



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2015.0000440892

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 4005575-24.2013.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que são apelantes PAULO HENRIQUE MODESTO DE CARVALHO e MONIZE MARANGON DE CARVALHO, são apelados INCORPORADORA PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES e PDG VENDAS CORRETORA IMOBILIÁRIA LTDA..

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores LUIZ ANTONIO DE GODOY (Presidente) e RUI CASCALDI.

São Paulo, 23 de junho de 2015

ALCIDES LEOPOLDO E SILVA JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO CÍVEL

Processo n.º: 4005575-24.2013.8.26.0564

Comarca: São Bernardo do Campo (2ª Vara Cível)

Apelantes: Paulo Henrique Modesto de Carvalho e outra

**Apelados: Incorporadora Pereira Barreto Empreendimentos
Imobiliários SPE Ltda. e outros**

Juiz: Maurício Tini Garcia

Voto n.º 5.379

EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Proposta feita pela Construtora para realização de novo contrato para aquisição de unidade maior no mesmo empreendimento – Distrato – Diante da vantagem auferida é indevida qualquer retenção pela vendedora das importâncias pagas - Resolução contratual do segundo contrato – **Desistência dos compradores – Retenção de 10% das importâncias pagas** - Comissões de corretagens e de assessoria técnico-imobiliária jurídica indevidas – Contratação de corretores feita pela vendedora, não se podendo transferir a obrigação pelo pagamento ao comprador como condição do negócio, por caracterizar venda casada, e não comprovação da prestação de assistência técnico-imobiliária – Inaplicabilidade do parágrafo único do art. 42 do CDC diante da controvérsia da questão - Dano moral – Não caracterização – Recurso provido em parte.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos moral e material e repetição do indébito, alegando os autores que, em 20/09/2011, firmaram Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma e Outros Pactos, tendo por objeto a unidade 102 do Condomínio Domo residencial – Torre 5, pelo preço de R\$ 475.952,40, pagando a título de comissão de corretagem a importância de

R\$ 28.551,60, sendo cobrados ainda Serviços de Assessoria Técnico-Imobiliária no valor de R\$ 3.931,20, valores que não constavam do contrato, ocorrendo que, em meados de junho de 2012, o Setor de Vendas da PDG entrou em contato com os requerentes, a fim de fazer um *upgrade* de unidade, oferecendo uma unidade de 155m², sendo orientados a realizar o distrato da unidade adquirida, e, em 10/06/2012, realizaram a compra da nova unidade pelo montante de R\$ 605.186,25, não sendo informados que haveria nova cobrança de corretagem, desembolsando a quantia de R\$ 21.303,75, e após todo o trâmite, tiveram ciência pela PDG, que haveria abatimento de apenas 90% do valor pago na unidade 102, no saldo devedor da unidade 133, excluindo-se os valores pagos à época a título de corretagem, não tendo sido previamente informados da retenção de 10% dos valores pagos na outra unidade, nem dos valores cobrados a título de corretagem, razão pela qual pretendem a rescisão do contrato relativo a unidade 133, com a devolução integral e em dobro dos valores pagos, além da indenização pelo dano moral.

A r. sentença, cujo relatório se adota, julgou procedente em parte a ação, resolvendo o contrato por culpa dos autores, negando a pretensão fundada no art. 42, parágrafo único e 51, II, ambos do CDC, de devolução em dobro de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI, determinando a devolução dos valores pagos pelos autores corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde o desembolso, sem o acréscimo dos juros de mora, determinando o desconto de multa moratória de 2%, juros de mora de 1% e multa compensatória de 22% sobre eventual crédito atualizado dos requerentes, nos termos das cláusulas 8.1 e 8.4 do contrato, condenando os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

desembolso, além de honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00 (fls. 279/295).

Os requerentes apelaram requerendo a condenação dos réus ao pagamento de indenização por dano moral, bem como a devolução em dobro da corretagem e da taxa SATI e a devolução integral dos valores pagos na unidade 133 – Torre 4 - DOMO LIFE e Unidade 102 – Torre 5 - DOMO LIFE (fls. 315/340).

Foram apresentadas contra-razões sustentando-se a manutenção da sentença (fls. 347/370).

É o Relatório.

Foram dois os negócios entabulados pelas partes. Primeiramente o Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos relativo a unidade 102 (fls. 36/77).

Não foi contrariado que, concluído este negócio, tempos depois, foi proposto aos autores um *upgrade* de unidade no mesmo empreendimento, para aquisição de um apartamento maior, em razão do que foi realizado o distrato (fls. 81/82) do contrato anterior, com a realização do novo (fls. 83/119).

Nestas circunstâncias, diante da vantagem para as requeridas na negociação de imóvel de maior valor, não teve justificava a retenção de 10% das importâncias pagas pelo primeiro contrato, como se os autores tivessem dado motivo para a resolução do contrato ou simplesmente desistido do negócio, de maneira que é devida a restituição de tal porcentagem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

No tocante ao segundo negócio, as divergências acerca das cobranças que os autores entenderam abusivas, relativas ao primeiro contrato, e a não consideração da totalidade das importâncias pagas, e nem mesmo a nova cobrança da comissão de corretagem e Taxa SATI, justificam a resolução por culpa das rés.

Conforme distingue Ruy Rosado de Aguiar Júnior¹, nos contratos sinalagmáticos: “a obrigação principal é aquela que realiza o tipo do negócio jurídico pretendido pelas partes e satisfaz o interesse do credor”; “a obrigação acessória é aquela cuja execução não foi determinante do acordo entre as partes, mas que serve para preparar e assegurar a boa execução da obrigação principal”, e “dever lateral é o que não está no conteúdo da própria obrigação, independe de previsão legal ou contratual, mas deriva do princípio da boa-fé objetiva, destinado a proporcionar às partes a plena satisfação dos seus direitos”, aduzindo que em princípio, “a *exceptio* fica no âmbito das obrigações principais, pois é em relação a elas que se estabelece a reciprocidade e a exigência de simultaneidade de cumprimento”.

A infração a dever lateral não é fundamento para a resolução. Deve-se ter o desfazimento do negócio por livre iniciativa dos requerentes.

O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de "ser possível a resilição do compromisso de compra e venda, por parte do promitente comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual" (REsp 838.516/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO,

¹ AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado. Comentários ao Novo Código Civil. Vol. VI. Tomo II. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2011, p.737.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

QUARTA TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 26/05/2011; AgRg no Ag 1100908/RO, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2009, DJe 02/09/2009; AgRg no Ag 717.840/MG, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2009, DJe 21/10/2009), inexistindo violação ao art. 849 do Código Civil, pela iniciativa da demanda.

Aplicam-se as disposições do Código de Defesa do Consumidor, aos compromissos de venda e compra de imóveis, como deflui do seu art. 53, que fulmina com nulidade a cláusula que estabeleça a perda total das prestações pagas, e, em comunhão com a inteligência contida nas Súmulas de 1 a 3² da Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça, deve-se admitir a retenção pela vendedora de até “25% (vinte e cinco por cento) dos valores por aquele pagos a qualquer título, desde que não supere o contratualmente estipulado” (AgRg no REsp 927.433/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/02/2012, DJe 28/02/2012; REsp 838.516/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA

² Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

TURMA, julgado em 17/05/2011, DJe 26/05/2011; AgRg no REsp 479.914/RJ, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/10/2010, DJe 15/10/2010).

Não se aplica à resolução o disposto na cláusula 8.1 (fls. 105), relativa às penalidades pelo pagamento em atraso das quantias devidas e é excessivamente onerosa a cláusula 8.4 (fls. 107), que estabelece, a título de perdas e danos, o redutor mínimo de 22%, pois no caso não chegou a haver o recebimento do imóvel, de maneira que pela rescisão do segundo contrato, deverá haver a retenção de apenas 10% das quantias pagas.

Com relação à cobrança da corretagem e Taxa SATI, relativas as duas negociações, a insurgência é pelo que se convencionou chamar de “venda casada”.

Consoante à lição de Orlando Gomes³: “consiste a atividade do corretor em aproximar pessoas que desejam contratar, pondo-as em relação. Cumpre sua função aconselhando a conclusão do contrato, informando as condições do negócio e procurando conciliar os interesses das pessoas que aproxima”.

Estabelece o art. 723 do Código Civil que: “o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da

³ GOMES, Orlando. Contratos. 10ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p.427.

incumbência”.

A profissão do Corretor de Imóveis é regulamentada pela Lei Federal n. 6.530/1978, devendo, segundo esta, ser exercida por pessoa física possuidora de título de Técnico em Transações Imobiliárias (art. 2º), ou jurídica, desde que tenha como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito, competindo ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária (art. 3º).

Quanto ao pagamento da comissão, relata Gustavo Tepedino⁴ que: “de acordo com os usos locais, a remuneração na corretagem, salvo expressa estipulação em contrário, deve ser paga por quem contratou o trabalho”, pois, assim, já entendeu o Superior Tribunal de Justiça, que “em princípio, quem responde pelo pagamento da comissão é aquele que contratou o corretor, ou seja, o comitente” (REsp 188.324/BA, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2002, DJ 24/06/2002, p. 307), bem como que: “a obrigação de pagar a comissão de corretagem é daquele que efetivamente contrata o corretor” (REsp 1288450/AM, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/02/2015, DJe 27/02/2015).

