



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000934800

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1062380-14.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados [REDACTED], é apelado/apelante ZETA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (TECNISA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte aos recursos. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MOREIRA VIEGAS (Presidente sem voto), FERNANDA GOMES CAMACHO E A.C.MATHIAS COLTRO.

São Paulo, 16 de dezembro de 2016.

Fábio Podestá
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO nº 1062380-14.2015.8.26.0100

APTES/APDOS: [REDACTED]

APELADO/APELANTE: ZETA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
(TECNISA)

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 14077

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Alegação de ilegitimidade passiva para restituição das taxas de intermediação – Descabimento. Tolerância - Prazo que é admitido para abranger as hipóteses de fatores nem sempre previsíveis e controláveis, inerentes às grandes edificações. Verifica-se que o imóvel se encontra com o seu adquirente com o termo de entrega das chaves, e não com a expedição do “habite-se”. O atraso na entrega da obra enseja a restituição, ao comprador, da multa moratória e dos juros incidentes sobre o saldo devedor. Correção monetária pelo índice INCC/FGV por período posterior ao decurso do prazo de tolerância – Impossibilidade - Medida reconhecidamente abusiva, por transferir o ônus da mora da promitente vendedora ao consumidor, que acaba por ter um aumento substancial de sua dívida. Em virtude do retardo no adimplemento, é devido o ressarcimento dos lucros cessantes, no valor de 0,5% do valor do contrato por mês de atraso. No entanto, conforme pedidos delimitados na exordial e em se tratando de direitos disponíveis, não se aplica a multa moratória prevista contratualmente, por se tratar de pleito subsidiário. Taxas e despesas condominiais – Cobrança devida apenas a partir da entrega das chaves – Restituição dos valores cobrados indevidamente. Danos morais - Indenização devida pelos transtornos sofridos pelo autor em razão da mora das rés, os quais dispensam comprovação – Valor arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) – Importe que não enseja enriquecimento sem causa e atende à função punitiva da indenização. Restituição das taxas de comissão – Indeferimento - Cláusula redigida com clareza, cumprindo o dever de informação - Taxa SATI – Abusividade na cobrança - Recursos parcialmente providos.

Cuida-se de “ação de indenização por danos materiais e morais” ajuizada por [REDACTED]

[REDACTED] em face de ZETA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. A sentença de fls. 264/277, cujo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

relatório adoto, julgou a ação **parcialmente procedente** para condenar a requerida: (i) ao pagamento de danos materiais no importe de 0,5% (meio por cento) ao mês sobre o valor do imóvel previsto no contrato, desde o decurso do prazo de tolerância de cento e oitenta dias até a entrega efetiva das chaves do imóvel; (ii) à devolução da taxa de corretagem e SATI; (iii) ao pagamento de multa moratória pelo atraso na entrega do bem. Ônus sucumbencial carreado à ré, com honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da causa.

Inconformados, os autores interpuseram recurso de apelação (fls. 313/328), sustentando, em primeiro lugar, que o atraso na entrega do imóvel lhes trouxe grave abalo moral a ser indenizado. Aduzem que o saldo devedor com a incidência de correção monetária, juros e multa, não lhes pode ser atribuído, porquanto a demora não foi causada pelos requerentes. Em seguida, pleiteiam a devolução das parcelas condominiais pagas antes do recebimento das chaves, bem como da taxa de interveniência.

Apelação da ré às fls. 331/351, aduzindo sua ilegitimidade passiva para responder pela devolução das taxas de corretagem e SATI. No mérito, alega que o aquecimento do mercado imobiliário se constituiu em situação excepcional apta a justificar o atraso no término da obra, bem como que a mora da construtora se encerra com a expedição do “habite-se”. Com relação aos lucros cessantes, pugna pela improcedência do pedido, pois não foi comprovado que o bem seria destinado a locação ou que houve qualquer prejuízo material aos autores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Subsidiariamente, requer que o valor arbitrado a este título seja de 0,5% (meio por cento) do valor pago pelos compradores até a data de expedição do “habite-se”, conforme contratado entre as partes. Ademais, sustenta a existência de *bis in idem* e de julgamento *ultra petita* na condenação ao pagamento de lucros cessantes e da multa moratória. Contesta, outrossim, a necessidade de devolução das taxas de corretagem e SATI, pois tais serviços, além de estarem incluídos nos custos do empreendimento, foram prestados de maneira exitosa.

