



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000547341

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1022156-68.2014.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados **ROLANDO GIUSTI e MARIA LUZA VIEIRA**, é apelado/apelante TAJARB INCORPORADORA LTDA.

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso da ré e deram provimento ao recurso dos autores, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALEXANDRE LAZZARINI (Presidente) e THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 4 de agosto de 2015.

Mauro Conti Machado

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 29.443

APEL.Nº: 1022156.68.2014.8.26.0003

COMARCA: São Paulo

JUIZ(A) 1ª INSTÂNCIA: Alessandra Laperuta Nascimento Alves de Moura APTES. E APDOS., reciprocamente : **Ronaldo Giusti **Maria Luiza Vieira** e Tajarb Incorporadora Ltda.**

Rescisão contratual. Promessa de venda e compra de imóvel. Impossibilidade de continuar adimplir as parcelas. Retorno das partes ao "status quo ante", deduzidas eventuais despesas com a formalização do contrato. Determinação de devolução das parcelas pagas, com retenção de 10% para compensar despesas administrativas e fiscais com celebração do negócio jurídico. Serviços de corretagem. Serviços de terceiros contratados pela incorporadora imobiliária, cujos custos são de sua responsabilidade. Ainda que o contrato firmado entre as partes estabeleça, no preço do imóvel, valores atinentes a corretagem, não se afigura regular o repasse de tais verbas ao consumidor. Contrato de adesão. Imposição como condição a que possa consumir a compra do imóvel. Venda casada.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inexistência, ademais, de efetiva prestação do serviço de corretagem. Aos olhos do consumidor, os profissionais que se encontram nos “stands” de vendas agem como verdadeiros prepostos da incorporadora imobiliária. Ausência de mero repasse econômico. Imposição do ônus sucumbencial à ré, diante do decaimento integral com o acolhimento do recurso dos autores.

Recurso da ré a que se nega provimento e dos autores a que se dá provimento.

A r. sentença proferida à fl. 148/151, embargada e declarada à fl. 203, cujo relatório é adotado, julgou parcialmente procedente a ação ajuizada para declarar a rescisão do contrato, devendo a ré restituir os valores pagos, com exceção da taxa de corretagem e/ou SATI, deduzindo o equivalente a 10% do montante, com correção monetária e juros de mora. Diante da sucumbência recíproca, dividiu o ônus da sucumbência entre as partes.

Inconformado, as partes dela recorrem. A ré pugna pela reforma parcial, para impor a dedução de 25% dos valores pagos a título de despesas de negociação. Adesivamente, os autores sustentam ilegalidade da cobrança da taxa de corretagem e SATI, para impor a procedência integral da ação ajuizada.

Recebidos e processados, o recurso foram impugnados, subindo os autos a esta instância para o reexame da matéria controvertida.

É a suma do necessário.

Destaca-se, inicialmente, que se aplicam ao caso as disposições do CDC, pois as partes se enquadram nas definições do art. 1º e 3º da Lei 8078/90, caracterizando a relação como de consumo.

Pelo que se vê dos autos, as partes firmaram compromisso de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compra e venda, quitando os autores algumas parcelas e a comissão de corretagem, mas diante da impossibilidade de continuar adimplindo as parcelas, pleitearam a rescisão contratual.

De acordo com a Súmula 1 deste Tribunal, o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas.

É inquestionável, portanto, a obrigação de devolver o preço, pois a rescisão deve reconduzir as partes ao “status quo ante”. A retenção dos valores pagos, no percentual de 10%, bem remunera as despesas da comercialização imobiliária (compensar despesas administrativas e fiscais com celebração do negócio jurídico) e penaliza satisfatoriamente a parte que inadimpliu a obrigação (pagamento) assumida.

Relativamente à cobrança de corretagem, destaca-se que o serviço de corretagem encerra ajuste firmado entre o corretor e seu cliente, no intuito de facilitar a transação imobiliária.

É certo que 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.

Ainda que o contrato firmado entre as partes estabeleça, no preço



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do imóvel, valores atinentes a corretagem e serviço, não se afigura regular o repasse de tais verbas ao consumidor.

ao consumidor. A este respeito, pede-se para transcrever trecho do v. acórdão proferido pela C. 1ª Câmara de Direito Privado, de relatoria do Exmo. Desembargador Claudio Godoy²:

Não cabe olvidar ter-se, na espécie, contrato de adesão, em que nada a respeito se ajusta, senão se impõe ao consumidor. E, pior, como condição a que possa consumir a compra do imóvel. Aí, justamente, há venda casada (artigo 39, I, da Lei nº 8078/90).

Para sua configuração, não se afigura imprescindível que o serviço ou produto imposto como condição ao fornecimento seja do mesmo fornecedor, podendo ser de um seu parceiro. 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.”¹

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. Há, tão-somente, a adesão a uma oferta pública a que o fornecedor procede por meio de sua parceira contratual.

Insta esclarecer, ademais, que, aos olhos do consumidor, os profissionais que se encontram no “stand” de vendas agem como verdadeiros prepostos da incorporadora imobiliária.

Salienta-se, ainda, que não se trata de mero repasse econômico

¹ GRINOVER, Ada Pellegrini e outros. Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto, Ed. Forense Universitária, 7ª Edição, pg. 324.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

“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 comissão, inserido no preço, como TJSP, Apelação nº receita sua, não se há de impor ao consumidor contratação obrigatória com a imobiliária e, pior, contra a lei”.

Destarte, afigura-se de rigor o acolhimento da pretensão recursal dos autores para determinar a ré, também, devolução da taxa da corretagem e/ou SATI, atualizadas pelos índices da Tabela Prática, a partir do desembolso, e acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação.

Com acolhimento da pretensão recursal dos autores, houve o decaimento integral da ré que deverá responder pelas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da condenação.

Posto isto, nega-se provimento ao recurso da réu e dá-se provimento ao recurso adesivo dos autores.

MAURO CONTI MACHADO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

² TJSP, Apelação nº 1064004-35.2014.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Claudio Godoy, DJ 11.02.2015.