



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000145118

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1004723-17.2015.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], é apelado GAFISA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 FRANCISCO LOUREIRO (Presidente sem voto), AUGUSTO REZENDE E RUI CASCALDI.

São Paulo, 10 de março de 2017.

Claudio Godoy
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n. 1004723-17.2015.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: [REDACTED]

Apelada: GAFISA S/A

Juíza: Dra. Paula Velloso Rodrigues Ferreri

Voto n. 15.357

Compromisso de compra e venda. Resolução. Inadimplemento do adquirente. Circunstância que não impede a devolução das parcelas pagas, sob pena de ofensa ao art. 53 do CDC, e mesmo ao artigo 413 do CC, admitida, a retenção de 10% para ressarcimento de perdas e danos e despesas administrativas. Ressarcimento dos valores pagos pela comissão de corretagem. Falta de adequada informação prévia e destacada quanto ao valor das despesas havidas com a intermediação. Comunicação que se deu apenas no momento da consumação do ajuste. Abusividade do repasse, tal como procedido, ao consumidor. Ilegalidade da cobrança, pela promitente-vendedora, da taxa SATI, vinculada à celebração de promessa de compra e venda. Sentença revista em parte. Recurso provido.

Cuida-se de recurso interposto contra sentença (fls. 182/188) que julgou parcialmente procedente a ação, para (i) dar por rescindido o contrato pactuado pelas partes; (ii) condenar a ré a restituir, ao autor, os valores por ele pagos (fls. 59), de uma só vez, admitida a retenção de 10% e excluídos os valores relacionados à comissão de corretagem e taxa SATI, corrigidos monetariamente pelo INCC, desde a data de cada pagamento efetuado, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, contados da citação. Os encargos sucumbenciais foram igualmente repartidos.

Sustenta o autor, em sua irresignação, que a cobrança da comissão de corretagem e taxa SATI efetuada pela apelada é



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

totalmente abusiva, pois não contratou serviço de intermediação, tendo-se dirigido ao local do empreendimento e sendo atendido no próprio *stand* de vendas, configurando-se, assim, *venda casada*. Aduz que os valores de corretagem são de responsabilidade do vendedor e, por isso, não podem ser impostos ao consumidor, sem qualquer explicação, dando uma falsa ideia de que fazem parte do preço do imóvel, portanto fazendo jus à devolução, com correção monetária desde o desembolso e mais juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação. Por fim, pugna pela condenação da ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, no importe de 20% sobre o valor da condenação.

Recurso regularmente processado e respondido, defendendo-se o acerto com que proferida a decisão de 1º Grau. Insiste-se em que o autor tinha conhecimento dos serviços oferecidos, aceitou quando celebrou o contrato e que os serviços foram efetivamente prestados, não cabendo a devolução dos valores pagos pela comissão de corretagem e taxa SATI.

É o relatório.

Em primeiro lugar, não mais se discute a resolução do contrato e o percentual de retenção, pois não houve recurso da ré.

No mais, respeitada a convicção da MM^a. Juíza de origem, entende-se que a sentença esteja a merecer reparo. Mesmo diante do deslinde dos recursos representativos sobre a matéria, o recurso merece prosperar, sendo devida a restituição dos valores pagos pela comissão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de corretagem e taxa SATI.

Quanto à devolução da verba de corretagem, já tive ocasião de sustentar: *“o pagamento da comissão incumbe a quem tenha contratado o corretor, não valendo – o que alhures se pretende particularmente na corretagem imobiliária – socorro ao art. 490 do CC/2002, eis que não se está a tratar de despesas com escritura ou tradição da res. E particularmente importa a consideração em relações massivas de oferta de imóveis, nas quais, costumeiramente, a corretora é parceira da incorporadora, mas impondo-se ao adquirente o pagamento da comissão.*

Pois, a propósito, considera-se seja preciso, primeiro, insistir em que a corretagem encerra ajuste firmado entre o corretor e seu cliente, nem necessariamente o vendedor ou o comprador, quando se trata de intermediação imobiliária. E quem paga a comissão, a rigor, evidentemente é aquele que contratou o corretor. Mas não há dúvida, nas hipóteses em questão, de que a imobiliária tenha sido contratada pela fornecedora para promover o empreendimento e as vendas das unidades. Portanto, tem-se despesa que é da alienante, e não do adquirente. Certo que não se impediria, em regra, o ajuste para que o mesmo pagamento ao comprador se transferisse. Mas não cabe olvidar ter-se, na espécie, relação de consumo, em que nada a respeito se ajusta, senão se impõe ao consumidor. E, pior, como condição a que possa consumir a compra da unidade. Aí, justamente, a venda casada. Note-se que à sua configuração não é preciso que o serviço ou produto imposto como condição ao fornecimento seja do mesmo fornecedor, podendo ser de um seu parceiro, como no caso em tela e em outros, tal qual o do seguro habitacional em contrato de financiamento, somente contratável com determinada seguradora, a que faz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alusão exemplificativa Cláudia Lima Marques (Contratos no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo, RT, 6. ed., p. 843-4), ou o da entrada no cinema só com produtos comprados de certo comerciante, agora na exemplificação de Bruno Miragem (Direito do consumidor. São Paulo, RT, 2008, p. 187). O que importa é a constatação de que “o fornecedor nega-se a fornecer o produto ou o serviço, a não ser que o consumidor concorde em adquirir também um outro produto ou serviço” (Antônio Herman Benjamin. Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto. Rio de Janeiro, Forense, 10. ed., v. I, p. 382). E não se há de negar que, ao menos ao consumidor comum, outro caminho não há para adquirir unidade lançada, como na espécie, senão por meio da imobiliária cujos prepostos o atendem e, na hipótese, no stand de vendas. Mas aí outro dado a realçar. Não há, propriamente, serviço de intermediação prestado, de aproximação útil que caracteriza a atividade do corretor. Antes, há a adesão a uma oferta pública a que o fornecedor procede por meio de sua parceira contratual, portanto a quem entrega esta incumbência. A bem dizer, a imobiliária age, aos olhos do consumidor, como se fosse realmente uma preposta ou representante da fornecedora (art. 34 do CDC). Aliás, tanto assim que, não raro, já recebe o cheque relativo ao sinal.

Dir-se-á que, de todo modo, sempre a fornecedora poderia repassar ao consumidor o custo havido com a imobiliária, inserido no preço da unidade. Mas que então assim se faça, e com todas as devidas consequências daí derivadas. Pense-se, por exemplo, no ônus de, em mercado concorrencial, oferecer unidade a preço maior, o que, inclusive, poderia levar a fornecedora a negociar condições menos onerosas com a imobiliária. Nem se olvide que, por vantagem fiscal que a prática possa representar à vendedora, isenta da entrada do valor da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

autônoma, com o destaque do valor da corretagem”.

Veja-se pontuado no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, com base no dever preciso e, frise-se, prévio de informação, aqui atendendo-se ao reclamo comum de que apenas no fechamento do negócio e assinatura do contrato o consumidor toma ciência do repasse da corretagem, que o esclarecimento detalhado e destacado da transferência da responsabilidade pelo pagamento da comissão e de seu valor se deve dar antes do momento da consumação do ajuste. Conforme se acentuou no julgamento, *"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."* Portanto, não será bastante que esta informação se preste, mesmo que em documento apartado e destacado, no instante da celebração do contrato.

Pois, atentando-se a estes pressupostos, da documentação juntada nos autos não se depreende tenha a informação acerca da comissão de corretagem sido prestada em momento anterior à assinatura do contrato. Com efeito, acostados tão somente o instrumento de compra e venda e os demais aditivos ou contratos subsidiários, todos assinados quando da aquisição do imóvel (vide fls. 21/56 e 121/158), não restou demonstrada a ocorrência de qualquer tipo de comunicação prévia e destacada ao consumidor, ao menos no que toca às despesas provenientes da suposta intermediação havida. Nem a tanto serve o documento de fls. 159/163, parecendo tratar-se de tela impressa de computador, de todo modo sem qualquer assinatura do adquirente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Devida, também, a devolução da verba cobrada em razão de serviços de assessoria técnica e jurídica, supostamente prestada para aquisição da unidade. Com efeito, o Superior Tribunal de Justiça consolidou, a este respeito, nos mesmos julgamentos antes referidos, a 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*” (STJ:

REsp n. 1.599.511/SP, 1.551.956/SP e 1.551.951, rel. Min., Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24.08.2016). Portanto, assentou-se a ilegalidade da cobrança perpetrada, nos exatos moldes com que havida na espécie.

Destarte, devida a devolução pela ré do montante de R\$ 12.161,90 e R\$ 2.892,56, cobrados a título de comissão de corretagem e taxa SATI, respectivamente, com atualização monetária desde o respectivo desembolso e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, contados da citação.

Por fim, como consequência do julgamento presente, arcará a ré com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação.

Ante o exposto, **DA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIO GODOY
relator