Recursos tempestivos e preparados. Contrarrazões às fls. 357/374 e 375/388.

É o relatório.

Da ilegitimidade passiva para restituição das taxas de corretagem e SATI

A questão não comporta mais discussão considerando o julgado do STJ versando sobre Incidente de Recurso Repetitivo.

Confira-se a ementa:

“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.” RECURSO ESPECIAL Nº 1.551.968 - SP (2015/0216178-3)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Da cláusula de tolerância e da mora da ré

Como é cediço, o prazo de tolerância para entrega do imóvel é comumente previsto nos contratos de natureza análoga ao que ora se aprecia, para abranger hipóteses de atraso nem sempre previstas e controláveis, inerentes às grandes edificações. Entretanto, a partir de então, não mais são cabíveis quaisquer alegações de excludente de responsabilidade.

Neste passo, não é possível considerar a expedição do “habite-se” como a data de entrega do imóvel, pois o termo de conclusão de obra é mera autorização administrativa para ocupação, que não se confunde com a efetiva transferência do bem por meio da entrega das chaves. Ora, é de conhecimento ordinário que, para a imissão na posse do imóvel, são necessárias outras providências por parte da vendedora além da expedição do “habite-se”.

O entendimento acima exposto encontra respaldo nas súmulas 160 e 164 desta Corte, como segue:

“Súmula 160: A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora”.

“Súmula 164: É válido o prazo de tolerância não superior a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível”.

Ainda, colaciona-se:

“INDENIZAÇÃO DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. Ilegitimidade passiva da corrê Tecnisa afastada. Empresas-rés atuaram em conjunto para a incorporação e venda do imóvel. Responsabilidade solidária. Cumprimento da cláusula contratual que fixa prazo para entrega de imóvel somente ocorre após a efetiva entrega do imóvel ao comprador, sendo irrelevante a data da expedição do “habite-se”. Se o imóvel ainda não foi entregue, a mora da vendedora persiste.” (Apelação nº 4003549-59.2013.8.26.0562, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Edson Luiz de Queiroz, j. 18/06/2014) (grifo nosso).

Portanto, verifica-se que, *in casu*, o período de tolerância terminou em agosto de 2014 (cláusula G do quadro resumo do contrato firmado entre as partes – fls. 61). Assim, com a entrega das chaves após o referido prazo, de rigor a condenação da ré ao pagamento das verbas decorrentes do retardo, como adiante exposto.

Da incidência de correção monetária, juros e multa moratória sobre o saldo devedor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com o atraso na conclusão do imóvel, incidiram correção monetária, juros e multa moratória sobre o saldo devedor a ser adimplido pelos autores.

Como é cediço, durante a fase de construção da obra, é permitida a utilização do índice INCC – *índice de correção mais oneroso, que acompanha a evolução do mercado especializado*. Contudo, este somente pode ser aplicado durante as obras, já que tem por base preços de serviços e materiais ligados à construção civil. Não podem os consumidores/adquirentes serem vinculados a este índice se o atraso na obra decorreu de fato imputável à ré.

Assim, considerando-se que a obra deveria ter sido concluída até o término do período de tolerância, a correção pelo referido índice mostra-se indevida a partir do dia seguinte ao final do referido prazo. Deste modo, a partir de setembro de 2014, deve ser aplicado o índice estipulado para a correção das parcelas pós-obras (no caso, o IPCA).

Desta forma, impõe-se a restituição, aos autores, dos valores cobrados a título de correção monetária com aplicação do INCC após o término do prazo de tolerância, desde que superiores à aplicação do IPCA correspondente ao período.

