



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2014.0000XXXX**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº XXXXXX-XX.2011.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante BENJAMIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. (TRISUL), são apelados F. (Omitido) e outra.

**ACORDAM**, em 3ª 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 DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e BERETTA DA SILVEIRA.

São Paulo, 1 de abril de 2014

**CARLOS ALBERTO DE SALLES**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO**

**Apelação n. XXXXXX-XX.2011.8.26.0224**

**Comarca: Guarulhos**

**Apelante: Benjamin Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (Trisul)**

**Apelados: F. (Omitido) e outra**

**Juiz de origem: João Batista de Mello Paula Lima**

**VOTO N. XXXX**

**INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CORRETAGEM E SATI.** Sentença de parcial procedência, não acolhidos os danos morais e condenada a ré ao pagamento de indenização por danos materiais pelo período de atraso da entrega da obra, bem como ao ressarcimento do pagamento das comissões de corretagem e assessoria técnico-imobiliária. **Reforma em parte.**

**1. Não configuração de cerceamento de defesa.** Desnecessidade da prova. Dever do juiz de indeferir provas inúteis ou protelatórias (art. 130, CPC). Pretensão da ré a comprovar que o atraso na entrega das chaves teria decorrido de ato dos autores, pela não contratação de financiamento do imóvel em tempo. Irrelevância. **Nulidade afastada.**

**2. Atraso na entrega.** Configuração. Cláusulas contratuais que preveem a entrega das chaves após a expedição do "Habite-se" e no ato de quitação da parcela das chaves, ou, posteriormente à data prevista contratualmente, dentro do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Interpretação mais favorável ao consumidor (art. 47, CDC). Não previsão, no quadro resumo do contrato, de qualquer parcela das chaves. Direito de informação adequada do consumidor (arts. 6º, inciso III, e 12, CDC). Entrega das chaves dependente tão somente da conclusão das obras e da expedição do "Habite-se". Não abusividade do prazo de tolerância. Precedentes desta 3ª Câmara de Direito Privado. Atraso superior a 180 (cento e oitenta) dias do prazo contratualmente previsto. Entrega somente em 29 de abril de 2011, seis meses após o final do prazo de tolerância. Indenização, por danos emergentes, em razão da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*continuidade de pagamento de aluguéis para moradia dos compradores. Liquidação de sentença. Indenização devida, de novembro de 2010 a abril de 2011. **Acolhimento em parte.***

**3. Comissão de corretagem e taxa de assessoria imobiliária.** *Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Responsabilidade objetiva da vendedora na qualidade de fornecedora (art. 12, CDC). Serviços prestados por terceiros. Irrelevância. Ausência de informação adequada a respeito da cobrança dessas verbas (art. 6º, III, CDC). Devolução. **Afastamento.***

**4. Honorários advocatícios.** *Sucumbência recíproca. Aplicação do artigo 21, caput, do Código de Processo Civil. Não verificação da hipótese de exceção do parágrafo único desse dispositivo.*

**Reforma.**

*Prazo inicial de incidência dos danos materiais pelo atraso do imóvel, de novembro de 2010 a abril de 2011. Sucumbência recíproca. **Recurso parcialmente provido.***

A r. sentença de fls. 264/266 cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente ação de indenização por danos materiais e morais, ajuizada por F. (Omitido) e outra em face de Benjamin Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (Trisul), condenando a ré à devolução dos valores pagos pelos autores a título de comissão de corretagem e assessoria, com correção monetária e juros de mora desde cada desembolso, nos termos dos artigos 406 e 407 do Código Civil, bem como indenização correspondente ao valor de locação de imóvel semelhante ao adquirido pelos autores, pelo período de abril de 2010 e a abril de 2011, apurado em liquidação de sentença.