No caso específico, quando os corretores se instalam em *stands*, normalmente no próprio local da obra, para intermediação exclusiva de determinado empreendimento, inequivocamente a contratação e responsabilidade pelo pagamento é da vendedora, sendo diversa a

⁴TEPEDINO, Gustavo. Comentários ao Novo Código Civil. Coord. Sálvio de Figueiredo Teixeira. Vol. X. Rio de Janeiro: Editora Foprense, 2008 p.415.

situação quando o potencial comprador comparece a uma imobiliária para buscar o auxílio de um profissional para aquisição de imóvel, hipótese em que é o comitente.

A segunda negociação teve iniciativa pelo Setor de Vendas da co-ré, sem evidência de participação de corretores, e de qualquer maneira a contratação, também, seria da vendedora.

É abusiva, nestas circunstâncias, a imposição ao comprador da obrigação pelo pagamento como condição para realização do negócio, e, portanto, nula qualquer disposição neste sentido (art. 51, IV, do CDC), devendo ser restituídas integralmente as importâncias pagas a título de corretagem nas duas negociações.

Não se provou, também, que aos autores tenham sido prestadas assessoria técnico-imobiliária, não sendo devida, também, as importâncias cobradas, por caracterizar “venda casada”, em violação aos arts. 39, I e 51, IV, do CDC.

Esta C. Câmara tem reiteradamente reconhecido ser indevida a Taxa SATI:

4024902-44.2013.8.26.0114 Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Paulo Eduardo Razuk

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 16/12/2014

Data de registro: 18/12/2014

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Restituição de valor cobrado a título de comissão de corretagem e taxa SATI Ausência de demonstração de que os serviços foram efetivamente prestados Aquisição do imóvel condicionada ao pagamento de tais serviços caracteriza "venda casada" Abusividade configurada Valor deve ser devolvido, de forma simples Dano moral inócurre Ação procedente em parte Sucumbência recíproca Recurso provido em parte.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

0135067-45.2011.8.26.0100 Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Rui Cascaldi

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 09/12/2014

Data de registro: 11/12/2014

Ementa: COMPRA E VENDA Ação de indenização por danos morais e materiais Sentença que julgou o feito parcialmente procedente, condenando a ré ao pagamento de multa contratual, prevista inicialmente apenas em relação ao inadimplemento da autora, de indenização por danos morais, da restituição das quantias pagas a título de corretagem e serviços de assessoria imobiliária e das custas e despesas processuais e honorários advocatícios Apelo do autor Ausência de mora na entrega do imóvel, porquanto o habite-se foi expedido entes do término do prazo de prorrogação contratualmente previsto, de 180 (cento e oitenta) dias A mora da ré se encerra apenas com a efetiva entrega das chaves, que ocorreu após o prazo de tolerância, e não com a expedição do habite-se, que ocorreu antes - Comissão de corretagem Hipótese em que a corretora foi credenciada para a venda dos imóveis pela própria ré, e a sua comissão foi imposta ao autor, sem possibilidade de negociação entre as partes ? Abusividade caracterizada - Devolução devida - Taxa SATI - Efetivação do contrato condicionada ao seu pagamento Venda casada Inadmissibilidade Serviço, ademais, cuja prestação sequer foi comprovada Ausência de danos morais, que ficam, portanto, afastados Apelo adesivo da autora Acumulação de condenação por danos materiais, na modalidade lucros cessantes, com a multa contratual, contra a qual não se irresignaram as partes Ponto que não é contraposto ao apelo principal, da ré, pelo qual o apelo adesivo, neste ponto não é conhecido Aumento da condenação em danos morais Danos morais que não restaram configurados Recurso adesivo parcialmente conhecido, prejudicado quanto à parte em que nele se pleiteava a majoração dos danos morais, e apelo da ré parcialmente provido.

0013447-71.2013.8.26.0011 Embargos de Declaração / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Claudio Godoy

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 09/12/2014

Data de registro: 10/12/2014

Outros números: 13447712013826001150000

Ementa: Embargos de declaração. Compromisso de compra e venda. Ressarcimento dos valores pagos pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) e corretagem, cuja responsabilidade, no caso, é das promitentes, tratando-se de despesas para comercialização em massa de imóveis. Abusividade do repasse, tal como procedido, aos consumidores. Venda casada e falta de adequada informação. Devolução devida. Termo inicial dos juros contados a partir da citação e não do desembolso. Alegação de contradição do acórdão ao declarar abusiva a cobrança da taxa SATI e comissão de corretagem, mas determinando que os juros moratórios incidam somente a partir da citação. Contradição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

inexistente. Embargos dos autores rejeitados. Embargos de declaração. Compromisso de compra e venda. Alegação de omissão do acórdão na análise da folha de proposta, em que estava absorvida, no preço total, a comissão de corretagem. Prequestionamento. Distinção entre fundamento jurídico e fundamento legal. Desnecessidade de explícita alusão a dispositivo de lei. Embargos das rés rejeitados.