Outrossim, os juros e a multa são consectários da mora, conforme preveem os artigos 389 e 408 do Código Civil, e, no caso vertente, quem estava em mora era a ré - e não os autores. Deste modo, aquela, por conta de seu atraso, deve restituir a estes os valores desembolsados pela cobrança da multa e dos juros moratórios sobre o saldo devedor do imóvel,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em montante a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Dos danos materiais (lucros cessantes) e da multa moratória

O atraso, por parte da ré, na entrega do imóvel comprado pelos autores gerou a indisponibilidade econômica do bem, razão pela qual a quebra da expectativa não se afigura dano hipotético, mas efetivo dano presumido, decorrente do próprio inadimplemento.

Assim, inegável que os imóveis constituem ativos de elevado custo, que exigem a inversão de expressivo capital, e se classificam como bens eminentemente frutíferos, gerando renda ou alugueis aos seus titulares. Pensamento diverso prestigiaria o enriquecimento sem causa.

Nessa linha de raciocínio, fica claro que, *in casu*, “o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso” (AgRg no Ag. Nº 692.543/RJ, Terceira Turma, rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. 27.08.07) (grifo nosso)

Nesse viés, a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo regimental não provido.”(AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, j. 25/06/2013) (grifo nosso).

Destarte, de rigor a condenação por lucros cessantes, no valor de 0,5% (meio por cento) do valor do contrato, como se vê:

“Compromisso de compra e venda de lote de terreno Rescisão por culpa da requerida - Atraso na entrega do empreendimento - (...) Lucros cessantes decorrentes da indisponibilidade do lote - Caracterização - Fixação do valor em 0,5% do valor do contrato - Razoabilidade... (Apelação nº 1006642-52.2014.8.26.0625, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Marcia Dalla Déa Barone, j. 28/07/2015) (grifo nosso)

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Deve prevalecer o arbitramento de indenização por lucros cessantes pela privação de uso do imóvel no importe de 0,5% sobre o valor do contrato, por mês de atraso - Impossibilidade de aplicação de multa moratória sem previsão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratual, por analogia - Dano moral descaracterizado - Sucumbência recíproca - Recurso provido em parte.” (Ap. 0704274-71.2012.8.26.0704, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Paulo Eduardo Razuk, j. 10/06/2014) (grifo nosso)

Devida a indenização pelo período de atraso na entrega do imóvel - Arbitramento em 0,5 % ao mês sobre o preço contratado corrigido que mais se adequa aos valores de retorno locatício de imóveis (Apelação 0066645-84.2012.8.26.0002, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Mendes Pereira, j. 17/07/2014) (grifo nosso).

“Lucros cessantes que são devidos pela ausência de fruição do imóvel. Precedente jurisprudencial. Valor fixado em 0,5% do valor do contrato, por ser parâmetro usualmente utilizado.” (Apelação 0198339-76.2012.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. João Pazine Neto, j. 26/06/2014) (grifo nosso).

Com efeito, a cumulação dos lucros cessantes e da multa moratória pactuada na cláusula 7.4 do contrato entre as partes não enseja o *bis in idem*. Trata-se de institutos diversos: enquanto que a multa visa a compelir o devedor a adimplir sua obrigação da data e nos termos pactuados, os lucros cessantes são espécie do gênero danos materiais, tendo por objetivo ressarcir os prejuízos patrimoniais causados à vítima.

Todavia, como se extrai dos pedidos apresentados na



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exordial, o pagamento da multa moratória foi feito de forma subsidiária ao pleito de indenização pelos lucros cessantes, como se depreende do item “e.3” da petição inicial (fls. 37). Portanto, tratando-se de direitos disponíveis e em atenção ao princípio da congruência, de rigor a condenação da ré ao pagamento apenas dos danos materiais, à razão de 0,5% (meio por cento) do valor do contrato por mês de atraso, levando-se em conta o período entre o dia seguinte ao término do prazo de tolerância de cento e oitenta dias e a data da entrega das chaves.

