



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

fls. 299

**Registro: 2016.0000908118**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 1026360-27.2015.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EVEN SP 50/10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado [REDACTED]

**ACORDAM**, em 5ª 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 Exmos. Desembargadores MOREIRA VIEGAS (Presidente) e FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 7 de dezembro de 2016.

**FERNANDA GOMES CAMACHO**  
**RELATORA**  
Assinatura Eletrônica

**APELAÇÃO nº 1026360-27.2015.8.26.0002**

**Relatora: FERNANDA GOMES CAMACHO**

**Órgão Julgador: 5ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**APELANTE: EVEN SP 50/10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**APELADO:** [REDACTED]

**Comarca: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro – 7ª Vara Cível**

**Juiz Prolator: Adriana Borges de Carvalho**

### **Voto nº 3.674**

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES. Alegação de ilegitimidade passiva afastada.** Solidariedade dos envolvidos na cadeia de serviços prestados, nos termos dos arts. 7º, par. único, e 25, § 1º, CDC. Legitimidade da incorporadora e da Intermediadora. REsp 1.551.951 e 1.551.968. Preliminar afastada. **Comissão de corretagem e SATI.** Dever de informação da ré não cumprido. Ausência de disposição clara em contrato quanto aos valores pagos a título de comissão de corretagem. REsp 1.599.511-SP. Dever de ressarcimento dos valores pagos. Cobrança abusiva da SATI. REsp 1.599.511-SP. **Restituição de valores.** Desistência dos compradores antes da ocupação do imóvel. Direito de retenção do vendedor. Cláusula que prevê a retenção de 20%. Ônus excessivo aos compradores. Mantida a retenção de 10%. Sucumbência da ré. **Recurso não provido.**

Vistos.

Trata-se de ação relativa a compromisso de compra e venda de imóvel julgada precedente pela r. sentença de fls. 194/202, cujo relatório fica adotado, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenar a ré à devolução de 90% do valor pago pelo autor; e a devolver os valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, confirmando a tutela antecipada de fls. 93/95. Pela sucumbência, a ré foi condenada a arcar com custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fiados em R\$2.000,00.

Embargos de declaração rejeitados (fls. 221).

Inconformada, apela a ré sustentando, em apertada síntese: 1) ilegitimidade passiva quanto à taxa SATI e comissão de corretagem; 2) legalidade da cláusula VIII que estipula o montante da retenção em caso de rescisão; 3) legitimidade da cobrança de comissão de corretagem; 4) possibilidade de inclusão da comissão de corretagem como encargo do consumidor, nos termos de pedido de uniformização de interpretação do Colégio Recursal de São Paulo; 4) ser incabível a restituição de taxa SATI; 5) não configuração de venda casada; e, 8)

ocorrência de sucumbência recíproca. Pede a reforma da sentença (fls. 223/258).

Recurso preparado (fls. 260/261) e respondido (fls. 264/277).

O processo foi suspenso em razão de afetação de recurso repetitivo no C. STJ (fls. 282).

É o relatório.

É incontroversa a celebração, em 22/03/2013, de compromisso de compra e venda de imóvel consistente na unidade condominial nº 92, do empreendimento “Condomínio Edifício Wish Moema”.

Consta, ainda, que foram cobradas taxa SATI no valor de R\$5.139,20 (fls. 29) e comissão de corretagem no valor de R\$30.368,00 (fls. 29/30).

O autor, com dificuldades financeiras, comunicou à ré sua intenção de rescindir o contrato, conforme notificação extrajudicial juntada às fls. 84.

No caso, a atividade empresária de oferecer ao público em geral a venda de imóveis em construção ou a serem construídos constitui a conduta ao mesmo tempo de fornecedor de um produto (unidade imobiliária) e também de prestação de serviços vinculados à própria edificação.

Assim, aplicável o Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica entre as partes, nos termos dos arts. 2º e 3º do referido código.

No que tange às questões objeto da presente demanda, acompanho entendimento predominante desta Câmara e julgados desta Corte e do Superior Tribunal de Justiça, como segue.

### **ILEGITIMIDADE PASSIVA**

Não é caso de ilegitimidade passiva, posto que, tendo a venda ocorrido em *stand* no local de empreendimento, há solidariedade de todos os envolvidos na cadeia de serviços prestados, nos termos do art. 7º, parágrafo único, e 25, § 1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, conforme entendimento predominante nesta Câmara, acolhido no presente caso.

Ademais, a questão da legitimidade da incorporadora foi pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça, em sede de Recurso Repetitivo (Recurso Especial nº 1.551.951 SP):

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. TEORIA DA ASSERTÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 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” (Recursos Especiais nº 1.551.951 e 1.551.968 – SP, Min. Rel. Paulo de Tarso Sanseverino, data de julgamento: 24/08/2016).

### **TAXA SATI e COMISSÃO DE CORRETAGEM**

Válida a cláusula que transfere ao comprador a obrigação de pagar comissão de corretagem, desde que previamente informado e destacado o respectivo valor no contrato, sendo ainda abusiva a cobrança de taxa de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI), conforme tese reconhecida no REsp nº 1.599.511-SP, para fins do art. 1.040 do CPC/2015:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. 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. 1.2. 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 (...) III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (REsp 1.599.511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

No caso dos autos, contudo, não há no contrato firmado entre as partes disposição clara quanto aos valores que seriam pagos pelo autor a título de comissão de corretagem e SATI.

Portanto, não cumprido o dever de informação pela ré,

correta a r. sentença que determinou a devolução destes valores.

### **RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO**

No mais, insurge-se a ré contra a devolução das quantias pagas por força do compromisso de compra e venda.

Conforme entendimento sumulado deste Egrégio Tribunal de Justiça:

Súmula 1: “O *compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem*”.

Súmula 2: “A *devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição*”.

Súmula 3: “*Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção*”.

Resta então aferir se é abusiva a retenção nos moldes previstos no contrato.

A cláusula XIII (fls. 50) do compromisso de venda e compra, prevê a retenção de valores para o caso de rescisão contratual:

“*No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo **COMPRADOR** atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas, também atualizadas monetariamente:*

- a) *custos administrativos e de promoção de venda à taxa de 10% (dez por cento) sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;*
- b) *Contribuição ao PIS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela **VENDEDORA**;*
- c) *Contribuição ao COFINS à taxa vigente na ocasião, sobre os valores até então recebidos pela*

**VENDEDORA;**

- d) *Outros impostos, tributos ou contribuições incidentes sobre este negócio imobiliário, ainda que venham a ser criados no curso deste contrato;*
- e) *Multa compensatório de 10% (dez por cento) sobre o valor total deste contrato (art. 410 Código Civil Brasileiro);*
- f) *Outras despesas comprovadas pela **VENDEDORA**.*

No caso dos autos, a retenção de 20%, além das despesas com tributos, entremostra-se ônus excessivo ao autor, considerando que sequer houve ocupação do imóvel.

Portanto, correta a sentença ao determinar a restituição dos valores pagos com retenção de 10% do valor pago.

Finalmente, a sucumbência da maior parte foi da ré, devendo ela responder pela condenação respectiva fixada na r. sentença, que fica mantida, uma vez que publicada na vigência do Código de Processo Civil de 1973.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

**FERNANDA GOMES CAMACHO**  
Relatora