



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Registro: 2017.0000600686**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1022227-07.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes [REDACTED] são apelados ESSEX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e TECNISA S.A..

**ACORDAM**, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO para: 1) condenar as rés ao pagamento de indenização por danos morais, fixada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será atualizada a partir desta data, contando juros de mora de 12% ao ano desde a citação; 2) determinar a devolução integral dos valores incontroversamente despendidos para pagamento de comissão de corretagem e taxa SATI; 3) alterar os termos inicial e final dos valores correspondentes a título de lucros cessantes nos termos explicitados (devidos desde 01/03/2012 até 17/07/2013); e 4) alterar a verba sucumbencial, condenando as rés ao pagamento na íntegra das custas e das despesas processuais, bem como de honorários advocatícios do patrono dos autores, os quais são fixados em 15% (quinze por cento) do valor total da condenação devidamente atualizado. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente sem voto), CESAR CIAMPOLINI E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 8 de agosto de 2017.

**RONNIE HERBERT BARROS SOARES**  
**RELATOR**  
 Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**APELANTES** [REDACTED]

**APELADA** **ESSEX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA**

**MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU** **GUSTAVO COUBE DE CARVALHO**

**ORIGEM** **39ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO**

**VOTO Nº 3679**

**EMENTA:**

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA INVÁLIDA – INADIMPLEMENTO COMPROVADO – DANO MORAL RECONHECIDO E FIXADO EM R\$ 20.000,00 – VALOR ADOTADO EM CASOS ANÁLOGOS PELA TURMA JULGADORA – RESTITUIÇÃO DAS QUANTIAS RELATIVAS À COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI – APLICAÇÃO DO ART. 1.040, III, DO CPC/15 – TESE FIRMADA PELO C. STJ NO JULGAMENTO DO RESP REPETITIVO 1.551.996/SP – TERMOS INICIAL E FINAL DA INCIDÊNCIA DOS LUCROS CESSANTES RECONHECIDOS EM SENTENÇA ALTERADOS – VERBA SUCUMBENCIAL MODIFICADA – APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

**Vistos.**

1 Trata-se de r. sentença de fls. 332/335, cujo relatório fica aqui adotado, e r. decisão integrativa de fls. 346 que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados em inicial pelos autores.

Inconformados, recorrem os autores sustentando o atraso na entrega do bem imóvel e a ilegalidade da cláusula de tolerância;



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

a obrigação das rés em indenizar os danos morais havidos em razão do atraso; a extensão de prazo dos lucros cessantes a atingir a efetiva data de entrega das chaves e não a expedição do habite-se; e a necessidade de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, assessoria técnico-imobiliária (SATI) e taxa de interveniência na celebração de repasse do financiamento. Pretendem que sejam as rés condenadas ao pagamento da integralidade das verbas de sucumbência. Pleiteiam o provimento do recurso (fls. 348/374).

Em contrarrazões, as rés pugnam pela manutenção da r. sentença impugnada (fls. 381/394).

Já distribuído o apelo em Segunda Instância (fls. 396), deu-se oportunidade para que as partes se manifestassem sobre o julgamento virtual (fls. 398).

Os autores se manifestaram em petição autônoma pelo provimento do recurso (fls. 402/407).

**É o relatório.**

2 As partes firmaram contrato de compromisso de compra e venda cujo instrumento se encontra copiado às fls. 84/100 e 101/123 dos autos em que foi avençada a entrega do imóvel para 28 de fevereiro de 2012 com cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (Letra G fls. 87).

Nada obstante houvesse decidido de forma diversa anteriormente, este relator convenceu-se do posicionamento adotado por esta Câmara, curvando-se ao entendimento de que a existência de cláusula de tolerância em contrato desta natureza é, por si só, motivo de afirmação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

de nulidade, visto que configura vantagem excessiva ao vendedor e sacrifício indevido ao promitente comprador.

