



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 04 de outubro de 2016, faço estes autos conclusos à MM^a
 Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, Dra.
 ANDREA FERRAZ MUSA.

Eu, _____, escrevente, subscrevi.

SENTENÇA

Processo: **1041777-80.2016.8.26.0100 - Procedimento Comum**

Requerente:

Requerido: **Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Juiz de Direito: Dra. **Andrea Ferraz Musa**

Vistos.

Trata-se de ação de restituição de valores pagos movida pelo _____ em face de **Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários**.

Alega o autor que firmou com a ré em 25/08/2013 instrumento particular de compromisso de compra e venda que tem por objeto bem imóvel situado no Condomínio das Orquídeas, unidade nº 11, Torre 3-C.

Afirma que a compra foi realizada no stand do empreendimento.

Afirma que antes de rescindir o contrato, efetuou o pagamento de R\$ 45.558,84 a título de parcelas contratuais, e R\$ 11.382,50 de comissão de corretagem e taxa "SATI".

Ocorre que a obra não foi concluída no prazo contratual, excedendo até mesmo o prazo de tolerância. Assim, o autor optou por rescindir o contrato. A ré, todavia propôs restituir apenas 40% dos valores pago.

Invocando o Código de Defesa do Consumidor, pretende o autor a rescisão do contrato, com a devolução integral das parcelas pagas (R\$ 45.558,84). Pretende, também, a restituição integral das comissões de corretagem e da taxa SATI. Pedem, ainda, indenização lucros cessantes no valor de 0,5% do valor atualizado do imóvel pelo período de 9 meses (fevereiro de 2015 à outubro de 2016), no valor total de R\$ 8.794,98. Requer, ainda, indenização por dano moral, no valor de R\$ 20.000,00.

Regularmente citada, a ré ofertou contestação a fls. 90/136. Inicialmente, a ré alega



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

inépcia da inicial, por impossibilidade de cumulação dos pedidos elencados na inicial. Ainda em sede de preliminar, alega a ilegitimidade passiva da ré para restituir verbas de comissão de corretagem e taxa SATI.

Alega, ainda, que ao caso em tela não se aplica o Código de Defesa do Consumidor. No mérito, afirma que o atraso na entrega da unidade ocorreu em razão de caso fortuito (burocracia na documentação, falta de mão de obra qualificada), defendendo, ainda, a validade da cláusula de tolerância estipulada.

Defende a legalidade da cobrança da corretagem e da taxa SATI.

No mais, a ré afirma que cumpriu com suas obrigações. Assim, a responsabilidade pela rescisão do contrato é exclusiva do autor.

Dessa forma, defende a legalidade do contrato, e entende que em razão da rescisão contratual por culpa do autor, este deve receber a devolução apenas do valor previsto em contrato.

Impugna, ainda, a existência de dano moral, bem como os lucros cessantes pleiteados.

Dessa forma, pede a improcedência da ação.

Houve réplica.

O processo foi suspenso por determinação do STJ. Com o julgamento do recurso especial e uniformização do entendimento, foi determinado o prosseguimento da demanda.

É o relatório.

DECIDO.

A presente ação deve ser julgada antecipadamente, na forma autorizada pelo art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

A preliminar de ilegitimidade passiva da ré deve ser afastada. Evidentemente, ao caso em tela aplica-se o Código de Defesa do Consumidor. O autor buscou o *stand* de vendas da construtora ré, onde realizou o negócio (compra e venda de imóvel), assessorado pela corretora ré. Evidentemente, a ré e a imobiliária trabalham em conjunto, uma aproveitando da atividade econômica exercida pela outra, obtendo lucro como resultado. Perante o consumidor, ambas agem como uma única unidade, que levam a contratação que é objeto da ação, consubstanciada num único contrato.

Dessa forma, perante os autores consumidores, a ré e a imobiliária respondem pelas obrigações assumidas em relação ao contrato objeto da demanda.

