



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000421989

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1114351-72.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., é apelada [REDACTED] [REDACTED].

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e EGIDIO GIACOIA.

São Paulo, 17 de junho de 2015.

Alexandre Marcondes

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1114351-72.2014.8.26.0100

Comarca: São Paulo (32ª Vara Cível Central)

Apelante: **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

Apelada: [REDACTED]

Juiz: Fábio de Souza Pimenta

VOTO Nº 7.824

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas. Rescisão contratual por vontade da promitente compradora. Restituição de 90% das quantias pagas, com retenção de 10% pela promitente vendedora para fazer frente aos gastos próprios incorridos na venda da unidade autônoma. Restituição que abrange a comissão de corretagem, indevidamente exigida da promitente compradora. Legitimidade passiva da promitente vendedora. Incidência do Enunciado nº 38-3 da 3ª Câmara de Direito Privado e da Súmula nº 1 deste Tribunal. Ratificação dos fundamentos da sentença (art. 252 do RITJSP). RECURSO DESPROVIDO.

A r. sentença de fls. 179/183, declarada a fls. 218, de relatório adotado, **JULGOU PROCEDENTE** ação movida por [REDACTED] em face **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, rescindindo o contrato de compromisso de compra e venda celebrado pelas partes, declarando a inexigibilidade de todas as parcelas vencidas ou vincendas do negócio jurídico e condenando a ré à restituição de R\$ 135.661,38, autorizando o abatimento de 10% para fazer frente a eventuais

2

despesas administrativas da ré, condenando-a ainda a restituição da comissão de corretagem, no valor de R\$ 30.218,00, tudo com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora a contar da citação, arcando a ré com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 12.000,00.

Apelação nº 1114351-72.2014.8.26.0100 -Voto nº 7824



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recorre a ré, alegando ilegitimidade passiva para a devolução da comissão de corretagem e demais taxas de assessoria. No mérito, alega que jamais se opôs à rescisão do contrato em razão da desistência manifestada pela autora, afirmando ser legítima a retenção de 40% dos valores pagos, nos termos da cláusula 6.4. Sustenta a legalidade do pagamento da comissão de corretagem pela autora, já que o serviço foi efetivamente prestado e que era de pleno conhecimento da recorrida diante do contrato assinado antes mesmo da celebração do compromisso, com detalhamento de todos os corretores que participaram do negócio (fls. 190/216).

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 224/234).

É o RELATÓRIO.

O recurso é infundado.

A r. sentença deu correta solução ao litígio, impondo-se a ratificação de seus fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno desta Corte, cumprindo somente fazer alguns acréscimos.

Esta C. Câmara já firmou o entendimento de que a comissão de corretagem e a taxa de assessoria imobiliária (comumente denominada de taxa SATI) não podem ser exigidas dos promitentes compradores, sendo irrelevante a existência de previsão contratual e que o pagamento tenha sido efetuado para terceiros e não para a promitente vendedora.

3

Neste sentido o Enunciado nº 38-3: **“O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa SATI). Neste caso, é da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição”** ¹.

¹ **Precedentes:** Apelação Cível nº 0203171-55.2012.8.26.0100, Des. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1033381-85.2014.8.26.0100, Des. Donegá Morandini; Apelação Cível nº 0221752-55.2011.8.26.0100, Des. Apelação nº 1114351-72.2014.8.26.0100 -Voto nº 7824



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por outro lado, a retenção de apenas 10% dos valores pagos pela autora foi bem decretada, pois tal quantia é mais do que suficiente para fazer frente às despesas próprias da promitente vendedora com a venda da unidade autônoma.

Em casos similares esta Câmara tem sistematicamente decidido pelo perdimento de apenas 10% (dez por cento) dos valores pagos pelo adquirente que deu causa à rescisão do contrato: **Agravo de Instrumento nº 0123758-36.2011.8.26.0000, Rel. Des. Egidio Giacoia, j. 13/03/2012; Apelação nº 9217369-89.2008.8.26.0000, Rel. Des. Rel. Jesus Lofrano, j. 29/03/2011; Apelação nº 9064377-17.2006.8.26.0000, Rel. Des. Rel. Adilson de Andrade, j. 15/03/2011; Apelação nº 0129955-12.2008.8.26.0000, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 07/04/2009; Apelação nº 0054049-16.2008.8.26.0000, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. 16/12/2008.**

A pretensão da ré de fazer valer a cláusula 6.4 do contrato não tem cabimento, dada a manifesta abusividade dela resultante e que implicaria na restituição à autora de menos de 30% do total pago.

Neste particular, a r. sentença está em consonância com o que prevê a Súmula nº 1 deste Tribunal, de acordo com a qual **“O compromissário comprador de bem imóvel, mesmo inadimplente, pode rescindir o contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda**

4

feitos pelo compromissário vendedor, bem assim pelo tempo de ocupação do bem”, ressaltando-se que no caso concreto a autora não chegou a tomar posse do imóvel adquirido.

Viviani Nicolau; Apelação Cível nº 0005891-69.2013.8.26.0576, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1073788-70.2013.8.25.0100, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1012616-30.2013.8.26.0100, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 0001571-98.2012.8.26.0191, Des. Egidio Giacoia; Apelação Cível nº 0033782-71.2012.8.26.0068, Des. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1008367-02.2014.8.26.0100, Des. Alexandre Marcondes.

Apelação nº 1114351-72.2014.8.26.0100 -Voto nº 7824



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator