



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA de SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 37ª VARA CÍVEL
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1130461-49.2014.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **TINER SPE X EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**

Juíza de Direito: Dra. Juliana Amato Marzagão

Vistos.

Cuida-se de *ação de resolução contratual* ajuizada por [REDACTED] contra **Tiner SPE X Empreendimento Imobiliário Ltda.** Alega que celebrou com a ré, em julho de 2012, compromisso de compra e venda de imóvel a construir, a unidade autônoma 49 no empreendimento *Terrara*, pelo preço de R\$ 483.693,79, do qual pagou o total histórico de R\$ 124.954,60, mais R\$ 14.027,68 a título de corretagem e R\$ 1.937,17 de taxa SATI. Disse que cumpria regularmente com suas obrigações quando teve o financiamento bancário negado em razão de o imóvel ter sido erigido em área contaminada, sem liberação pela CETESB. Narra que a contaminação implica evidente desvalorização do bem, que isto não foi informado quando da aquisição e que sofreu abalo moral em razão da frustração do sonho da casa própria. Sustenta fazer jus à resolução do contrato e devolução da integralidade dos valores pagos, uma vez havida culpa da promitente vendedora. Invoca as normas protetivas do CDC. Pede resolução judicial do contrato, a devolução integral das parcelas pagas e dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais de R\$ 20.000,00. A petição inicial veio acompanhada dos documentos de fls. 32/74.

A antecipação de tutela foi deferida (fls. 72/73).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ré ofereceu contestação (fls. 89/110), suscitando preliminares de falta de interesse de agir diante da admissão extrajudicial do autor de que foram cumpridas as exigências da CETESB pela ré e de ilegitimidade passiva com relação ao pedido de devolução dos valores relativos à comissão de corretagem e à taxa de assessoria técnico-imobiliária, pois não prestou os serviços e nem recebeu valores a este título. Defende não haver causa à resolução judicial do contrato, pois cumpriu tudo o quanto determinado pelo órgão de fiscalização ambiental, devendo ser resolvido o contrato por desistência do autor, com restituição de apenas 70%. Assevera que legal a cobrança da comissão de corretagem e da taxa de assessoria técnico-imobiliária e nega a ocorrência de danos morais.

Réplica nas fls. 127/135.

Intimadas as partes, ambas informaram que não havia mais provas a produzir (fls. 139 e 140/141).

É o relatório. Decido.

Rejeitam-se as preliminares suscitadas.

O interesse processual está configurado ante a pretensão exercida pela parte autora, ao mérito cabendo aferir se há ou não vício na coisa e se o autor tinha conhecimento.

No mais, o pedido é procedente.

O contrato deve ser resolvido por culpa da ré.

Como se vê de fls. 30/47, as partes firmaram contrato de compra e venda, por escritura pública, de imóvel a construir no empreendimento *Condomínio Terrara*. Porém, como é incontroverso, o empreendimento foi erigido sobre terreno com contaminação ambiental, sequer esclarecida a regularidade ambiental do negócio.

Tem-se, então, hipótese típica de redibição, nos termos do artigo 441 do Código Civil, pois o imóvel possui vício oculto que ao menos lhe diminui o valor.

De um lado, não há controvérsia quanto ao desconhecimento, pelo adquirente, da contaminação ambiental, passada ou contemporânea ao negócio. Aliás,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

diante da natureza do negócio jurídico, de consumo, incumbia à vendedora comprovar a inequívoca ciência, e que não decorre do instrumento contratual.

Veja-se que a correspondência eletrônica de fls. 48/53 não indica mais do que a ciência do autor dos problemas ambientais a partir de novembro de 2014, desde então não decorrido o prazo anual do artigo 445 do CC até o ajuizamento. Também não se extrai dali qualquer renúncia do autor, com sua anuência em receber a coisa com a contaminação ambiental. Tudo sem olvidar que dizia o ora autor que *“todas estas informações que tenho nunca foram formais, por isso gostaria de saber qual o motivo que o crédito não foi liberado”*, quer dizer, nem bem consta a sua ciência inequívoca do vício, com todos os seus contornos.

De outro, também não há impugnação específica da ré quanto à natureza do vício. Não nega tenha existido na área contaminação ambiental, sem que tenha ao menos indicado quais as características do dano ambiental e quais as providências tomadas para sanar a questão. Nem mesmo há comprovação de que liberado o empreendimento pelos órgãos ambientais, não trazida aos autos a certidão de matrícula imobiliária mencionada na contestação.