Rejeita-se, pois, a preliminar de ilegitimidade passiva da ré.

Também não há que se falar em inépcia da inicial. A inicial descreve adequadamente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

os fatos, e deles decorre logicamente o pedido. Outrossim, vem instruída com os documentos necessários, sendo que os pedidos são compatíveis entre si, não havendo que se falar em inépcia.

No mais, necessário frisar que entre as partes há verdadeira relação de consumo. Isso porque a ré é fornecedora de produtos, que tem o autor como seu destinatário final.

Assim, se o autor encaixa-se no conceito de consumidor dado pelo art. 2º da Lei 8.078/90, também é certo que a ré igualmente encaixa-se na definição de fornecedores, dada pelo art. 3º, daquela mesma lei, uma vez que é pessoa jurídica que desenvolve atividade de comercialização de produtos.

Dessa forma, é aplicado o Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela.

Portanto, o contrato deve ser analisado sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, tendo o autor como parte hipossuficiente, sendo o contrato evidentemente de adesão.

O pedido de devolução da taxa de corretagem não pode ser acolhido.

Observo que já vinha decidindo pela validade da cobrança da taxa de corretagem. Isso porque, embora o autor sinalize que arcou indevidamente com a contratação, auferiu-se dos autos que na data da aquisição fez vários pagamentos, em valores fracionados, cujo pagamento tinha ciência de que era oriundo da intermediação na venda da unidade adquirida.

Aliás, observa-se, ainda que os valores desembolsados foram diretamente pagos a quem intermediou a negociação.

Logo, evidente que a transação não era desconhecida, tendo o autor total discernimento do negócio que estava celebrando e dos serviços que lhe foram oferecidos.

Lembre-se que, nos termos do artigo 725 do Código Civil, *“a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes”*.

E conforme preleciona M. HELENA DINIZ (*Código Civil Anotado*, 12ª Ed., São Paulo, Saraiva, 2006, p. 587):

“O corretor tem direito à remuneração se aproximou as partes e elas acordaram no negócio, mesmo que, posteriormente, se modifiquem as condições ou o negócio venha a ser rescindido ou desfeito, inclusive por arrependimento de qualquer dos contratantes (RT, 288:799, 262:265 e 280,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

590:101, 680:202, 263:508, 203:494, 465:180, 712:220; Ciência Jurídica, 70:122 e 353, 69:107; RSTJ, 51:191, 90:109; EJSTJ, 12:68; RJTJSP, 131:99, 127:41)”.

Assim, cumprido com o objeto do contrato de corretagem, levando às partes a celebrarem o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, a comissão era mesmo devida.

A comissão da corretagem é o preço da corretagem, não cabendo responderem pela pretendida devolução.

No julgamento do **RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8)**, o Superior Tribunal de Justiça fixou a seguinte **TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015**:

"1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem".

Nesse sentido, aliás, já vinha decidindo o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“MEDIÇÃO Comissão Cobrança Compra e Venda Rescisão Comprador que assumiu a obrigação de pagar a comissão mesmo diante de rescisão do negocio intermediado Devolução da importância paga Impossibilidade Sentença reformada Recurso provido”. (TJSP Ap. Cível nº 103.122.7-0/3 São Paulo 35ª Câmara de Direito Privado Rel. Melo Bueno j. 29/08/08).

“Embargos Infringentes Rescisão Contratual Compromisso de Compra e Venda Pretensão ao preavalecimento do voto vencido Improcedência Irresignação decorrente da má interpretação do v. acórdão Verba de corretagem devida mesmo com o desfazimento do negócio Restituição do valor pago a cargo do promitente vendedor Entendimento equivocado do recorrente Embargos rejeitados” (TJSP Emb. Infring. nº 529.528.450-2 Piracicaba 8ª Câmara de Direito Privado Rel. Joaquim Garcia j. 08/10/08).

Portanto, o valor pago a título de comissão não comporta o pedido de devolução.

