



Tribunal de Justiça de São Paulo
Poder Judiciário





CAIXA POSTAL | CADASTRO | CONTATO | AJUDA

HELIR RODRIGUES DA SILVA (Sair)

Bem-vindo > Consultas Processuais > Consulta de Processos do 1º Grau

▼ MENU

Consulta de Processos do 1º Grau

Orientações

- Processos distribuídos no mesmo dia podem ser localizados se buscados pelo número do processo, com o seu foro selecionado.
- Algumas unidades dos foros listados abaixo não estão disponíveis para consulta. Para saber quais varas estão disponíveis em cada foro clique aqui.
- Dúvidas? Clique aqui para mais informações sobre como pesquisar.

Dados para Pesquisa

Foro:

Pesquisar por:

Unificado Outros

Número do Processo:



Este processo é digital. Clique aqui para visualizar os autos.

Dados do Processo

Processo: 1006550-74.2015.8.26.0161
Classe: Procedimento Ordinário
 Área: Cível
Assunto: Promessa de Compra e Venda
Outros assuntos: Antecipação de Tutela / Tutela Específica, Rescisão / Resolução
Distribuição: Livre - 12/06/2015 às 17:36
 2ª Vara Cível - Foro de Diadema
Juiz: Andre Pasquale Rocco Scavone
Valor da ação: R\$ 57.936,35

Partes do Processo

Exibindo todas as partes. [»Exibir somente as partes principais.](#)

Reqte: Christiano Akira Soares Yamada
Advogado: Helir Rodrigues da Silva

Reqte: Elissandra Rosa da Silva Yamada
Advogado: Helir Rodrigues da Silva

Reqdo: Abcd Diacal Empreendimentos Imobiliários S/A
 Advogada: Adriana Patah

Movimentações

Exibindo todas as movimentações. [»Listar somente as 5 últimas.](#)

Data	Movimento
11/09/2015	Conclusos para Decisão
11/09/2015	Embargos de Declaração Juntados Nº Protocolo: WDDA.15.70055610-3 Tipo da Petição: Embargos de Declaração Data: 11/09/2015 12:20
09/09/2015	Certidão de Publicação Expedida Relação :0476/2015 Data da Disponibilização: 09/09/2015 Data da Publicação: 10/09/2015 Número do Diário: 1963 Página: 2095-2103
08/09/2015	Especificação de Provas Juntada Nº Protocolo: WDDA.15.70054401-6 Tipo da Petição: Indicação de Provas Data: 06/09/2015 13:51
08/09/2015	Remetido ao DJE Relação: 0476/2015 Teor do ato: O(a) autor(a), qualificado(a) nos autos, ajuizou ação contra a(o) ré(u) alegando, em apertada síntese, que a ré promove a retenção abusiva de valores em rescisão de contrato de venda e compra de unidade imobiliária. Citada(o), a(o) ré(u) apresentou contestação. É o Relatório. Fundamento e decido. O feito dispensa a produção de outras provas e comporta julgamento antecipado nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil. Trata-se de negócio complexo (venda e compra de unidade imobiliária, incluídos pagamentos de comissões) e pedem os autores a rescisão do pacto alegada insuficiência de meios para honrar o pacto. A relação jurídica é complexa, envolvendo vários contratos, mas responde a incorporadora ou a construtora por todo o vício do contrato ou falha da prestação do serviço, nos termos do art. 18, CDC. O consumidor não estabeleceu contratos isolados, mas aderiu a uma oferta que, vista pelo consumidor, é única, ainda que englobe mais de um prestador de serviços. Ademais, não raro tais empresas integram o mesmo grupo econômico. A relação jurídica estabeleceu o pagamento financiado, de modo que o lapso prescricional tem por termo inicial apenas o integral cumprimento do contrato. A situação caracteriza inadimplemento culposo da parte aderente, que pode estar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 409/413, Diadema-SP - CEP
09912-010
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo: **1006550-74.2015.8.26.0161 - Procedimento Ordinário**
 Requerente: **Christiano Akira Soares Yamada e outro**
 Rua Benedito Fernandes, 202, Casa Grande - CEP 09960-540, Diadema-SP
 Requerido: **Abcd Diacal Empreendimentos Imobiliários S/A**
 Avenida Antonio Piranga, 830, Centro - CEP 09911-160, Diadema-SP

Juiz de Direito: Andre Pasquale Rocco Scavone

O(a) autor(a), qualificado(a) nos autos, ajuizou ação contra a(o) ré(u) alegando, em apertada síntese, que a ré promove a retenção abusiva de valores em rescisão de contrato de venda e compra de unidade imobiliária.

Citada(o), a(o) ré(u) apresentou contestação.

É o Relatório.

Fundamento e decido.

O feito dispensa a produção de outras provas e comporta julgamento antecipado nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Trata-se de negócio complexo (venda e compra de unidade imobiliária, incluídos pagamentos de comissões) e pedem os autores a rescisão do pacto alegada insuficiência de meios para honrar o pacto.

A relação jurídica é complexa, envolvendo vários contratos, mas responde a incorporadora ou a construtora por todo o vício do contrato ou falha da prestação do serviço, nos termos do art. 18, CDC. O consumidor não estabeleceu contratos isolados, mas aderiu a uma oferta que, vista pelo consumidor, é única, ainda que englobe mais de um prestador de serviços. Ademais, não raro tais empresas integram o mesmo grupo econômico.

A relação jurídica estabeleceu o pagamento financiado, de modo que o lapso prescricional tem por termo inicial apenas o integral cumprimento do contrato.

A situação caracteriza inadimplemento culposo da parte aderente, que pode estar sujeita às condições contratualmente estabelecidas, nos limites autorizados pela lei.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
2ª VARA CÍVEL
 AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 409/413, Diadema-SP - CEP
 09912-010

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

Em situações da espécie, ganha relevo a abusividade da cobrança das parcelas de corretagem e SATI. O repasse de tais valores é manifestamente abusivo, seja por transferir responsabilidade própria ao consumidor, seja por caracterizar venda casada, e, em especial, no caso de rescisão no início do contrato, caracterizar uma violação indireta do que dispõe o art. 53, CDC.

O pagamento de serviços de terceiros (SATI e corretagem) caracteriza indevido repasse de serviços de terceiro que não podem ser pagas pelo adquirente da unidade (serviços de comissão, corretagem, ou cadastro). Quanto ao contrato de corretagem, vale observar que é típico (art. 722, CC2002). Quanto aos demais serviços são realizados a mando e no interesse precípua ou exclusivo do vendedor. A prática caracteriza, ainda, venda casada e sua devolução é amplamente reconhecida pela jurisprudência (TJSP AP 4004994-15.2013.8.26.0562, 6ª Câmara, TJSP AP 0005891-69.2013.8.26.0576, 3ª Câmara, TJSP AP 0018288-67.2012.8.26.0004, 1ª Câmara).

A mesma jurisprudência reconhece, porém, a devolução simples desde que comprovadamente pagas pelo autor. Embora ilegal a cobrança, trata-se de malfadada praxe que leva a caracterizar como escusa para afastar a dobra do art. 42, parágrafo único, CDC.

À míngua de previsão contratual válida para o caso de rescisão contratual culposa por parte do aderente, é razoável fixar o valor de 10% dos valores pagos, valor suficiente para cobrir custos administrativos e despesas a que deram causa.

Não há dano moral, máxime considerando que o consumidor é que deu causa à rescisão e os valores, ainda que ilegal a cobrança, foram aceitos em contrato que, nos limites subjetivos da lide, apenas com o preceito declaratório jurisdicional é reconhecido como ilegal.

Do exposto, julgo PROCEDENTE EM PARTE o pedido e extinta a ação, com a solução de mérito, nos termos do art. 269, I, CPC, para declarar rescindido o contrato de venda e compra e condenar a ré a restituir 90% dos valores comprovadamente pagos, atualizados desde o efetivo desembolso pela tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e a INTEGRALIDADE das taxas de corretagem e SATI, sobre os valores quais incidirá juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, no prazo de quinze dias contados da intimação do cálculo, pena de multa nos termos do art. 475-J, CPC, e execução forçada a requerimento do credor.

Decaindo o autor de parte mínima do pedido, arcará a parte contrária com o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
2ª VARA CÍVEL
AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 409/413, Diadema-SP - CEP
09912-010

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

pagamento integral das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação.

P. R. I. C.

Diadema, 4 de setembro de 2015.

**DOCUMENTO COM ASSINATURA DIGITAL,
nos termos da Lei nº 11.419/06, conforme impressão à margem direita**

