



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**13ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº:  
 Classe - Assunto  
 Requerente:  
 Requerido:

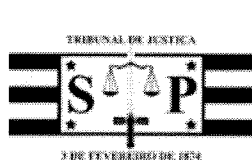
Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tonia Yuka Kôroku**

**Vistos.**

moveu a presente ação de repetição de indébito com pedido de indenização por danos morais em face de alegando, em síntese, que adquiriu da empresa ré unidade em empreendimento por meio de contrato de promessa de compra e venda. No entanto, perdeu o interesse no contrato firmado, tendo procedido à rescisão contratual. Narra que a requerida reteve o percentual de 30% das prestações pagas a título de multa rescisória. Requer a devolução integral dos valores pagos, além da devolução das taxas de corretagem e de análise cadastral, a indenização por danos morais, bem como a baixa de protesto de cheque dado em pagamento e a exclusão do nome do autor de cadastro negativo de crédito.

Citada, a ré apresentou contestação (fls. 99/126), alegando preliminarmente a impossibilidade jurídica do pedido, a falta de interesse de agir e a ilegitimidade passiva. No mérito, aduz que a devolução não pode ser integral e que há ilegitimidade passiva quanto à devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, taxa de análise de crédito e impossibilidade de sustação do protesto uma vez que o cheque foi emitido a terceiro.

Réplica às fls. 165/176.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**13ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Sendo a questão de fato e de direito, e a prova produzida suficiente ao seu desate, a lide comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Rejeito a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido e de falta de interesse de agir, pois se confundem com o mérito.

Rejeito ainda a preliminar de ilegitimidade passiva da ré, já que se trata de relação consumerista e há responsabilidade de todos que participam da cadeia de prestação do serviço.

A ação é parcialmente procedente.

Perdendo o interesse na manutenção do contrato, é direito líquido e certo do comprador da unidade em empreendimento requerer a rescisão deste, bem como a devolução dos valores pagos. No entanto, não pode o valor ser devolvido integralmente.

O contrato entabulado entre as partes estipula em sua cláusula 10.8 que a devolução seria no importe de 70% (setenta por cento) dos valores pagos. No entanto, observa-se que a ré impõe um verdadeiro contrato de adesão às partes, às quais não resta escolha senão aceitar todas as cláusulas. A retenção de 30% (trinta por cento) dos valores pagos, em verdade, acaba por ser uma cláusula penal, a qual deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante for manifestamente abusivo (artigo 413 do Código Civil).

A jurisprudência tem se firmado, com relação a estes casos, no sentido de que há possibilidade da retenção de apenas 10% (dez por cento) do valor pago, além de que deve haver a correção monetária dos valores e a devolução em uma única parcela.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

13ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*“RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. PEDIDO DO PROMITENTE COMPRADOR COM BASE NA INSUPORTABILIDADE DO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO IMPEDE A DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS, SOB PENA DE OFENSA AO ART. 53 DO CDC. HIPÓTESE EM QUE NÃO HOUVE USO DO IMÓVEL. RETENÇÃO EM PERCENTUAL ÚNICO DE 10% DOS VALORES PAGOS PARA DESPESAS GERAIS COM O NEGÓCIO. DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS QUE DEVE SER IMEDIATA E DE UMA SÓ VEZ, SOB PENA DE ONEROSIDADE EXCESSIVA DO CONSUMIDOR. INTELIGÊNCIA DO ART. 51, IV, § 1º, III, DO CDC. ENTENDIMENTOS PACIFICADOS POR SÚMULAS DESTA TRIBUNAL DE JUSTIÇA. CORREÇÃO MONETÁRIA A SER CONTADA A PARTIR DE CADA DESEMBOLSO E JUROS DE MORA DESDE A CITAÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS ARBITRADOS EM CONSONÂNCIA COM O XRj. 20, § 3º DO CPC -SENTENÇA REFORJMADA - AÇÃO PROCEDENTE. RECURSO PROVIDO”*

(TJ-SP - APL: 9164063792006826 SP  
9164063-79.2006.8.26.0000, Relator: Neves Amorim, Data de  
Julgamento: 17/05/2011, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de  
Publicação: 30/05/2011)

Sobre os valores pagos pelo autor, que deverão ser restituídos de uma só vez, incidirão correção monetária a partir dos respectivos pagamentos, para a preservação do poder aquisitivo da moeda, e juros de mora de 1% ao mês. Devem ser descontados apenas 10% dos valores, sobre o qual a ré tem direito.

Ainda, é devida a restituição dos valores pagos pelo autor a título de corretagem.

É certo que o autor tomou conhecimento do imóvel sem a ajuda de corretor,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**13ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ou seja, não houve serviço de intermediação de corretor ou mesmo de assessoria.

Ninguém aproximou o autor da ré. O próprio autor que foi direto ao stand de vendas da ré, de modo que não se justifica a cobrança da corretagem. Na verdade, tal taxa é imposta aos compradores, os quais não têm a opção de recusar o pagamento, ainda que não usufruam do serviço, pois a venda do imóvel está condicionada ao pagamento destes valores, daí a abusividade e ilegalidade por parte da ré. Trata-se de venda casada, totalmente ilegal.

Ainda, a cobrança da taxa de análise de crédito deve ser devolvida ao requerente, porquanto se trata de serviço inerente à atividade desenvolvida pela ré, sendo de exclusivo interesse desta, de modo que abusivo o repasse do custo deste serviço ao consumidor.

Com relação ao cheque levado a protesto, temos que por força do dever de devolução de valores cobrados indevidamente por parte da requerida, o valor contido neste tornou-se inexigível.

No entanto, tendo em vista que este fora emitido em nome de terceiro (“Báltico Assessoria de Cobrança Ltda.” – fl. 69) e o nome do autor fora negativado por terceiro também (“Fernandez Mera” – fl. 79), participantes da cadeia de prestação de serviço, temos que não se pode atribuir à ré a responsabilidade pela sustação de protesto e retirada de negativação do nome do autor. Assim sendo, pode o autor, munido da presente sentença, providenciar a baixa destes.

No tocante aos danos morais, temos que, quanto à prova, Carlos Alberto Bittar sustenta que o dano moral dispensa prova em concreto (“Reparação civil por danos morais”, Revista dos Tribunais, 1993, p. 204).

Da mesma forma, Antonio Jeová Santos afirma que *“O prejuízo moral que alguém diz ter sofrido, é provado in re ipsa. Acredita que ele existe porque houve a ocorrência do ato ilícito. Quando a vítima sofre um dano que pela sua dimensão é impossível ao homem comum não imaginar que o prejuízo aconteceu. (...). A só consumação de ilícito que faz surgir fatos desta natureza, mostra o prejuízo, a prova é in*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 COMARCA DE SÃO PAULO  
 FORO CENTRAL CÍVEL  
 13ª VARA CÍVEL  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*re ipsa.*” (“Dano Moral Indenizável”, Lejus, 1.997, pág. 234).

No caso em tela, são naturais os sentimentos de humilhação e vergonha experimentados pelo autor que teve seu nome indevidamente inscrito junto ao SCPC/Serasa. O dano moral neste caso é presumido, independe de prova, pois se trata exatamente de uma circunstância reveladora da existência da dor para o comum dos homens.

A jurisprudência é pacífica no reconhecimento da existência de dano moral nestas circunstâncias:

*“Dano moral. Cadastramento do nome da autora no Serviço de Proteção ao Crédito. A sensação de ser humilhado, de ser visto como mau pagador, quando não se é, constitui violação do patrimônio ideal que é a imagem idônea, a dignidade do nome, a virtude de ser honesto”* (RTJ-LEX 176/177, rel. Des. Ruy Camilo).

*“Dano moral advindo de exigência indevida de crédito por estabelecimento bancário. Reconhecimento, por este, de inclusão do nome da autora no SERASA. Dano moral positivado, ainda que a restrito círculo próximo a ele. Aplicação do art. 1.531 do Código Civil”* (JTJ-LEX 177/84, rel. Des. Toledo Cesar).

Assim, tendo em vista a natureza do dano, as condições econômicas e a atividade desenvolvida pelo ofensor e a dor do ofendido, fixo o valor indenizatório em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Isto posto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação para:

a) condenar a ré à devolução dos valores pagos pelo autor com relação ao contrato de compra e venda de imóvel, com direito às rés de retenção de apenas 10% de tais valores, sendo devida a devolução do saldo com correção monetária pela tabela prática



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**13ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

do TJSP desde a data do desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação;

b) condenar a ré à devolução dos valores pagos a título de corretagem e taxa de análise de crédito, com juros de 1% ao mês desde a citação e correção monetária pela tabela prática do TJSP desde a data do desembolso;

c) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), com correção monetária pela tabela prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, ambos desde a publicação desta sentença.

Em razão da sucumbência na quase totalidade do pedido, arcará a ré com a totalidade do pagamento do valor das custas, despesas processuais e dos honorários do Dr. Patrono do autor, ora arbitrados em 10% (dez por cento) do valor total da condenação.

Publicada esta, não sobrevivendo apelação recebida no efeito suspensivo, terão os sucumbentes 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento do montante da condenação, sob pena de ser acrescida a este valor a multa de 10%, prevista no artigo 475-J, do CPC.

A presente sentença vale como ofício, que deverá ser encaminhado pela parte autora, comprovando seu protocolo no prazo de 15 (quinze) dias a contar da publicação da presente sentença.

P.R.I.

São Paulo, 30 de abril de 2015.

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