Como explica C. L. BUENO DE GODOY (in A. C. PELUSO [coord.], *Código Civil Comentado*, Barueri, Manole, 2007, p. 587), *“na corretagem imobiliária, ter-se-á evidenciado o proveito da aproximação sempre que as partes tiverem firmado, se não a escritura de venda e compra, uma promessa ou, simplesmente, um recibo de sinal ou equivalente”*.

Por sinal, ainda que o autor sinalize que não foi o terceiro responsável pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

aproximação (entre comprador e vendedor), é evidente que foi este terceiro o responsável pela apresentação do empreendimento e conseqüentemente quem levou a celebração do negócio, de forma que a comissão de corretagem era mesmo devida.

De outro lado, quanto à cobrança do chamado *SATI - Serviço de Assessoria TécnicoImobiliária*, comporta mesmo devolução. Isso porque, não havendo sido especificado o seu alcance, de forma diferenciada em relação aos serviços prestados pelo corretor, sua exigência constitui verdadeiro *bis in idem* em relação à comissão esta, como acima afirmado, efetivamente devida, sendo de rigor a condenação das rés à sua devolução em valor singelo, ante a inexistência de má-fé.

No julgamento do **RECURSO ESPECIAL Nº 1.599.511 - SP (2016/0129715-8)**, o Superior Tribunal de Justiça fixou a seguinte **TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015**:

"1.2. 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."

No tocante ao restante do valor pago, a devolução é devida. Resta analisar, porém, a validade da cláusula que estipula retenção de 60% do valor das parcelas pagas.

Necessário dizer, inicialmente, que resta evidente a rescisão do contrato. Ora, a rescisão se opera como consequência do não pagamento das parcelas previstas no contrato. Assim, necessário reconhecer que a rescisão contratual já se operou.

No tocante ao contrato, necessário dizer que a perda de 60% dos valores pagos é excessiva e abusiva. Em contratos como o objeto da presente ação, firmado entre consumidor e construtora é nula a cláusula penal compensatória que estabelece a perda integral (ou quase integral) das parcelas pagas pelo inadimplente, consoante o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

O próprio Código Civil permite ao juiz que, nos casos de rescisão, reduza a cláusula penal proporcionalmente, com o objetivo de evitar o enriquecimento ilícito de qualquer das partes, aplicando o art. 413 do Código Civil.

Diz o art. 413, do Código Civil:

Art. 413 A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Nossa jurisprudência já vem decidindo que cláusulas semelhantes a presente são consideradas abusivas, devendo ser declaradas nulas. Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

"Direito Civil. Promessa de Compra e Venda. Extinção. Iniciativa do promissário comprador. Perda das parcelas pagas. Cláusula abusiva. Código de Defesa do Consumidor. Norma de ordem pública. arts. 51 IV e 53. Derrogação da liberdade contratual. Redução. Possibilidade.

I – A jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça

uniformizou se pela redução da parcela a ser retida pelo promitente vendedor, nos casos de desfazimento do contrato de promessa de compra e venda, por inadimplência do comprador.

II O caráter de norma pública atribuído ao Código de Defesa do Consumidor derroga a liberdade contratual para ajustá-la aos parâmetros da lei, impondo se a redução da quantia a ser retida pela promitente vendedora a patamar razoável, ainda que a cláusula tenha sido celebrada de modo irretroatável e irrevogável." (REsp 292.942/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 07/05/2001).

"Compromisso de Compra e Venda de Imóvel. Perda das prestações pagas. Contrato pactuado na vigência do Código de Defesa do Consumidor. Nulidade da cláusula. Retenção pela construtora. Recurso parcialmente acolhido.

- Nula é a cláusula que prevê a perda da metade das prestações pagas, de contrato de compromisso de compra e venda celebrado na vigência do Código de Defesa do Consumidor, podendo a parte inadimplente requerer a restituição do 'quantum' pago, com correção monetária desde cada desembolso, autorizada a retenção, na espécie, de dez por cento (10%) do valor pago, em razão do descumprimento do contrato." (REsp 184.148/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 01/02/1999).