A esse respeito, confira-se:

**Compra e venda - Atraso injustificado na entrega do imóvel - Inadimplência das vendedoras - Cláusula de tolerância de 180 dias - A cláusula que prevê o prazo de tolerância para a entrega das obras coloca o promitente comprador em desvantagem exagerada, à luz do princípio da boa-fé e, de acordo com o previsto no artigo 51 do CDC, não deve ser levada em consideração para indicar o termo inicial da mora do promitente vendedor - Lucros cessantes fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado, por mês de atraso, em consonância com a jurisprudência desta C. Câmara - Danos morais - Embora a questão cuide de inadimplemento contratual, risco inerente a qualquer negócio jurídico, é inegável a configuração do dano moral - A compra da casa própria gera expectativas, frustradas em razão do prolongado período de espera pela entrega da casa própria - Recurso parcialmente provido.<sup>1</sup>**

As alegações comumente apresentadas de que a demora na entrega da obra decorreu de embaraços criados pela prefeitura municipal para expedição de habite-se, ou outros entraves administrativos, ou decorreu de problemas climáticos, ou ainda do custo de materiais ou de mão-de-obra, etc. não tem sido admitidas, visto que perfeitamente previsíveis esses fatos que integram o risco do empreendimento e consubstanciam fortuito interno e não justificam a mora.

Todas essas hipóteses, comumente alegadas como suporte à defesa de empresas do ramo, foram objeto de diversos julgados deste Tribunal, resultando na expedição de súmulas aprovadas pelo Órgão Especial:

**Súmula 160: A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao**

---

<sup>1</sup> TJSP – 10ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1012220-16.2014.8.26.0004, Relator Desembargador J.B. Paula Lima; j. em 27/07/2016.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.**

**Súmula 161 - Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.**

Destarte, tendo sido avençada a entrega do imóvel em 28.02.2012 e tendo o imóvel sido entregue somente em 18.07.2013 (fls. 315), de rigor concluir que as rés se encontravam em mora, não sendo esta purgada pela expedição do habite-se.

Assim sendo, reconhecido o atraso, indubitosa a mora das rés.

Com relação ao dano moral observa-se que a questão ultrapassou o mero descumprimento contratual, visto que a postergação da solução do contrato estendeu-se por mais de um ano.

A impossibilidade de correta utilização do imóvel que estava sendo adquirido pelos autores gerou frustração que extrapola aquilo que se pode conceber como aceitável dentro do convívio social, ou seja, supera o piso de inconvenientes que o homem médio está exposto no dia-a-dia. Trata-se, pois daquele dano que resulta “in re ipsa”, ou seja, ***“exsurge da situação, sendo, pois, a reparação fixada pelo juiz, independentemente de prova efetiva do prejuízo”***.<sup>2</sup>

Preenchidos, pois, os requisitos essenciais à responsabilização inegável a afirmação do dano moral causado aos autores restando verificar a indenização correspondente.

---

<sup>2</sup> - ANTONIO JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Estudos e Pareceres de Direito Privado, Saraiva, 2004.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Não há critérios exatos para se estabelecer o "pretium doloris". A doutrina pondera que inexistem "caminhos exatos" para se chegar à quantificação do dano extrapatrimonial, mas lembra também que é muito importante a atuação do juiz, a fim de que se alcance "**a equilibrada fixação do 'quantum' da indenização, dentro da necessária ponderação e critério**".<sup>3</sup>

Deve o magistrado, pois, buscar a indenização devida com arrimo em suas duas vertentes, a compensatória (minimizando a angústia experimentada pelo jurisdicionado) e sancionatória (desestimulando o autor do ilícito a reincidir no ato danoso).

O parâmetro que tem sido adotado para hipóteses semelhantes é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que fica arbitrado e sofrerá correção monetária a partir desta data e contará juros de mora da citação.<sup>4</sup>

Ante o que determinam os artigos 2º e 3º do CDC, inquestionável é a inserção do contrato firmado entre as partes no rol dos consumeristas, decorrendo-se daí a aplicação da Lei nº 8.078/90.

Insta registrar que não se verifica, no caso presente, ilegitimidade passiva *ad causam* das rés quanto à pretendida devolução de valores desembolsados pelos autores a título de comissão de corretagem e taxa SATI.

A matéria objeto da controvérsia foi objeto de análise por ocasião do julgamento de recurso repetitivo.

<sup>3</sup> - LIMONGI FRANÇA, "Reparação do Dano Moral", 'in' RT 631/34.

<sup>4</sup> - TJSP, 10ª Câmara de Direito Privado: Apelação nº 1011134-70.2014.8.26.0566, Relator Desembargador Élcio Trujillo, j. em 26/07/2016.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Restou pacificado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo e com natureza vinculante, no julgamento dos Recursos Especiais nºs 1.551.951/SP e 1.551.968/SP, teses para os fins do art. 1.040 do CPC/2015, acerca da questão relativa à legitimidade passiva da incorporadora (promitente vendedora) para responder pela restituição de valores, a saber:

a) REsp nº 1.551.951/SP: *“1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.”*

b) REsp nº 1.551.968/SP: *3.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.”*

Assim, anoto que não se há falar em ilegitimidade passiva das rés, posto que há solidariedade de todos os envolvidos na cadeia de serviços, que devem responder pela prestação de serviços, nos termos do artigos 7º, parágrafo único, 18, 19 e 25, § 1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor.

Na própria defesa ofertada pela ré ESSEX foi



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

explanado que os valores indicados em inicial correspondem à comissão de corretagem (R\$ 17.658,79) e a taxa SATI (R\$ 1.036,46) (fls. 159), havendo reconhecimento de pagamento das referidas quantias pelos autores.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.551.951, sob o rito do art. 1.040, do CPC/2015, pacificou o entendimento sobre a *“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 (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP).”*<sup>5</sup>

Nesse âmbito jurisprudencial, tem-se claro a concorrência de dois requisitos – cláusula contratual expressa e informação prévia do preço com a separação entre valores de aquisição do imóvel e valores de corretagem – a validar a transferência do pagamento de comissão de corretagem ao comprador; claramente elucidados no voto condutor proferido pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, de onde se extrai oportuno trecho:

O principal ponto controvertido, que é o cerne do presente recurso especial, é **a verificação da possibilidade de transferência pelo vendedor (incorporadora) ao comprador (consumidor), mediante cláusula contratual, da obrigação de pagar a comissão de corretagem.**

A questão é especialmente relevante, pois deve ser aferida a validade dessa cláusula na perspectiva do Direito do Consumidor, eis que se trata, em regra, de relação de consumo (artigos 2º e 3º do CDC).

Discute-se, em outras palavras, a possibilidade de

<sup>5</sup> STJ, REsp 1.551.951/SP, Segunda Seção, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24/08/2016 e publicado em 06/09/2016 no DJe.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

assunção da dívida relativa à comissão de corretagem pelo consumidor.

A prática comercial tem evidenciado que as incorporadoras têm efetivamente transferido, expressa ou implicitamente, esse custo para o consumidor.

A principal vantagem para as incorporadoras é a terceirização desse serviço a profissionais da área de corretagem.

Outra vantagem dessa transferência para as incorporadoras seria a redução da base de cálculo dos tributos incidentes sobre a aquisição da unidade imobiliária, como salientado pela FAZENDA NACIONAL em sua manifestação escrita, sob a conotação de evasão fiscal (cf. fl. 1870 do REsp 1.551.951/SP).

E a terceira vantagem seria a desnecessidade de restituição do valor da corretagem, em caso de desfazimento da promessa de compra e venda, uma vez que o pagamento passa a ser feito diretamente ao corretor.

Afasta-se, com isso, desde logo, a alegação de venda casada, pois ocorre apenas a terceirização dessa atividade de comercialização de unidades imobiliárias para profissionais do setor, concentrando-se a incorporadora na sua atividade de construção de imóveis.

Essas vantagens obtidas pelas incorporadoras, independentemente da verificação da sua licitude do ponto de vista fiscal, não causam prejuízo econômico para os consumidores, pois o custo da corretagem, mesmo nos contratos entre particulares, é normalmente suportado pelo comprador, seja embutido no preço, seja destacado deste.

Essa é a lógica do mercado imobiliário, pois a venda só produz lucro a incorporadora se o preço final do imóvel superar os seus custos, como restou bastante claro na audiência pública.

Observe-se que o Direito do Consumidor, apesar de seu marcado caráter protetivo, não chega ao ponto de subverter a natureza



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

onerosa das relações negociais no mercado de consumo, exigindo apenas transparência no seu conteúdo.

