador - Restituição do sinal pago - Cabimento - Procedência da ação - Sentença reformada - RECURSO PROVIDO." (Apelação nº 0003433-52.2011.8.26.0252, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 29/04/2014).

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Deverá ser restituído em favor da autora a totalidade das importâncias despendidas, inclusive as despesas com corretagem, porque o fim da intermediação não foi atingido, qual seja, a concretização da compra e venda. Corrobora tal conclusão o fato do valor da corretagem integrar o contrato entabulado e a corretora ter sido contratada em benefício da própria ré, não possuindo qualquer relação com a autora.

Diante do exposto, acolho os pedidos, declaro desfeito o contrato particular de promessa de compra e venda entabulado entre as partes e condeno a ré a restituir para a autora a importância de R\$ 1.783,00, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros moratórios contados desde a citação.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios em favor dos patronos da autora, fixados por equidade em 20% do pequeno valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 12 de julho de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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