Não obstante, no caso em tela, é preciso considerar que a rescisão do contrato foi causada pela inadimplência da ré, que não entregou o imóvel no prazo fixado.

Inicialmente, é preciso considerar que não há ilegalidade na fixação de prazo de tolerância de 180 dias.

Isto porque está redigida de forma clara, permitindo aos contratantes o conhecimento prévio sobre sua incidência. O que não se permite, porém, é o extravasamento deste prazo.

Confira-se julgados neste sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Imóvel. Pretendida indenização por danos materiais. Atraso na entrega das obras por culpa da demandada bem caracterizado. Necessidade de indenização do dano material correspondente ao valor locatício mensal pelo período de atraso, a considerar a cláusula de tolerância de 180 dias, válida e que não traduz abusividade. Valor mensal de referência que deve ser ajustado para o parâmetro usual de 0,5% sobre o valor de mercado do imóvel. Quantia que deve incidir desde a data em que findo o prazo de tolerância estipulado no contrato até a concessão do habite-se. Dano moral bem afastado. Inaplicabilidade, todavia, da multa. Ação julgada parcialmente procedente. Sentença reformada. Sucumbência repartida. Recurso da ré parcialmente provido, improvido o apelo do autor. (ApCiv nº 0140595-26.2012.8.26.0100 - Comarca: São Paulo 6ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. Vito Guglielmi - j. 11.10.2013 - v.u. g.n.).

Digno de nota que a Fundação Procon não considera tal carência exagerada, “desde que o consumidor seja informado” conforme orientação que pode ser obtida no sitio ([URL:http://web.infomoney.com.br/templates/news/view.asp?codigo=1586016&path=/suasfinancas/moveis/direitos](http://web.infomoney.com.br/templates/news/view.asp?codigo=1586016&path=/suasfinancas/moveis/direitos)).

No caso dos autos, todavia, o prazo de 180 foi excedido, razão pela qual, não obstante a validade da cláusula de tolerância, a inadimplência deve ser reconhecida.

E não há que se falar em caso fortuito ou força maior. Ora, a entrega do imóvel e fim da obra, bem como a documentação necessária para sua aprovação deve ser previamente planejada pela construtora/empreendedora, contando com o tempo natural para os procedimentos administrativos necessários.

A mão de obra necessária a construção também deve ser programada pela ré, sendo a contratação de responsabilidade da ré.

Ademais, além do cronograma programado em contrato, é fixado um prazo excedente de 180 dias. Ainda assim, a ré atrasou além do prazo excedente. Nenhum dos fatos alegados constituem caso fortuito ou força maior, sendo injustificável o atraso na entrega do imóvel.

Assim, considerando que a rescisão foi causado por culpa da ré inadimplente, a devolução dos valores deve corresponder a 100% dos valores pagos (excluindo apenas a corretagem).

O imóvel deveria ser entregue em julho de 2015. Com a cláusula de tolerância, temos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

que o termo final para entrega seria janeiro de 2016. A presente ação foi proposta em 28 de abril de 2016 – data que deve ser considerada para fins de rescisão do contrato.

Em razão da conduta da ré, o autor deixou de fruir do imóvel por 4 meses num dos. Nesse período, evidentemente, o autor sofreu prejuízo, visto que ficou impedido de utilizar o imóvel, devendo ser indenizado do dano material sofrido.

O dano derivado da não fruição do bem no prazo contratual portanto, corresponde ao valor locativo do imóvel no período. O período exato devido corresponde ao valor locatício de quatro meses de alugueres. Tal valor será apurado em liquidação de sentença.

No que tange o dano moral, entendo que procede o pedido. Ora, o descaso e descomprometimento das rés comprovam evidente falta de respeito com o autor, consumidor.

