



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000529177

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1106882-72.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED] [REDACTED], é apelado MARQUES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIS MARIO GALBETTI (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 30 de julho de 2015.

José Rubens Queiroz Gomes

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 255

APELAÇÃO N°: 1106882-72.2014.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

JUIZ 1ª INSTÂNCIA: Tom Alexandre Brandão

APELANTE: [REDACTED]

APELADA: Marques Construtora e Incorporadora Ltda

Promessa de venda e compra de bem imóvel. Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas. Sentença de parcial procedência. Inconformismo da autora. Cabimento. Retenção de 10% do valor pago. Quantia que se mostra suficiente para compensar os custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico. Pedido de restituição dos valores pagos com corretagem e taxa SATI. Possibilidade. Irregularidade no repasse ao consumidor. Venda casada. Artigo 39, I, CDC. Devolução devida. Recurso a que se dá provimento.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença proferida às fls. 242/246, que julgou parcialmente procedente os pedidos formulados para declarar resolvido o contrato firmado entre as partes e determinar que a ré restitua à autora os valores por ela desembolsados, autorizada a retenção de 25%, corrigida monetariamente desde os desembolsos e juros de mora contados da sentença, sucumbentes as partes reciprocamente.

Sustenta a autora que ao menos 90% das quantias pagas a título de parcelas contratuais devem ser restituídas, conforme julgados que aponta, de modo que a devolução de apenas 75% de tais valores, não medra. Pede também a devolução dos valores desembolsados com taxa SATI e corretagem, bem como a inversão dos ônus sucumbenciais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

Recurso recebido, processado e com
contrarrazões às fls. 264/290.

É a síntese do necessário. O
recurso comporta provimento.

Extrai-se dos autos que a autora celebrou com a ré contrato particular de promessa de venda e venda, adquirindo a unidade n° 216 do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Mais Altos Morumbi" efetuando o pagamento de mais de R\$ 30.000,00 referente às parcelas contratuais, mais verbas atinentes à taxa SATI e corretagem.

Sem embargo ao entendimento do magistrado sentenciante, tem-se que, com a rescisão do contrato, a retenção de 25% dos valores pagos pela autora impõe a ela desvantagem exagerada, pois permitiria que a requerida retivesse a maior parte daquilo que a compradora pagou quando da aquisição do bem.

Em casos análogos, esta Colenda 7ª Câmara de Direito Privado vem decidindo que é adequado autorizar que a vendedora retenha entre 10 a 20% daquilo que foi efetivamente pago pelos compradores:

"COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. Direito da vendedora à indenização por ocupação. Inadimplemento dos compradores. Culpa pela rescisão. Aluguel indenizatório reduzido para a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel, por mês. Precedentes. Retenção de parte das quantias pagas. Compensação dos gastos comuns e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

naturais do tipo de negócio. Ausência de comprovação de custos excepcionais. Percentual de retenção reduzido para 15% (quinze por cento). Avaliação das benfeitorias erigidas no imóvel. Laudo

Pericial que utilizou-se de critérios claros e

3

científicos. Termo inicial para correção do valor da avaliação. Modificação para a data de referência do índice base utilizado. Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 0009404-74.2007.8.26.0408, relator Mary Grün, j. 01.06.2015).

"Ementa - Compra e venda de imóvel - Denúncia dos compradores - Cláusula prevê perda de 25% do valor pago - Compradores não buscam ressarcimento de corretagem - Imóvel em construção - Circunstâncias justificam redução de multa para 10%, como permite o art. 413 do CC - Redução em harmonia com jurisprudência do STJ - Recurso improvido" (Apelação 0008307-85.2009.8.26.0564, rel. Des. Luiz Antonio Costa, j. 15.05.2014).