Inconformada, apela a ré (fls. 279/295), alegando, preliminarmente, cerceamento de defesa, pelo indeferimento, em audiência de conciliação do artigo 331 do Código de Processo Civil, das provas oral e documental requeridas pela apelante. No mérito, reafirma sua ilegitimidade passiva, em relação ao pedido de devolução dos valores pagos como comissão de corretagem e SATI. Alega, em síntese, ser aplicável a cláusula 4.3 do contrato de compra e venda assinado pelos apelados, mesmo nos termos do Código de Defesa do Consumidor, admitindo-se o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega das obras. Além disso, assevera que não teria descumprido esse prazo, tendo o "Habite-se" sido expedido em 04 de outubro de 2010. Afasta também a pretensão à indenização de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

lucros cessantes, argumentando que os apelados teriam pretendido morar no imóvel e não em alugá-lo. Da mesma forma, aduz que as chaves apenas seriam entregues quando do adimplemento de parcela dependente de financiamento bancário, cujo atraso decorreria unicamente de ato dos apelados. Por fim, sustenta que as taxas de corretagem e SATI não seriam compulsórias para a contratação da compra e venda do imóvel. Subsidiariamente, requer a reforma da condenação sucumbencial, tendo em vista a procedência parcial da demanda.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões a fls. 316/349.

Encontram-se os autos em termos para julgamento.

**É o relatório.**

O recurso comporta parcial provimento, quanto ao prazo inicial de atraso da obra e aos honorários sucumbenciais.

**Cerceamento de defesa – não configuração**

Preliminarmente, afasta-se qualquer alegação em relação ao cerceamento de defesa.

A apelante requereu a produção de prova oral, depoimento dos apelados, e documental, consistente na exibição de documentos pelo banco responsável pelo financiamento do imóvel dos apelados, a fim de comprovar que “os APELADOS deram causa ao atraso na entrega das chaves em discussão nesses autos”, “constatado o atraso na obtenção do financiamento por parte dos APELADOS” (fl. 281).

Entretanto, não é o que se verifica das provas já carreadas aos autos, como exposto a seguir. O juízo *a quo* corretamente indeferiu as provas requeridas pela apelante, por serem desnecessárias ao caso (art. 130, CPC).

**Atraso na entrega – responsabilidade da apelante**

Ao contrário do alegado pela apelante, os termos do contrato comprovam que o atraso na entrega das chaves é de sua responsabilidade.

Cláusula 6.9 do contrato de fls. 43/71 dispõe



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

que "o COMPRADOR será imitado na posse da unidade após a expedição do 'habite-se', no ato da quitação da PARCELA DAS CHAVES (se houver), desde que esteja em dia com todas as obrigações, especialmente com o pagamento das parcelas, diferenças e encargos ajustados no presente instrumento. Em vista das diversas hipóteses previstas neste contrato, fica convencionado o que segue no tocante à entrega das chaves". Em seguida, a letra "a)" dispõe que "se o COMPRADOR quitar o valor da compra no ato ou antes da entrega das chaves com recursos próprios ou mediante financiamento por ele obtido, as mesmas serão entregues na data contratualmente prevista".

Em primeiro lugar, a letra "a)" acima deve se reportar ao *caput* da cláusula contratual em questão, cláusula 6.9. Essa, por sua vez, refere-se sempre à quitação da "PARCELA DAS CHAVES", caso existente, parcela não referida em nenhum outro dispositivo contratual, tão somente neste.

Ao contrário, o quadro resumo do contrato indica o "SALDO DO PREÇO", com a especificação de seu parcelamento, antes e depois da conclusão das obras (item 7, fls. 46 e 48). Em nenhum desses dispositivos do contrato há qualquer referência à citada "PARCELA DAS CHAVES".

Presume-se que a apelante entende que essa parcela, nos termos da letra "a)" da cláusula 6.9 do contrato, é a parcela do financiamento bancário do item 7.2 do quadro resumo (fl. 46), porém inexistente qualquer indicação a esse respeito. Tratando-se de relação jurídica regida pelas normas do Código de Defesa do Consumidor, era dever da apelante, fornecedora do serviço imobiliário, informar adequadamente o consumidor sobre seus direitos e deveres (arts. 6º, inciso III, e 12, *caput*, CDC).