De qualquer maneira, ainda que a contaminação ambiental tenha sido sanada e o empreendimento estivesse em condições de ser lançado e comercializado, não se pode olvidar da natureza do vício, vigendo no direito ambiental a responsabilidade objetiva do proprietário do imóvel e o princípio da precaução.

Assim, e na ausência de demonstração pela alienante de que não há qualquer resquício de poluição, de danos ambientais no terreno, ainda que não haja demonstração de que impróprio o imóvel para a ocupação humana, inegável que isso afeta seu valor de mercado.

Ainda nada disso valesse, também seria de rigor o desfazimento do contrato por culpa da ré em razão da recusa no financiamento bancário decorrente da contaminação ambiental, o que era forma de pagamento do saldo do preço prevista no contrato e condição pressuposta à concretização do negócio. Assente-se não ter alegado a ré, por exemplo, que o financiamento bancário seria possível, ainda que em outros termos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por tudo isto, nos termos do artigo 475 do Código Civil (“*a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos*”) ou do artigo 443, primeira parte, do CC (“*Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão-somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato*”), o contrato deve ser resolvido, com o necessário retorno das partes ao estado anterior, devolvendo a ré os valores pagos pela parte autora, com correção monetária desde o desembolso e acrescidos de juros moratórios desde a citação.

Na devolução também devem ser contabilizados os valores despendidos a título de corretagem e de taxa SATI. E isto não porque se tenha por abusiva a transferência do custeio ao adquirente, porque isto, aliás, fugiria da causa de pedir. Mas é corolário do retorno das partes ao estado anterior.

Ora, o custeio da corretagem e da taxa SATI se deu por força de pacto adjeto ao compromisso de compra e venda e em função dele. Assim, com o desfazimento deste contrato, deve a parte inocente ser indenizada também destes danos emergentes, afinal pagou por aproximação que lhe foi inútil por culpa da vendedora.

Note-se que, nestes termos sequer se põe a questão da legitimidade passiva da ré, que responde por força da sua posição no compromisso de compra e venda. De qualquer maneira, já decidiu o STJ, em julgamento de recurso repetitivo, que a incorporadora responde pela restituição dos valores da comissão de corretagem e pela taxa de assessoria técnico-imobiliária: “*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.*” (REsp 1551951/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).

Também não se põe, aqui, a questão da prescrição, porque a pretensão não vem fundada na abusividade do repasse, mas na resolução do contrato, assim cujo termo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

inicial a cogitar seria o termo final da obrigação de entrega da unidade.

Neste sentido, assentando o dever de a promitente vendedora ressarcir os valores de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária diante da resolução do contrato a que deu causa, confirmam-se precedentes do E. Tribunal de Justiça:

Compromisso de venda e compra. Rescisão contratual. Atraso na entrega da obra. Culpa da promitente vendedora, independentemente da demora da Prefeitura para a expedição do habite-se. Inocorrência de caso fortuito ou força maior. Súmula 161 do TJ/SP. Devolução integral dos valores pagos. Súmula nº 543 do STJ. Retenção incabível de valores pagos a título de despesas com intermediação de venda. Dano moral não configurado. Sinal a ser restituído de forma simples, ausente caráter penitencial. Recursos impróvidos. Apelação 0004008-56.2010.8.26.0394, Rel. Augusto Rezende, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 28/03/2017

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL - PRETENSÃO DEDUZIDA PELO PROMITENTE-COMPRADOR EM RAZÃO DO ATRASO PARA ENTREGA DO IMÓVEL - PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS - INADIMPLEMENTO DA RÉ CARACTERIZADO - DEMORA PARA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM FINALIDADE RESIDENCIAL QUE ULTRAPASSA O CONCEITO DE MERO DISSABOR - REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS DEVIDA - RESCISÃO DO NEGÓCIO, COM CONSEQÜENTE DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS, INCLUINDO A PARCELA RELATIVA À CORRETAGEM - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. Apelação 0015485-92.2011.8.26.0248, Rel. Erickson Gavazza Marques, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 15/03/2017

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESOLUÇÃO. EFEITOS. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DAS PARCELAS. LEGITIMIDADE PASSIVA. A ré escolheu os prestadores de serviços que atenderiam os compradores em seu stand de vendas e os compradores podem demandar a reparação dos danos sofridos contra qualquer das empresas atuantes na cadeia de fornecimento, em virtude da solidariedade existente entre elas no dever de reparar. Não há como afastar a responsabilidade das rés pela mora no cumprimento da obrigação, visto que após dois anos da celebração da promessa de compra e venda as rés