Evidente a expectativa criada pela compra do imóvel que, aliás, foi devidamente quitado na forma contratada. Não obstante, a entrega ultrapassou em muitos meses o prazo fixado em contrato, sendo evidente o aborrecimento e a frustração da expectativa criada, gerando ansiedade, desconforto e stress.

Tal situação reflete não simples aborrecimento, mas ato que afeta a rotina do consumidor, configurando dano moral indenizável.

Assim, procedendo à convergência dos caracteres consubstanciadores da reparação pelo dano moral, quais sejam o **punitivo**, para que o causador do dano, pelo fato da condenação, se veja castigado pela ofensa perpetrada, tanto quanto dissuadido da prática de novos atentados, contra o autor ou outros tantos consumidores, importando em indireto incentivo ao aprimoramento de seus procedimentos, e o **compensatório** para a vítima, que receberá uma soma de dinheiro que lhe proporcione prazeres como contrapartida pelo mal sofrido.

Quanto ao valor fixado como indenização por dano moral, necessário afirmar que sua arbitragem, evidentemente, deve ser feita prudentemente pelo julgador, de forma a que não se transforme a indenização, em fonte de enriquecimento da vítima nem seja ínfimo ou simbólico.

Deverá, pois, o valor da indenização se arbitrado segundo o prudente arbítrio do juiz. Wilson Melo da Silva, visando facilitar tal arbitragem, estabelece algumas regras orientadoras da fixação do valor da reparação, quais sejam: *"1ª regra: que a satisfação pecuniária não produza um enriquecimento à custa do empobrecimento alheio; 2ª regra: equilíbrio entre o caso em exame e as normas gerais, de um caso ou equivalência, tendo em vista: I - curva de sensibilidade: a) em relação à pessoa que reclama a indenização; b) em relação ao nível comum, sobre o que possa produzir,*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

numa pessoa normal, tal ou qual incidente; c) grau de educação da vítima; d) seus princípios religiosos; II - influência do meio, considerando: a) repercussão pública; b) posição social da vítima do dano; 3ª regra: considerar-se a espécie do fato: se é de ordem puramente civil, se comercial, ou se envolve matéria criminal; 4ª regra: que a extensão da repercussão seja em triplo à repercussão da notícia de que resultou o dano'' (O Dano Moral e sua Reparação, Tese, FDUFG, 1949, p. 171 - RT 734/468).

Assim, fixo a indenização devida em R\$ 10.000,00, suficiente para reparar o dano moral suportado, considerando excessiva a quantia pleiteada a este título.

Ante ao exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a demanda, e julgo extinto o feito, com fulcro no art. 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para declarar rescindido o contrato objeto da demanda, bem como para condenar a ré a devolver ao autor a totalidade do valor pago (excluído o valor pago a título de comissão). O valor deverá ser devidamente corrigido desde o efetivo pagamento, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Condeno, ainda, a ré a restituir ao autor o valor cobrado a título de taxa SATI, devidamente corrigido pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde o desembolso, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Condenar, ainda, a ré a indenizar o autor pelos danos materiais sofridos, pagando-lhe a quantia correspondente quatro meses de alugueres, no período de janeiro de 2016 à abril de 2016, a ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento, com correção monetária a partir do vencimento (considerando o primeiro dia do mês subsequente) e juros legais de mora de 1% ao mês, a contar da citação. Condeno, ainda, a ré ao pagamento de indenização por dano moral no valor de R\$ 10.000,00, devidamente corrigido desde a propositura da ação, com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Em face da sucumbência mínima do autor, condeno a ré ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação.

P.R.I.

São Paulo, 04 de outubro de 2016.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

2ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A2/A3, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0497, São Paulo-SP - Email: pinheiros2cv@tjsp.jus.br

D A T A

Em 04 de outubro de 2016 recebi
estes autos em Cartório.

Eu, _____, Escr., subsc.