"Apelação Rescisão contratual. Contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Inadimplência da autora configurada. Inexistência de culpa da vendedora que impossibilita a aplicação de multa ou juros de mora desde cada desembolso. Inadimplência do comprador que não lhe tira o direito à devolução dos valores pagos. Taxa de retenção de 10% devida como ressarcimento das despesas suportadas pela construtora. Taxa de corretagem e assessoria que devem ser devolvidas integralmente, em razão da abusividade da cobrança. Recurso a que se dá parcial provimento" (Apelação nº 0041517-48.0.26.0309, rel. Des. Luis Mario Galbetti, j. 18.09.2013).

"In casu", a retenção do percentual de 10%

mostra-se suficiente para compensar custos operacionais oriundos do desfazimento do negócio jurídico celebrado entre as partes.

No mais, como é sabido, o serviço de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

corretagem encerra ajuste firmado entre o corretor e seu cliente, no intuito de facilitar a transação imobiliária.

A incorporadora imobiliária, para promover o empreendimento e as vendas das unidades, contrata a prestação do serviço de terceiros, cujos custos, por consequência, são a ela inerentes.⁴

Assim, o repasse de valores atinentes à corretagem ao consumidor, serviço de assessoria técnicoimobiliária (SATI) e serviço de processamento, não se afigura regular.

Não cabe olvidar ter-se, na espécie, contrato de adesão, em que nada a respeito se ajusta, senão se impõe ao consumidor. E, por vezes, como condição a que possa consumir a compra do imóvel.

Com efeito, o artigo 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor dispõe que:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor: (...) III a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.”

Por sua vez, diz o artigo 39, I, da referida legislação consumerista:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos”

Neste contexto, tais custos não podem ser repassados aos compradores, porquanto tal ato configura a venda casada com a adoção da prática abusiva em detrimento do consumidor.

5
Condicionar a compra de um imóvel à contratação de tais serviços caracteriza abusividade, pois evidente a ocorrência de venda casada, prática vedada pela legislação consumerista.

E não se há de negar que, ao menos ao consumidor comum, inexistente outro caminho para a aquisição de unidade em empreendimento recém-lançado, senão por meio dos profissionais que se encontram no “stand” de vendas da incorporadora.

Não há, propriamente, serviço de intermediação prestado, de aproximação útil que caracteriza a atividade do corretor, mas, tão-somente, a adesão a uma oferta pública a que o fornecedor procede por meio de sua parceira contratual.

Ora, aos olhos do consumidor, os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

profissionais que se encontram no "stand" de vendas agem como verdadeiros prepostos da incorporadora imobiliária.

Ademais, não há demonstração nos autos de que aqueles serviços tenham sido efetivamente prestados ou mesmo que sejam distintos daqueles serviços próprios prestados para a aquisição do imóvel.

Neste diapasão, afigura-se de rigor a devolução dos valores pagos pela autora.

Neste sentido:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Pretensão do apelado em ver as apelantes condenadas na repetição de indébito em dobro - Cobrança de valores referentes à

6

comissão de corretagem e assessoria imobiliária - Serviços vinculados à compra e venda do imóvel sem oportunidade do adquirente de recusá-los ou de contratar outro prestador - Ausência de informação adequada ao consumidor - Contrato de adesão e operação casada - Caracterização - Infringência ao art. 39, I, do CDC - Devolução em dobro dos valores cobrados a maior, nos termos do art. 42 do CDC - Descabimento - Ausência de prova da má-fé na cobrança - Recursos providos em parte para que a devolução dos valores cobrados referentes à comissão de corretagem e assessoria imobiliária seja de forma simples e não dobrada". (Apelação nº 0025131-41.2012.8.26.0071, Relator Mendes Pereira, j. 25/09/2013).

Assim, acolhe-se o apelo para que a ré retenha tão somente o correspondente a 10% dos valores efetivamente pagos pela autora e para condenar a requerida a restituir à requerente os valores por ela pagos a título de comissão de corretagem e de assessoria técnico-imobiliária



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(SATI), devidamente atualizadas pelos índices da Tabela Prática adotada por este Tribunal, a partir do desembolso e acrescidas de juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação. Vencida, arcará a ré com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00, por equidade.

Posto isto, dá-se provimento ao recurso.

JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES
Relator

7