Das taxas e despesas condominiais

Neste ponto, assiste razão aos autores. É indevida a cobrança das taxas condominiais antes da imissão na posse do imóvel, porquanto o adquirente ainda não se encontra usufruindo os serviços que ensejam o referido pagamento. Neste sentido é a jurisprudência desta Corte e, inclusive, desta Câmara:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
- Atraso na entrega da obra Legitimidade passiva da construtora caracterizada - Abusividade da cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias úteis Interpretação da Súmula 164, do TJSP - Atraso caracterizado - Cabimento de indenização, a título de lucros cessantes, face à impossibilidade de obtenção de renda com o imóvel, que não se confunde com o dano hipotético Inteligência da Súmula 162, desta Corte Quantum que deve ser fixado em 0,5% ao mês sobre o valor*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*atualizado do contrato, que corresponde ao valor do imóvel e equivale aos frutos que o promitente comprador deixou de auferir pela falta de entrega pontual da unidade - Hipótese em que o 'habite-se' é mera autorização administrativa para ocupação do imóvel - **Adquirentes que devem arcar com as taxas condominiais apenas a partir da entrega das chaves** - Afastados os acréscimos resultantes da aplicação do INCC a partir da configuração da mora para a aplicação do IGPM e não os índices do TJSP - Danos morais configurados - Frustração quanto à aquisição do imóvel Sentença reformada - Recursos parcialmente providos". (Apelação 1011476-87.2015.8.26.0100, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Moreira Viegas, j. 29/06/2016)*

*"COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. - Preliminar de ilegitimidade passiva. Mesmo grupo econômico. Responsabilidade solidária. Preliminar afastada. - Atraso na entrega do imóvel. Impossibilidade de considerar-se o "habite-se" como data da entrega do imóvel. Súmula nº 160 do TJSP. - Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel. Súmula nº 162 do TJSP. Aluguéis fixados. - **Exigência de despesas condominiais e IPTU. Abusividade. As taxas condominiais somente são devidas a partir do recebimento das chaves.** - Danos morais não verificados. Inocorrência de situação excepcional*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que ultrapasse o mero inadimplemento contratual. Recurso parcialmente provido". (Apelação 0024315-41.2013.8.26.0001, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Mary Grün, j, 29/06/2016)

Desta forma, devem ser ressarcidos os valores pagos a título de despesas condominiais, nos moldes pleiteados na peça vestibular, acrescidos de correção monetária a partir do desembolso e de juros a partir da citação (artigo 405 do Código Civil).

Dos danos morais

Quanto aos danos morais, o caso narrado nos autos relata os transtornos sofridos pelos autores, gerando, além de frustração, abalos de ordem psicológica que dispensam comprovação.

E, malgrado a jurisprudência tenha sedimentado entendimento no sentido de que o mero dissabor por inadimplemento contratual não é causa suficiente para gerar danos morais indenizáveis, essa regra não é absoluta.

É o que se extrai do voto proferido pela Ministra Nancy Andrighi, no julgamento do Recurso Especial nº 1.025.665/RJ:

“conquanto a jurisprudência do STJ seja no sentido de que o mero inadimplemento contratual não ocasiona danos morais, tal entendimento, todavia, deve ser excepcionado nas hipóteses em que da própria descrição das



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

circunstâncias que perfazem o ilícito material é possível extrair consequências bastante sérias de cunho psicológico, que são resultado direto do inadimplemento". (grifo nosso)

Conclui-se, portanto, pela pertinência da indenização por danos morais.

No que diz respeito ao montante fixado a título de compensação, *"à míngua de critérios objetivos seguros para a fixação da indenização, têm-se a doutrina e jurisprudência da equação compensação-repreensão, ou seja, o valor arbitrado deve ser suficiente tanto para compensar o sofrimento da vítima (sem representar um enriquecimento sem causa em favor dela), quando para atuar, em relação ao responsável, como fator de inibição de conduta culposa futura"* (TJSP, Apelação nº 58.788-4, 6ª Câmara de Direito Privado).