Desse modo, sob a ótica do repasse de custos e despesas (não de amostra grátis), chega-se diretamente à conclusão no sentido da inexistência de prejuízo aos consumidores com a assunção de dívida, pois, não fosse desse modo, o custo seria embutido no preço total da compra e venda.

Observe-se ser irrelevante para essa conclusão a controvérsia doutrinária acima aludida acerca do caráter isento ou parcial da corretagem.

Com efeito, mesmo em atividades caracterizadas pela parcialidade, como a advocacia, as partes podem pactuar que uma delas arcará com o pagamento dos honorários da outra, como ocorre frequentemente na hipótese de transação para terminar um litígio, muito comum no ambiente forense.

Pode-se, concluir, portanto, que, em princípio, é válida a cláusula que transfere para o consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição.

A questão seguinte diz respeito ao **dever de informação imposto ao fornecedor.**

No âmbito das relações de consumo, a informação adequada sobre os produtos e serviços não é apenas um direito do consumidor, mas um dever imposto ao fornecedor, conforme se pode extrair, dentre outros (artigos 31, 46 e 52), dos seguintes enunciados normativos do Código de Defesa do Consumidor, *verbis*:

*Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigam os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.*

O dever de informação constitui um dos princípios consecutórios lógicos do princípio da boa-fé objetiva, positivado tanto no Código Civil de 2002 (art. 422), como no Código de Defesa do Consumidor (art. 4º, III), consubstanciando os deveres de probidade, lealdade e cooperação, que deve pautar não apenas as relações de consumo, mas todas as relações negociais.

Esse dever de informação é de tal modo acentuado que, segundo [REDACTED] a relação de consumo estaria regida pela regra *caveat praebitor* (acautele-se fornecedor), que impõe ao fornecedor uma obrigação de diligência na atividade de esclarecer o consumidor, sob pena de desfazimento do negócio jurídico ou de responsabilização objetiva por eventual dano causado, ao passo que, num sistema jurídico liberal, aplica-se a regra inversa, *caveat emptor* (acautele-se comprador), incumbindo ao comprador o ônus buscar as informações necessárias sobre o negócio jurídico que pretende celebrar (O objetivo de transparência e o regime jurídico dos deveres e riscos de informação nas declarações negociais de consumo. Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: Revista dos Tribunais, v. 4, out-dez/1992, p. 58).

O dever de informação referente ao preço na venda a crédito encontra-se regulamentado tanto pelo art. 52 do CDC, como pelo Decreto n. 5.903/2006, exigindo do fornecedor clareza acerca do preço total dos produtos e serviços, discriminando-se as principais parcelas que o integram.

Confira-se a propósito, o disposto no art. 3º do referido Decreto ao regulamentar a venda mediante a outorga de crédito:

*Art. 3º. O preço de produto ou serviço deverá ser informado discriminando-se o total à vista.*

*Parágrafo único. No caso de outorga de crédito, como nas*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*hipóteses de financiamento ou parcelamento, deverão ser também discriminados:*

*I - o valor total a ser pago com financiamento;*

*II - o número, periodicidade e valor das prestações;*

*III - os juros; e*

*IV - os eventuais acréscimos e custos que incidirem sobre o valor do financiamento ou parcelamento.*

O preço total, como o próprio nome indica, representa o quanto o consumidor terá que pagar para adquirir o produto ou contratar serviço, sem nenhum acréscimo pecuniário.

No âmbito dos negócios jurídicos bancários, as normas do Decreto n. 5.903/2006 referentes ao preço total têm sido aplicadas com efetividade, pois o Conselho Monetário Nacional passou a exigir, por meio da Resolução 3.517/2007, que o consumidor seja informado do Custo Efetivo Total - CET das operações bancárias.