Além disso, nos termos do artigo 47 do Código consumerista, as cláusulas contratuais devem ser interpretadas da maneira mais favorável ao consumidor. Havendo a indicação da posse do imóvel apenas após o pagamento da "PARCELA DAS CHAVES", mas inexistindo qualquer referência a essa parcela em outros dispositivos contratuais, o contrato deve ser interpretado considerando a inexistência de tal parcela.

Dessa forma, a entrega das chaves e a imissão dos compradores na posse do imóvel deveriam ocorrer tão logo expedido o "Habite-se" e concluídas as obras, após a devida vistoria dos compradores contratualmente prevista (cláusula 6.9.1).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

A cláusula 6.9.2, por sua vez, prevê que “caso a entrega das chaves ocorra posteriormente à data prevista [que, segundo o quadro resumo, era abril de 2010], dentro da tolerância estabelecida neste contrato, todas as demais parcelas continuarão a ser pagas nos seus vencimentos, sem qualquer solução de continuidade, exceção feita à PARCELA DAS CHAVES (se houver), a qual será paga na ocasião do evento, devidamente reajustada na forma pactuada. Para efeitos contábeis, e sem qualquer prejuízo para o COMPRADOR, fica assinalado que até a efetivação da entrega das chaves, os valores recebidos serão contabilizados como antecipação de clientes”.

Nos termos contratuais (cláusula 4.3), a tolerância de atraso nas obras é de 180 (cento e oitenta) dias, cláusula que não se mostra abusiva, como já decidido por esta C. 3ª Câmara de Direito Privado:

*"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CC. INDENIZAÇÃO. 1.- Matéria preliminar. Legitimidade passiva da TRISUL afastada. Desacerto. Incorporadora que, embora não tenha participado da avença principal, foi a responsável pelo recebimento da Taxa SATI. Legitimidade, quando à cobrança do mencionado encargo, identificada. 2.- Inadimplemento contratual. Não acolhimento. Entrega da unidade comprometida à venda dentro do período ajustado pelas partes. **Prazo de tolerância utilizado pela empreendedora, ademais, não abusivo. Matéria já enfrentada pela Câmara.** 3.- Rescisão do contrato. Admissibilidade, ainda que a pedido do promitente comprador. Aplicação, por analogia, do enunciado pela Súmula n. 01 deste TJSP. Necessidade, ainda, de retenção de parte das prestações quitadas para fazer frente às despesas com o desfazimento da avença (Súmula 03, TJSP). 4.- Indenização por danos morais. Inadmissibilidade. Pretensão calcada em ilicitude, no caso, afastada. 5.- Taxa Sati e Taxa de Corretagem. Cobrança da Taxa SATI que deve ser afastada. Ausência de clara distinção entre a mencionada taxa e os serviços de corretagem. Corretagem, entretanto, devida pelo requerente. Inegável aproximação entre as partes que serve como justificava à cobrança da corretagem. Restituição da taxa SATI, no mais, de forma simples, e não em dobro, dada a ausência de provas da má-fé da requerida na cobrança do encargo. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. APELO PROVIDO EM PARTE." (Apelação n. 0058297-74.2012.8.26.0100, Rel. Des. Donegá Morandini, j. em 03/12/2013, sem grifos no*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

original).

*"Apelação. Ação declaratória de abusividade de cláusula contratual c.c. indenização por danos materiais e morais. Compra de imóvel "na planta". Relação de consumo configurada. **Mora da construtora que se deu com a superação do prazo de tolerância de 180 dias e perdurará até a efetiva entrega da unidade habitacional ao compromissário comprador.** Correção, ex officio, da data de consumação da mora (art. 463, I, "in fine", CPC), para 9.12.2011. Na pendência da mora, além de não fluir a correção monetária do saldo devedor, respondem as requeridas solidariamente pelos danos emergentes (devidamente comprovados) e pela multa moratória contratual. Observação, contudo, quanto ao marco inicial da fluência dos juros de mora (que, por se tratar de hipótese de responsabilidade civil contratual, correm a partir da data da citação). Afastamento, contudo, da condenação por danos morais, por não haver prova de que se ultrapassaram os limites do mero descumprimento contratual. Ônus sucumbenciais corretamente dosados em Primeira Instância e, assim, mantidos. Recurso parcialmente provido, com observações quanto à data de consumação da mora e ao marco inicial da fluência dos juros moratórios vertentes sobre a indenização por danos materiais." (Apelação n. 0016596-91.2012.8.26.0114, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. em 26/11/2013).*