O arbitramento da compensação deve ter como alicerce certos parâmetros, que têm sido consagrados pela doutrina e pela jurisprudência, tais como as condições econômicas e sociais das partes, grau de culpa e a intensidade do dano.

Busca-se, por meio da indenização, dar conforto à vítima e, ao mesmo tempo, sancionar o causador do fato, a fim de evitar a reincidência, atendidos os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

Portanto, verifica-se que o valor deve ser arbitrado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Saliente-se que o montante ora fixado não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

estabelece perigoso precedente que possa transmudar uma pretensão legítima de reparação de dor moral em enriquecimento injustificado, e, por outro lado, impele a ré, sendo assim apenada, a ser mais diligente, evitando que se repita o quadro retratado nestes autos.

Estabeleça-se que o *quantum* indenizatório deverá ser corrigido pela Tabela do TJSP a contar da data de seu arbitramento, nos termos do enunciado da Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça, com juros de mora a partir do dia seguinte ao término do prazo de tolerância de cento e oitenta dias, conforme disposto na Súmula 54 do mesmo sodalício.

Da comissão de corretagem, da taxa SATI e da taxa de interveniência

Restou decidido no RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Incidente de Recurso Repetitivo), que é válida a “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”.

Segundo se verifica do contrato de promessa de compra e venda acostado aos autos, a cláusula referente à intermediação imobiliária (18.1.5) foi redigida com clareza e destaque, cumprindo o que preconiza o Código de Defesa do Consumidor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Observa-se, portanto, que o adquirente foi devidamente informado de que deveria suportar tal pagamento, razão pela qual não é devida a restituição do importe pago, devendo a r. sentença ser reformada neste ponto.

Já em relação a taxa do serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI), o mesmo RECURSO ESPECIAL de Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8) RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO (Incidente de Recurso Repetitivo), decidiu pela “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.”

Quanto a isso, portanto, a r.sentença conferiu solução acertada ao caso. Anote-se, por oportuno, que o valor a ser restituído a título de taxa SATI perfaz o montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), conforme documentos de fls. 50/52.

Por fim, no tocante à cobrança da taxa de interveniência, razão assiste aos autores, devendo ser considerada abusiva, na medida em que a cobrança configura venda casada, pois obriga o consumidor a contratar a instituição que financiou a obra, tolhendo o seu direito de escolher a instituição financeira que melhor lhe convir.

Neste sentido:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Preliminares afastadas. Atraso na entrega de imóvel. Validade da cláusula de tolerância por 180 dias. Inadimplemento, ainda assim, caracterizado. Danos materiais consistentes nas despesas que autora teve de suportar com aluguel de imóvel residencial no período. Demonstrado o prejuízo, relega-se à fase de liquidação de sentença a apuração do quantum debeatore porque ainda não finda a mora. Mora que se observa até que efetivamente entregues as chaves. **Reconhecida, ainda, a abusividade da cobrança da taxa de interveniência.** Recurso parcialmente provido, no que conhecido” (Apelação nº 1002363-17.2013.8.26.0606; Relator(a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Comarca: Suzano; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/01/2016; Data de registro: 12/01/2016).*

*“Apelação Cível. Compromisso de venda e compra Despesas de condomínio devidas pelos compromissários compradores apenas após sua efetiva imissão na posse do imóvel **Taxa de interveniência bancária que se reputa abusiva, por se caracterizar em verdadeira penalidade imposta ao consumidor por não se submeter a “venda casada”** Procedência da ação. Dá-se provimento ao recurso” (Apelação nº 1122102-13.2014.8.26.0100; Relator(a): Christine Santini; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 14/07/2015; Data de registro:*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

15/07/2015).

Portanto, fica compelida a ré a reembolsar aos autores o valor despendido a título de taxa de interveniência, com atualização monetária desde a data do efetivo pagamento.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** aos recursos das partes, mantendo-se o ônus sucumbencial conforme estabelecido em primeira instância.

FÁBIO HENRIQUE PODESTÁ

Relator