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

sequer tinham iniciado a obra que se comprometeram a vender. Uma vez resolvido o contrato por culpa exclusiva da parte contratada, devem as partes voltar ao estado anterior e responder a culpada pelas perdas e danos sofridos pelos autores, nos termos do art. 389 do Código Civil, afastada qualquer previsão de retenção estabelecida no ajuste, incluindo corretagem e SATI. Não tem aplicação neste caso o recente entendimento que se firmou no Egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre a validade da cobrança da corretagem quando expressamente indicada no contrato (STJ, Recurso Repetitivo n. 1.599.511/SP, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, dj. 06.09.2016). É que a causa da restituição aqui não é a ilegalidade da cobrança, mas a resolução do contrato, que impõe a volta das partes ao estado anterior e o pagamento de perdas e danos. Logo, respondem as requeridas pelas perdas e danos decorrentes do inadimplemento do contrato, impondo-se a restituição de tudo que foi pago. A aplicação da multa contratual de 10% pelo descumprimento contratual se dá em razão de mora do comprador, e não do vendedor. Lembre-se, a propósito, que se cuidando de multa, não se admite interpretação extensiva do contrato. Recurso da ré parcialmente provido. Apelação 1023002-43.2014.8.26.0405, Rel. Carlos Alberto Garbi, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 21/03/2017

Finalmente, resta apreciar se houve a caracterização do dano moral indenizável.

Apenas a ofensa a direitos da personalidade, ou sofrimento, tristeza, humilhação, transtorno intensos, a ser demonstrado caso a caso, é capaz de configurar o dano moral indenizável. Para tanto, necessário que transbordem o aborrecimento e o mero dissabor próprios da vida cotidiana.

Note-se que os danos morais são *in re ipsa*, ou seja, decorrem do próprio fato. Em outras palavras, são presumidos a partir da comprovação da conduta que os originou, sem necessidade de demonstração da ofensa moral em si. Provada a conduta, presume-se o dano.

No caso dos autos, relevante considerar que o imóvel é bem da vida dotado de especial importância no ordenamento jurídico e que a sua aquisição, por seu valor e por seu papel, pressupõe especial dedicação dos envolvidos. Serve o imóvel de base à fixação da família e à sua aquisição concorre especial sacrifício dos adquirentes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim, tem-se que a construção do empreendimento em área contaminada, sem liberação pela CETESB e, ainda, a conseqüente recusa do financiamento bancário geram elevada insegurança, sentimento de impotência, mágoa, frustração e abalo psíquico suficientes à configuração do dano mora, mesmo diante dos riscos patrimoniais envolvidos.

Quanto ao valor da indenização pelo dano moral, observa-se que não deve ser tal a ponto de levar o ofendido ao enriquecimento ilícito nem tão pouco a ponto de não impedir a manutenção da prática pelo ofensor. A indenização por dano moral revela um aspecto punitivo/pedagógico e outro compensatório. No caso, o compensatório deve servir para mitigar os transtornos enfrentados pelo autor, proporcionando-lhe uma recompensa. Com relação ao aspecto punitivo/pedagógico, deve servir para desestimular determinado comportamento, forte o suficiente para evitar a reiteração do ato.

Diante de tais parâmetros, fixa-se a indenização por dano moral no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em face das circunstâncias do caso concreto, levando-se em consideração, notadamente, os princípios do incentivo ao autocontrole e conscientização do fornecedor. O valor deverá ser corrigido pela Tabela Prática do Tribunal desde a sentença e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês desde o inadimplemento.

Diante do exposto, julgo **PROCEDENTES** os pedidos para resolver o contrato firmado entre as partes, condenar a ré a restituir a integralidade dos valores pagos, atualizados desde o desembolso de acordo com a Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação, bem como ao pagamento dos danos morais, no importe de R\$ 10.000,00, corrigidos desde a sentença, com juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Em conseqüência, julgo **extinto** o feito, com resolução de mérito, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, arcará a parte ré com as despesas processuais e os honorários advocatícios, os quais fixo, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Frise-se que a fixação do dano moral em valor inferior ao sugerido na inicial não implica sucumbência parcial por se tratar de mero valor de referência do pedido indenizatório,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
37ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

observando-se que a demanda foi ajuizada na vigência do Código de Processo Civil de 1973, que não tinha previsão semelhante à prevista no artigo 292, V, do CPC/2015.

Se interposto recurso de apelação, intime-se o(a) apelado(a) a apresentar contrarrazões no prazo de quinze dias e, após, remetam-se os autos à Seção competente do E. Tribunal de Justiça, acompanhados de eventuais mídias e objetos arquivados em cartório, independentemente de juízo de admissibilidade, nos termos do art. 1.010, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Paulo, 26 de maio de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**