Esse mesmo dever de clareza também está presente nos negócios jurídicos em questão. Nessa linha, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, mediante a Portaria n. 5107/2014, é bastante elucidativa, estatuiu o seguinte acerca do dever de informação:

*Art. 1º - Os honorários de corretagem imobiliária, obedecida a tabela de honorários mínimos homologada pelo CRECI, podem ser cobrados pelo corretor de imóveis tanto do vendedor ou promitente vendedor quanto do comprador ou promitente comprador, ou de ambos, desde que previamente informados.*

*Parágrafo único - No caso de serem os honorários de corretagem em cobrados do comprador ou promitente comprador, deve ser observado:*

*a) A publicidade de produto imobiliário levado a comercialização, qualquer que seja a sua modalidade, deve conter informação clara sobre o preço total da transação, que já contera os honorários de corretagem, a serem abatidos do preço total e*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*pagos diretamente ao corretor, ou corretores, encarregados da mediação;*

*b) No documento da intermediação imobiliária deve conter cláusula que indique o preço total da transação e a informação de que o valor dos honorários de corretagem, já incluído no preço total da intermediação, será pago diretamente ao Corretor, ou Corretores, encarregado(s) da intermediação imobiliária.*

*c) Havendo mais de um corretor de imóveis envolvidos no trabalho de corretagem, cada um deles emitira, contra o pagador, seu próprio recibo de honorários ou nota fiscal, pelo valor do quinhão que lhe couber na divisão dos honorários.*

Portanto, há o reconhecimento da necessidade de clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem.

Para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente.

Conclui-se este tópico, portanto, no sentido de que o dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem.

Devem ser estabelecidos **os efeitos da violação ao dever de informação**.

A grande reclamação dos consumidores, nos processos relativos ao tema em análise, é a alegação da omissão da prestação dessa informação, conforme enfatizado na audiência pública.

Alega-se que somente após celebrado o contrato, com o pagamento do sinal, é que o consumidor vem a ser informado acerca do custo adicional da comissão de corretagem.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Essa estratégia de vendas contraria flagrantemente os deveres de informação e de transparência que devem pautar as relações consumo.

Em tais casos, o consumidor terá assegurado o direito de exigir o cumprimento da proposta pelo preço ofertado, não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem, se não prevista no instrumento contratual.

Efetivamente, nos termos do disposto no art. 30 do Código de Defesa do Consumidor, toda informação ou publicidade suficientemente precisa vincula o fornecedor, conforme expresso em seu enunciado normativo:

*Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e **integra o contrato que vier a ser celebrado.***

Desse modo, uma vez ofertada à venda uma unidade autônoma, o fornecedor fica vinculado à proposta, que deve ser devidamente respeitada, inclusive integrando o que contrato posteriormente celebrado.

Na hipótese de recusa no cumprimento da proposta, o Código de Defesa do Consumidor assegura a possibilidade de se exigir o cumprimento forçado da proposta, dentre outras alternativas, abaixo transcritas:

*Art. 35. Se o fornecedor de produtos ou serviços recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:*

*I - exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicidade;*

*II - aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;*

*III - rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*perdas e danos.*

Como se verifica, a solução da controvérsia situa-se na fase pré-negocial, englobando as tratativas, a oferta e a aceitação, com ênfase no dever de informação acerca da transferência do dever de pagar a comissão de corretagem ao adquirente antes da celebração do contrato de compra e venda.

Propõe-se, assim, acerca da comissão de corretagem cobrada em estande de vendas de imóveis sob o regime da incorporação imobiliária a seguinte tese:

*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.*

No entanto, da análise do contrato de compromisso de compra e venda *sub judice*, não se verificou disposição contratual expressa prevendo cobrança de comissão de corretagem, o mesmo a se dizer sobre o quadro-resumo, com a devida indicação dos valores. Assim, considerando a natureza vinculativa dos recursos especiais julgados sob o rito do artigo 1.040, inciso I do CPC/2015, tem-se por legítima a devolução integral dos valores incontroversamente despendidos para pagamento de comissão de corretagem.

Ainda no bojo do julgamento do citado recurso especial, restou pacificado a “abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.”

**Do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI)**

O fornecedor, conforme já aludido, tem o dever de prestar ao consumidor informações claras, adequadas e precisas acerca de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**São Paulo**

seus produtos e serviços. Além do pagamento da comissão de corretagem, têm sido transferidos ao promitente comprador os custos do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), consistente na prestação de esclarecimentos técnicos e jurídicos acerca das cláusulas do contrato e das condições do negócio.

Na realidade, na alienação de unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária, essa atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que tange ao dever de informação, não constituindo um serviço autônomo oferecido ao adquirente, como ocorre com a corretagem.

Verifica-se, neste caso, uma flagrante violação aos deveres de correção, lealdade e transparência, impostos pela boa-fé objetiva, tendo em vista a cobrança, a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado.

A abusividade dessa cláusula contratual deflui do disposto no art. 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor.

*Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:*

.....

*IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;*

Consideram-se, assim, nulas de pleno direito as cláusulas que obrigam o consumidor a pagar o serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou congêneres, ex vi do art. 51, IV, *in fine*, do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, essa assessoria é um serviço que envolve o elemento confiança (*intuitu personae*).

Assim, se o consumidor necessitar de alguma assessoria técnica ou jurídica para orientá-lo acerca do contrato ou de outros detalhes relativos à aquisição do imóvel, pode contratar diretamente um profissional ou advogado da sua confiança, e não alguém vinculado à incorporadora.

O próprio Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), mediante a Resolução nº 1.256/2012, estatuiu a seguinte norma proibitiva:

*Art. 3º - É vedado aos inscritos no Regional cobrarem de seus clientes, para si ou para terceiros, qualquer taxa a título de assessoria administrativa jurídica ou outra, assim como devem denunciar ao Regional a cobrança de tais taxas quando feitas pelo incorporador, pelo construtor ou por seus prepostos.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Manifesta, portanto, a abusividade de qualquer cláusula que estabeleça a cobrança desse serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) ou atividade congênere.

(...)

Deve-se reconhecer a abusividade da cobrança da SATI, propondo-se a consolidação da seguinte tese:

*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.*

Ressalve-se, contudo, que a abusividade da SATI não deve implicar enriquecimento sem causa do consumidor de modo que eventual serviço específico prestado ao consumidor, como eventuais serviços de despachante ou a cobrança de taxas de serviços cartorários, podem ser efetivados.

Em razão da vinculação aos julgamentos dos recursos especiais repetitivos da controvérsia, os valores incontroversos pagos pelos autores devem lhe ser integralmente devolvidos.

As quantias a serem devolvidas – comissão de corretagem e taxa de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) – deverão ser corrigidas pela tabela prática do Tribunal de Justiça desde os desembolsos acrescidas de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, nos termos do artigo 405 do Código Civil.

Os termos inicial e final dos valores a título de lucros cessantes – método de composição de danos materiais, largamente utilizado e reconhecido pela jurisprudência – devem ser alterados. Serão, assim, devidos os lucros cessantes desde o primeiro dia seguinte a data pactuada da entrega do bem (01/03/2012) até o dia imediatamente anterior a data da entrega das chaves (17/07/2013), nos moldes fixados na r. sentença, diante da falta de inconformismo das rés (princípio da *reformatio in pejus*).

No que toca a taxa de interveniência na celebração de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

repasso do financiamento, não comprovou os autores o adimplemento da referida, juntando aos autos tão somente a missiva de fls. 143/144, razão pela qual a pretensão, neste particular, não pode ser concedida.

A verba sucumbencial deve ser alterada, em estrita observação ao disposto no artigo 21, parágrafo único, do CPC/73, aplicável ao caso. Responderão as rés pelo pagamento na íntegra das custas e das despesas processuais, bem como de honorários advocatícios do patrono dos autores, os quais são fixados em 15% (quinze por cento) do valor total da condenação devidamente atualizado.

3 – Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO** para: 1) condenar as rés ao pagamento de indenização por danos morais, fixada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será atualizada a partir desta data, contando juros de mora de 12% ao ano desde a citação; 2) determinar a devolução integral dos valores incontroversamente despendidos para pagamento de comissão de corretagem e taxa SATI; 3) alterar os termos inicial e final dos valores correspondentes a título de lucros cessantes nos termos explicitados (devidos desde 01/03/2012 até 17/07/2013); e 4) alterar a verba sucumbencial, condenando as rés ao pagamento na íntegra das custas e das despesas processuais, bem como de honorários advocatícios do patrono dos autores, os quais são fixados em 15% (quinze por cento) do valor total da condenação devidamente atualizado.

**RONNIE HERBERT BARROS SOARES**  
**RELATOR**