Observada a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, contratualmente prevista, a cláusula 6.9 dispõe que a entrega das chaves deve ocorrer logo em seguida à expedição do "Habite-se" e a conclusão das obras. **Não concluídas as obras dentro do prazo de tolerância, salvo motivos de força maior ou caso fortuito, não comprovados nem alegados pela apelante na espécie, o atraso na entrega das chaves importa em mora da vendedora, cabendo o ressarcimento dos compradores pelos danos sofridos.**

Os termos contratuais, como dito, devem ser interpretados da forma mais favorável ao consumidor, e, não havendo qualquer previsão de "PARCELA DAS CHAVES", a entrega do imóvel aos compradores deve ocorrer tão logo emitido o "Habite-se", ou apenas pela superação do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias.

No caso, documentos de fls. 135/137, provam que o "Habite-se" foi efetivamente expedido tão somente em 18



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

de novembro de 2010, ou seja, após o término do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. E, por sua vez, os apelados apenas receberam as chaves em 29 de abril de 2011, ou seja, seis meses após o término da tolerância de atraso contratual.

Nesse sentido, pouco importa, como acima afirmado, que a apelante queria produzir prova para comprovar o atraso dos apelados na contratação do financiamento bancário. A entrega das chaves, nos termos contratuais, não dependia do financiamento, mas sim tão somente da conclusão das obras, da expedição do "Habite-se" e da vistoria prévia realizada pelos compradores.

Superado o prazo de tolerância em 180 (cento e oitenta) dias, deve a apelante arcar com o pagamento de aluguéis aos apelados, pelo atraso na entrega do imóvel. E isso, não como lucros cessantes, mas como danos emergentes, como bem decidido pela r. sentença, já que permaneceram os apelados arcando com aluguel de imóvel para sua moradia até terem efetivamente recebido o imóvel adquirido da apelante.

Portanto, neste ponto, a sentença comporta reforma em parte, apenas para alterar a data inicial de pagamento dos aluguéis pela apelante, não de abril de 2010, mas sim de novembro de 2010, após o fim do prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância no atraso das obras, até abril de 2011, quando efetivamente entregues as chaves aos apelados. Referido valor será apurado em liquidação de sentença, como decidido pelo juízo *a quo*.

**Taxas de intermediação – abusividade**

Insurge-se a ré contra a determinação de ressarcimento aos autores do "quanto estes pagaram a título de comissão de corretagem, assessoria" (fl. 265v.), invocando dois argumentos distintos, quais sejam, sua ilegitimidade passiva e a obrigatoriedade de pagamento em razão da suposta ciência inequívoca dos autores a respeito dos valores destinados a essas verbas.

Sem razão, contudo.

Não vinga a tese de ilegitimidade passiva da vendedora para restituição das verbas de corretagem e assessorias mencionadas. É que a vendedora, na qualidade de fornecedora, responde independentemente de culpa pelos danos





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

decorrentes de defeitos de apresentação do produto e pelas informações insuficientes ou inadequadas veiculadas para a concretização da venda (art. 12, CDC).

Assim, e considerando ainda que a atuação de corretores imobiliários no estande de vendas se deu como mero acessório do contrato de promessa de compra e venda que veio a se concretizar, é evidente que o consumidor pode demandar a vendedora para ressarcimento dessa despesa.

Superada a questão da pertinência subjetiva da demanda, ressalta-se que não houve informação adequada a respeito do conteúdo das assessorias técnico-imobiliária e de financiamento, quer no momento da celebração do contrato de promessa de compra e venda, quer em juízo – sendo essa a primeira razão pela qual sua cobrança viola o dever de informação ao qual está obrigado o fornecedor (art. 6º, III, CDC). A respeito:

*“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C.C. INDENIZAÇÃO. 1.- Matéria preliminar. Nulidade do processo por inobservância do litisconsórcio necessário. Cônjuge do autor que, embora tenha figurado na avença, não foi incluída na relação processual. Irrelevância. Contratante, na espécie, que é a advogada do feito e que, se não desejou litigar em causa própria, é porque não tem interesse na demanda. Impossibilidade de forçar a contratante a figurar no polo ativo da demanda. Precedentes. 2.- Taxa SATI e taxa de corretagem. Exigência da Taxa SATI, na espécie, considerada abusiva, dada a ausência de clara informação sobre a sua exigibilidade e destinação. Hipótese, ainda, de confusão com os valores devidos a título de corretagem. Devolução acertada do montante quitado a título da Taxa SATI. Precedentes da Câmara. 3.- Devolução em dobro dos valores. Inadmissibilidade. Má-fé na cobrança do montante não configurada. Inteligência do disposto no art. 940 do Código Civil. Precedente da Câmara. 4.- Indenização por danos morais. Reparação devida. Inscrição do nome do autor perante os órgãos de proteção ao crédito por dívida indevida. Lesão extrapatrimonial caracterizada, dispensando-se, ainda, a prova do dano (in re ipsa). Valor da indenização (R\$-8.000,00).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*Preservação. Observância das diretrizes impostas pelo art. 944 do Código Civil. Juros legais aplicados ao montante indenizatório desde o apontamento. Adequação. Incidência do enunciado pela Súmula 54 do STJ. 5.- Sucumbência recíproca. Derrota do autor no que toca aos pedidos para a restituição das verbas de corretagem e a devolução em dobro dos valores solvidos. Circunstância que autorizava a incidência do disposto no art. 21 do Código de Processo Civil. SENTENÇA PRESERVADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO RITJSP. RECURSOS IMPROVIDOS" (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, apelação nº 0001713-03.2012.8.26.0224, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 8.10.2013 – sem destaque no original).*

Outrossim, a ré, a quem incumbiria o respectivo ônus da prova (art. 6º, VIII, CDC) não logrou demonstrar que os compradores foram alertados como deveriam a respeito da cobrança, o que a torna indevida. **Em outras palavras, o repasse direto ao consumidor dos valores devidos a título de comissão de corretagem, do modo como foi feito, configura conduta ilegítima do fornecedor, novamente por afronta ao direito à informação clara e precisa.**

Como é sabido, de acordo com os usos (art. 724, CC), os valores devidos a título de corretagem são custeados pelo vendedor e não pelo comprador. A transferência do encargo ao consumidor é possível, mas deve haver cláusula expressa nesse sentido e, em se tratando de relação de consumo, como a presente, com o devido destaque no compromisso de adesão (art. 54, §4º, CDC).

Ausente qualquer comprovação no sentido de terem os compradores contratado os serviços, ou sido adequadamente alertados da cobrança, o valor devido a título de corretagem deve ser restituído. Os consumidores não podem ser surpreendidos, ainda mais com valores dessa monta, que não podem ser desconsiderados.

Desse modo, a ausência de previsão contratual e a falta de prévia informação do destino dos valores pagos justificam o reconhecimento da abusividade da cobrança e o dever de devolução das quantias despendidas a esse título pelos requerentes.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

### **Honorários advocatícios**

Nos termos do artigo 21, *caput*, do Código de Processo Civil, os honorários sucumbenciais e as despesas devem ser distribuídos reciprocamente, caso vencedor e vencido cada litigante. A exceção é apenas, conforme seu parágrafo único, em caso de decaimento em parcela mínima do pedido.

Diante do exposto, **dá-se parcial provimento** ao recurso, reformando-se a sentença apenas para alterar o prazo inicial de incidência dos aluguéis da indenização por danos materiais, incidentes a partir de novembro de 2010, quando vencido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância, até abril de 2011, quando entregues efetivamente as chaves.

Sucumbentes ambas as partes, cada uma arcará com as custas e despesas processuais a que deu causa, bem como honorários advocatícios de seus respectivos patronos.

**CARLOS ALBERTO DE SALLES**  
**Relator**