0119639-23.2011.8.26.0100 Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Luiz Antonio de Godoy

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 11/11/2014

Data de registro: 12/11/2014

Ementa: COMPRA E VENDA Atraso na entrega de apartamento Notório inadimplemento da avença pela construtora Caso fortuito ou força maior incoerentes Apontamentos que não passam de meras conjecturas Ausência de demonstração no sentido de ter havido influência direta no andamento das obras Hipótese em que, para o caso de atraso na entrega da obra, há cláusula penal específica prevista no contrato, o que acarretou a aplicação da multa contratual de 1% sobre o valor do imóvel por mês de atraso, afastados os lucros cessantes com idêntica finalidade Ressarcimento dos valores pagos a título de corretagem e serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) que era de rigor Despesas de comercialização de imóvel que são da responsabilidade da requerida Indenização por dano moral, entretanto, afastada Ação procedente em parte Ré que arcará integralmente com os ônus de sucumbência, nos termos do disposto no art. 21, parágrafo único, do Código de Processo Civil Recurso dos autores provido em parte e apelação da ré provida.

0079706-64.2012.8.26.0114 Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Francisco Loureiro

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 09/04/2015

Data de registro: 09/04/2015

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Atraso na entrega do imóvel adquirido pelo autor Discussão sobre o termo inicial da mora Cláusula contratual que prevê prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel que não se mostra abusiva Contrato que também previu prazo alternativo para entrega da obra Abusividade de tal previsão, pois, além de implicar prazos múltiplos de tolerância, prejudicando e colocando em desvantagem o consumidor, não apresenta qualquer justificativa Dever de indenizar Impossibilidade de o comprador postular a seu favor a extensão de cláusula penal prevista para a mora do pagamento do preço Multa de natureza convencional, que não pode ser criada pelo juiz Eventual abusividade da multa em favor somente do promitente vendedor pode acarretar a sua invalidade, mas não a sua

extensão a situações não convencionadas pelas partes Lucros cessantes Danos materiais correspondentes aos alugueis que seriam recebidos entre a data prevista e a data efetiva de entrega da unidade Não comprovação de danos morais, diante da ausência de violação a direito da personalidade, ou sentimento negativo de estatura a gerar compensação pecuniária Aplicação do IGP-M após o prazo previsto para a entrega do apartamento. COMISSÃO DE CORRETAGEM Promitentes compradores que pleiteiam a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI Comissão de corretagem que não foi contratada entre as partes Inexistência de cláusula contratual que desloque ao promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem Cobrança à míngua de disposição contratual que se revela ilegal Violação ao dever de transparência Relação de consumo Peculiaridade do caso concreto que impõe a adoção de solução diametralmente oposta àquela adotada em casos análogos Recurso parcialmente provido.

Todas as importâncias a serem restituídas devem ser corrigidas monetariamente pelos índices da Tabela Prática do TJSP de cada desembolso, acrescendo-se os juros de mora de 1% ao mês da citação, devendo a devolução ocorrer de uma única vez.

Não se aplica o disposto no parágrafo único do art. 42 do CDC uma vez que a questão é controversa, como se verifica da própria sentença, o que caracteriza engano justificável.

Contudo, no tocante ao dano moral, o desfazimento de contrato pode causar aos consumidores, desconforto, desânimo, aborrecimento e irritação. Entretanto, tais sentimentos, isoladamente, não importam em violação a direito da personalidade, que importa em lesão à autoestima ou ao conceito público do indivíduo. É assente que o simples descumprimento contratual, por caracterizar mero aborrecimento, em princípio, não configura dano moral (AgRg no REsp 1136524/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 22/03/2011, DJe 31/03/2011; RCDESP no Ag 1241356/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

em 09/11/2010, DJe 17/11/2010), a não ser que resulte, também ofensa a direito inato da pessoa humana, o que não ocorreu no caso, até porque caracterizada a culpa dos autores pela resilição.

Pelo exposto, **DÁ-PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso, nos termos da fundamentação, rateando-se as custas e arcando cada parte com os honorários advocatícios de seu patrono em conformidade com o art. 21 do CPC.

ALCIDES LEOPOLDO E SILVA JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica