


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **XXXXXX-XX.2013.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerente: **A. (Omitido)**
 Requerido: **Ecoone Araucárias Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Ecoesfera)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo Rogério Bonini**

VISTOS.

Ação de indenização por danos materiais e morais movida por **A. (Omitido)** contra **ECOONE ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ECOESFERA)**, alegando, em resumo, ter contratado promessa de compra e venda de unidade habitacional em 19.03.2011, com previsão de entrega em outubro de 2011, com previsão de cláusula de tolerância de 180 dias, estendendo o prazo para abril de 2012. Afirma entrega das chaves em 21.07.2012, com 9 meses de atraso, sendo o habite-se expedido em março de 2012 e instalação do condomínio em maio de 2012, com contratação de financiamento pelo autor em 21.05.2012 junto ao Banco Santander. Afirma, ainda, que o réu cobrou o valor de R\$ 10.797,18 como condição de entrega das chaves, a título de “valorização imobiliária do imóvel”. Alega que por conta da aquisição, procurou stand de vendas da ré, sendo condicionada a venda do imóvel ao pagamento de comissão de corretagem não contratada, caracterizando venda casada. Afirma, ainda, pagamento de valores a título de serviço de assessoria-SATI no valor de R\$ 1.268,08, alegando tratar-se de venda casada e ausente a prestação de serviço efetivo. Pretende, ainda, o reconhecimento da ilegalidade do pagamento de despesas condominiais antes da entrega das chaves. Pretende: a) a condenação da ré ao pagamento de indenização por lucros cessantes, no valor de R\$ 1.800,00 ao mês, equivalente a 0,8% do valor do imóvel (R\$ 175.000,00), pelo período de 9 meses ou, alternativamente, pelo período de 3 meses; b) condenar a ré a restituir as despesas de comissão de corretagem, no valor de R\$ 5.227,30; c) condenar a ré a restituir os valores pagos a título de SATI, no valor de R\$ 1.268,09; d) condenar a ré a restituir os valores pagos a título de despesas condominiais antes da entrega das chaves, no valor de R\$ 409,96; e) condenar a ré a restituir o valor de R\$ 10.797,28, pago a título de valorização imobiliária; f) condenar a ré a indenizar o autor por danos morais, no valor de R\$ 15.000,00. Deu à causa o valor de R\$ 45.302,63, juntando documentos (fls. 36/128).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

Citação (fls. 132).

Contestação por **ECOONE ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (fls. 133/193), com preliminar de falta de interesse de agir pelo fato do autor ter dado ampla e irrestrita quitação por conta da entrega das chaves em 04/07/2012. No mérito, afirma eficácia extintiva da quitação dada, afirmando conduta ofensiva à boa fé a do autor que deu quitação e ignora seus efeitos ingressando com a ação; que a quitação significou transação, nos termos do art. 840, CC. Afirma cumprimento do contrato dentro do prazo estabelecido, com o término das obras dentro do prazo, com expedição do habite-se em 14.03.2012, antes de abril de 2012, invocando a cláusula 6.3 do contrato; sustenta a legalidade do prazo de carência. Impugna o pedido de lucros cessantes pelo fato da aquisição dar-se para fins de moradia; que o lucro cessante afirmado é incerto. Subsidiariamente, afirma que a valorização do imóvel traduziria ausência de prejuízo pelo atraso, com valorização de imóveis novos superior aos usados; que o prazo para eventual locação somente ocorreria após o prazo de entrega e carência e não da data originária; que o termo final da indenização deve ser a emissão do habite-se; que o percentual indenizatório deverá ser fixado em 0,3% do valor do imóvel. Alega que o valor pago de R\$ 10.797,28 não o fora a título de valorização imobiliária, mas sim a título de “preço do imóvel”, pois o valor do saldo final a ser pago pelo autor através de financiamento bancário era de R\$ 108.075,00 e, por não ter obtido tal valor no contrato bancário, houve desmembramento do contrato para pagamento do financiamento de R\$ 93.636,17 e o valor da diferença a ser pago em três parcelas de R\$ 1.417,26, R\$ 3.247,77 (com desconto de R\$ 2.690,56) e R\$ 9.773,80, totalizando o valor de R\$ 108.075,00, sendo os valores corrigidos monetariamente e acrescido de juros contratuais. Afirma que o valor de R\$ 10.797,28 corresponde à parcela 87931, no valor de R\$ 9.773,80 após a correção (R\$ 821,36) e juros contratuais (R\$ 202,02). Afirma ilegitimidade passiva para o pedido de restituição de valores pagos a título de intermediação imobiliária e SATI; ausência de prova de pagamento de taxas de intermediação pelo autor; que a comissão de corretagem integrava o preço do imóvel, não havendo em se falar em restituição de valor que deveria ser pago de qualquer forma pela parte compradora. Nega a existência de dano moral. Afirma preliminar de ilegitimidade passiva do pedido de restituição do valor pago a título de taxa condominial, afirmando responsabilidade da administradora do condomínio Lello. Afirma legalidade da obrigação do comprador arcar com as despesas condominiais antes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

da entrega das chaves, por força de disposição contratual. Juntou documentos (fls. 194/268).

Réplica (fls. 271/287).

O autor não pretendeu a produção de provas em audiência (fls. 289/290), assim como a ré.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

1. Julgo antecipadamente o processo, não havendo necessidade de produção de outras provas que não as documentais já apresentadas nos autos. Não há controvérsia quanto à data do habite-se e da entrega das chaves, sendo os outros fatos relevantes para a solução da lide objeto de prova exclusivamente documental.

Assim, julgo o processo no estado em que se encontra, nos termos do art. 330, I, CPC.

2. PRELIMINARES

2.1. ILEGITIMIDADE PASSIVA – SATI – COMISSÃO DE CORRETAGEM

Afasto as preliminares de ilegitimidade passiva.

Fica claro, a partir do modelo negocial adotado pela ré, que o fracionamento de operações de oferta, intermediação, venda e construção do empreendimento, atende exclusivamente a interesses da ré, seja no aspecto tributário, seja no aspecto trabalhista.

Havendo oferta de contrato de venda de apartamento por prepostos indicados exclusivamente pela ré, atuando sob sua marca aparente, em impressos publicitários, estande de vendas e documentação final, responde qualquer dos integrantes da cadeia de consumo em sentido amplo em relação a prejuízos advindos ao consumidor, seja por descumprimento do contrato, seja por nulidades de cláusulas contratuais. Estas, por sinal, escritas unilateralmente pela ré e eventual controlador de grupo econômico, não havendo indícios nos autos de que houvesse autonomia dos diversos integrantes da cadeia de fornecimento no estabelecimento e redação de cláusulas contratuais. Se cada pessoa jurídica estabelecida pela e no interesse da ré controladora do grupo empresarial atua no negócio jurídico final pretendido pelo consumidor, todas respondem solidariamente por todo e qualquer dano sofrido por este, nos termos do parágrafo único, art. 7º, Lei 8078/90.

No mais, o fundamento do pedido do autor, em relação à corretagem e à taxa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

de assessoria, é de restituição, eis que não haveria de pagar nada a terceiros contratados na forma que o foram, entendo pela obrigação da ré. Se pretende ver-se ressarcido de valor pagos que, em verdade, seriam de responsabilidade da ré, patente a legitimidade passiva para o pedido de ressarcimento.

2.2. ILEGITIMIDADE PASSIVA – DESPESAS CONDOMINIAIS

Afirma a ré preliminar de ilegitimidade passiva quanto ao pedido de ressarcimento de valores pagos a título de despesas condominiais, afirmando legitimidade da administradora do condomínio (Lello Administradora), por não ter sido destinatária de nenhum dos pagamentos que se busca reaver.

Afasto a preliminar. A pretensão de ressarcimento dos valores pagos não se funda em cobrança indevida – o que justificaria a legitimidade do recebedor dos valores, no caso, a administradora do condomínio – mas sim na nulidade da cláusula contratual imposta pela ré no sentido de que o comprador, ante de ter a posse do imóvel, deve assumir os encargos de natureza *propter rem*, como o condomínio. Fundando-se a pretensão em pagamento indevido em favor de terceiro – no caso a ré – possui esta legitimidade passiva para a ação que busca o ressarcimento de tais valores.

Fica, assim, afastada a preliminar de ilegitimidade passiva.

2.3. CARÊNCIA DE AÇÃO – TERMO DE QUITAÇÃO

O termo de quitação imposto ao consumidor, ainda que contenha declaração de quitação ampla e irrestrita, não produz efeito extintivo do direito do consumidor questionar cláusulas contratuais e seu regular cumprimento, bem como suas consequências materiais, notadamente danos emergentes e lucros cessantes.

O termo de quitação que não produza só a quitação pura e simples dos valores pagos, mas também importe transação com renúncia de direitos do consumidor é nula de pleno direito, por ofensa direta ao art. 51, I, primeira figura, parte final, Lei 8.078/1990.

O fato do consumidor, após a assinatura do termo de renúncia, questionar os pagamentos exigidos e feitos, bem como as consequências do inadimplemento da construtora, é suficiente para tornar litigioso o objeto da quitação e da transação, afastando a eficácia limitadora do termo de quitação quanto ao interesse processual para a discussão de seu conteúdo.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

Fica, assim, afastada a preliminar.

3. MÉRITO**3.1. DA NULIDADE DA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA**

Questiona o autor a legalidade da cláusula do contrato firmado entre as partes, prevendo atraso de até 180 dias para a entrega da unidade, sem justificativa ou ocorrência de caso fortuito ou força maior, face ao art. 51, Lei 8.078/90.

Esse período de tolerância não encontra qualquer impedimento na legislação vigente, tendo em vista que o contrato não deixou de ter prazo certo e seu início também não fica condicionado à vontade da ré.

Verifico, ainda, que tal tolerância mostra-se razoável ante os diversos obstáculos que podem surgir no correr da obra, como chuvas inesperadas ou demora na expedição de certidões, documentos ou alvarás, bem como encontra amparo na legislação vigente (art. 33, da Lei nº 4.591/64).

Nesse sentido, o prazo de tolerância é idealizado para viabilizar o negócio, servindo como proteção à fornecedora e ao próprio consumidor. Isto porque, não obstante a lei traga hipóteses de exclusão de responsabilidade – o caso fortuito, a força maior e a culpa exclusiva de terceiro, por exemplo – sua aplicação poderia ser contestada judicialmente por vários dos envolvidos, levando a longos e dispendiosos processos judiciais. Afastando tais situações, o prazo de tolerância mostra-se como ferramenta eficiente para gerenciamento de riscos e proteção das partes contra a perda de tempo e gastos desnecessários.

Dessa maneira, o pedido de declaração de nulidade da cláusula que prevê o prazo de tolerância para conclusão do empreendimento não deve ser acolhido.

3.2. DATA DA ENTREGA DO IMÓVEL

Afirma a parte autora que o imóvel somente pode ser considerado entregue em 21.07.2012, data da entrega das chaves, enquanto a parte ré sustenta que a obrigação de entrega deve ser considerada cumprida com a expedição do habite-se, ocorrida em 03.2012, não havendo, portanto, mora, considerando a cláusula de tolerância de 180.

Não sendo afastada a cláusula que prevê a carência de 180 dias para a entrega do empreendimento, a questão a ser decidida, no âmbito fático, é a data da efetiva entrega do imóvel aos autores.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

O prazo de entrega do apartamento venceu-se em abril de 2012, considerando a eficácia da cláusula de tolerância de 180 dias.

Ao contrário do que sustenta a ré, ainda que fundada em cláusula contratual, não se pode considerar cumprida a obrigação pela ré na data de expedição do habite-se, pois este não se confunde com a entrega das chaves. O habite-se é tão somente confirmação administrativa de que a obra, encerrada, está regular, não se confundindo com o ato de vistoria pelo comprador e entrega das chaves, depois da instalação do condomínio e individualização das matrículas.

Não se pode impor ao consumidor o recebimento do apartamento sem a entrega da posse, sendo a cláusula abusiva por retirar do contrato eficácia própria de seu objeto. Afinal, não se imagina como cumprida a promessa de compra e venda de unidade futura que ainda não foi disponibilizada ao consumidor.

Assim, havendo a efetiva entrega das chaves em 21.07.2012, tem-se mora pelo período de três meses, considerando o prazo de tolerância de 180 dias.

3.3. LUCROS CESSANTES

Havendo mora na entrega do apartamento, tem-se as consequências naturais do inadimplemento parcial.

Conforme fixado na decisão, houve atraso de 3 meses na entrega da unidade aos autores.

Inarredável, portanto, o inadimplemento contratual da ré, sendo decorrência natural da mora o pagamento de perdas e danos aos autores (art. 389 c.c. art. 395, *caput*, CC).

Tratando de contrato de compra e venda de unidade imobiliária, presume-se o prejuízo material do comprador que vê frustrada a expectativa de ter, sob sua posse, imóvel próprio, findando eventual aluguel e outros gastos com moradia que não aqueles decorrentes da aquisição do imóvel ou, ainda, de ter a disponibilidade do uso e gozo do imóvel dentro do período de previsão da entrega.

De rigor, portanto, o reconhecimento de lucros cessantes.

Fica, neste ponto, afastado o argumento da ré no sentido de que haveria necessidade, ainda que entregue no prazo, da realização de obras de acabamento pelo comprador, impedindo o uso imediato do bem. O argumento não se justifica, eis que o mesmo período necessário para o acabamento seria dispendido com ou sem a entrega



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

dentro do prazo contratado. Ou seja, se haveria necessidade de três meses para a realização de tal acabamento se o apartamento fosse entregue dentro do prazo, os mesmos três meses seriam utilizados em caso de entrega com atraso, apenas se alterando o período de ocorrência de tais obras. A não disponibilidade do imóvel, por conta das obras, seria a mesma, embora somada ao período de atraso na entrega da unidade, aumentando, em concreto, o período pelo qual o comprador permanecer sem poder usufruir do imóvel.

A indenização fica limitada, por conta do atraso na entrega da unidade, ao pagamento de percentual fixado com base no valor do imóvel, considerando a realidade de mercado e patamares que não signifiquem enriquecimento ilícito do adquirente.

Com efeito, o atraso na entrega da obra acarretou prejuízos financeiros ao autor, que deixou de auferir rendimentos com a locação do imóvel ou mesmo ter a disponibilidade de seu uso e gozo. Devidos os lucros cessantes em relação ao locativo que poderia auferir, uma vez que não pôde colocar o bem no comércio, devendo ser ressarcido no montante 0,5% ao mês, já que se trata de locação residencial, sobre o valor atualizado do contrato, aplicando, para tanto, o índice previsto em contrato (INCC da FGV até a data do habite-se e, após tal data, o IGPM da FGV), contados desde a data prevista para entrega (abril/2012) até a notícia de cumprimento integral da obrigação (21.07.2012), além de juros de mora 1% ao mês a partir da citação.

Neste sentido a orientação do TJSP: Ap. 0061265-77.2012.8.26.0100 – 2ª Câ. Dir. Priv. – rel. Des. Neves Amorim – j. 08/10/2013; Ap. 4001382-34.2012.8.26.0100 – 5ª Câ. Dir. Priv. – rel. Des. James Siano – j. 11/12/2013; Ap. 0041934-70.2011.8.26.0577 – 8ª Câ. – rel. Des. Luiz Ambra – j. 18/12/2013.

Fica a ré, portanto, condenada a pagar ao autor, a título de lucros cessantes, o valor correspondente a 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, aplicando, para tanto, o índice previsto em contrato (INCC da FGV até a data do habite-se e, após tal data, o IGPM da FGV), contados desde a data prevista para entrega considerando o prazo de extensão de 180 dias (30/04/2012), até a data de cumprimento integral da obrigação (21.07.2012, contados *pro rata die*, valor a ser acrescido de juros de mora 1% ao mês, contados da citação.

3.4. COMISSÃO DE CORRETAGEM – VENDA CASADA

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

Não há dúvidas de que a venda, no caso concreto, ocorreu pela atuação exclusiva de prepostos da ré, vez que não se tratou de venda entabulada por corretor imobiliário autônomo ou decorrente de anúncio em imobiliária por proprietário pessoa física. Ao contrário, é sabido que as vendas, em se tratando de incorporação imobiliária de grande porte, são feitas exclusivamente por agentes contratados, treinados, indicados pelo incorporador. Mais que isto, muitas vezes são empregados de subsidiárias da própria construtora, impondo desde o padrão dos contratos, formas de pagamento e de negociação, até mesmo o padrão estético dos estandes de vendas.

Falar em contrato de corretagem, a justificar o pagamento de tal comissão por parte do comprador, é fechar os olhos à realidade. Em verdade, quem contrata o “corretor/vendedor”, no caso, é a própria incorporadora, sem possibilidade de escolha ou qualquer aproximação por atuação própria do corretor, este o principal objeto do contrato de corretagem.

Em verdade, o consumidor se limita a procurar o estande de vendas da ré, com marca comercial da ré, com vendedoras da ré e termos de contratos estabelecidos pela ré, não se reconhecendo, somente pelo fato de modelo de contratação dos corretores de forma a minimizar despesas, que não há realização de venda direta do fornecedor, por seu preposto, ao consumidor.

Ora, se o corretor, no caso, atua como verdadeiro vendedor da ré, incorporadora, não há motivos para ver-se remunerado diretamente pelo consumidor, eis que nenhum serviço presta diretamente ao consumidor, limitando-se a, nos termos e condições impostas pelo fornecedor, a receber o consumidor, expor-lhe o produto e acolher termos de proposta de compra, não se caracterizando atos de aproximação que ensejariam a prestação de serviços na forma de corretagem.

Se nenhum serviço presta do corretor/vendedor aos consumidores compradores, mas exclusivamente no interesse e sob as ordens do vendedor, afigura-se abusiva a cláusula que obriga o consumidor a pagar comissão de corretagem e prêmio de corretagem, eis que a atuação do corretor deu-se, no caso, no interesse exclusivo do fornecedor.

Sendo assim, a remuneração do vendedor pelo consumidor é abusiva, havendo tal remuneração de ser paga exclusivamente pelo fornecedor, verdadeiro empregador do corretor, sendo nula a cláusula que estabelece a obrigação do consumidor arcar com a comissão de corretagem e o prêmio de corretagem, nos termos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

do art. 51, IV e §1º, III, Lei 8078/90.

No caso concreto, não se observa a inclusão da comissão de corretagem no preço final do imóvel, eis que da somatória dos pagamentos feitos pelo autor no ato da contratação e posteriores, não se encontram valores suficientes para a inclusão das despesas de corretagem no valor total do imóvel.

A soma dos valores pagos a título de comissão de corretagem, na data da contratação, é de R\$ 6.772,70. Tal valor não está descontado nos valores de pagamentos previstos no contrato que, somados, perfazem na data da contratação o valor de R\$ 137.327,30. Ou seja, a soma do valor pago a título de entrada (R\$ 5.227,30), as prestações de R\$ 1.200,00, a intermediária de R\$ 15.625,00 e a parcela final de R\$ 108.075,00 somam o valor total do contrato (R\$ 137.327,30), não havendo saldo para que se identifique o pagamento da corretagem apenas por redirecionamento dos valores pagos pelo consumidor. Não houve, portanto, divisão e redirecionamento dos pagamentos contratos para a compra do imóvel em favor dos corretores, mas sim imposição de valor autônomo e diverso daqueles objeto do contrato.

Não há dúvidas de que a venda, no caso concreto, ocorreu pela atuação exclusiva de prepostos da ré, vez que não se tratou de venda entabulada por corretor imobiliário autônomo ou decorrente de anúncio em imobiliária por proprietário pessoa física. Ao contrário, é sabido que as vendas, em se tratando de incorporação imobiliária de grande porte, são feitas exclusivamente por agentes contratados, treinados, indicados pelo incorporador. Mais que isto, muitas vezes são empregados de subsidiárias da própria construtora, impondo desde o padrão dos contratos, formas de pagamento e de negociação, até mesmo o padrão estético dos estandes de vendas.

Falar em contrato de corretagem, a justificar o pagamento de tal comissão por parte do comprador, é fechar os olhos à realidade. Em verdade, quem contrata o “corretor/vendedor”, no caso, é a própria incorporadora, sem possibilidade de escolha ou qualquer aproximação por atuação própria do corretor, este o principal objeto do contrato de corretagem.

Em verdade, o consumidor se limita a procurar o estande de vendas da ré, com marca comercial da ré, com vendedoras da ré e termos de contratos estabelecidos pela ré, não se reconhecendo, somente pelo fato de modelo de contratação dos corretores de forma a minimizar despesas, que não há realização de venda direta do fornecedor, por seu preposto, ao consumidor.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

Ora, se o corretor, no caso, atua como verdadeiro vendedor da ré, incorporadora, não há motivos para ver-se remunerado diretamente pelo consumidor, eis que nenhum serviço presta diretamente ao consumidor, limitando-se a, nos termos e condições impostas pelo fornecedor, a receber o consumidor, expor-lhe o produto e acolher termos de proposta de compra, não se caracterizando atos de aproximação que ensejariam a prestação de serviços na forma de corretagem.

Se nenhum serviço presta do corretor/vendedor aos consumidores compradores, mas exclusivamente no interesse e sob as ordens do vendedor, afigura-se abusiva a cláusula que obriga o consumidor a pagar comissão de corretagem e prêmio de corretagem, eis que a atuação do corretor deu-se, no caso, no interesse exclusivo do fornecedor.

Sendo assim, a remuneração do vendedor pelo consumidor é abusiva, havendo tal remuneração de ser paga exclusivamente pelo fornecedor, verdadeiro empregador do corretor, sendo nula a cláusula que estabelece a obrigação do consumidor arcar com a comissão de corretagem e o prêmio de corretagem, nos termos do art. 51, IV e §1º, III, Lei 8078/90.

Fica, assim, acolhido o pedido para se determinar à ré a restituição ao autor dos valores pagos a título de comissão de corretagem.

Neste ponto, afastado o argumento da ré no sentido de que haveria o autor de comprovar a compensação dos cheques dados para o pagamento de tal verba, pois suficientes os recibos juntados à inicial para que se considere quitada a obrigação que não poderia ser imposta ao consumidor.

3.5. TAXA SATI

Pretende o autor a restituição do valor pago a título de taxa de Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária, caracterizando obrigação abusiva por ser venda casada, não tendo a chance de escolher o prestador do serviço.

Não há prova alguma da prestação de qualquer serviço ao consumidor ao qual corresponda a cobrança de tal valor. Sem que haja prova da efetiva prestação de serviços impostos ao consumidor no momento da contratação do compromisso de compra e venda, esvazia-se a justa causa do pagamento, devendo o autor ser ressarcido em tal valor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

3.6. DANOS MORAIS

Como é cediço, a lei estabelece uma série de formalidades no que diz respeito aos imóveis, seu regime jurídico e sua transferência, justamente porque o legislador conhece as dificuldades presentes na obtenção de um bem imóvel, notadamente quando este servirá para a residência de um indivíduo. A casa própria representa um dos maiores investimentos que uma pessoa comum realizará em sua vida e, via de regra, demanda anos a fio e uma grande quantidade de sacrifícios.

Embora se aceite que o atraso na entrega de imóvel possa causar abalo psíquico que enseja o reconhecimento dos danos morais, entendo que no caso concreto, ante a ausência de provas concretas no sentido do extrapolamento das consequências para além do mero inadimplemento contratual, por meros três meses, não justifica a imposição de condenação por danos morais.

3.7. COBRANÇA – VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA - INEXISTÊNCIA

Afirma o autor que o réu lhe cobrou o valor de R\$ 10.797,18 como condição de entrega das chaves, a título de “valorização imobiliária do imóvel”.

Não se observa tal cobrança, pois o valor de R\$ 10.797,18 corresponde, de acordo com o documento de fls. 266, ao desdobramento da obrigação do autor para o pagamento do valor de R\$ 108.075,00 por conta da quitação do contrato, seja por financiamento, seja por recursos próprios.

Percebe-se, como afirma o réu, que tal valor foi desdobrado em quatro parcelas que, somadas, totalizando o valor de R\$ 108.075,00 que, somadas à correção monetária e aos juros contratados, resultam nos valores pagos através do financiamento bancário (R\$ 105.000,00) e a parcela de R\$ 10.797,18. Não há, portanto, que se falar em criação de prestação inexistente.

Fica, neste ponto, afastado o pleito do autor.

3.8. RESTITUIÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS

Não havendo entrega das chaves, e conseqüentemente, estando o promitente comprador privado da posse do imóvel adquirido, não há que se falar em assunção de obrigações *propter rem* relativas à unidade.

Havendo mora da ré na entrega da unidade, ainda que já obtido o habite-se e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL

41ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

implantado o condomínio, responde ela pelas despesas de natureza *propter rem*, sendo nula por abusividade a cláusula contratual que atribui ao comprador sem posse a obrigação de pagar despesas de manutenção do imóvel, como a taxa condominial (art. 39, V e 51, IV, CDC). Neste sentido: TJSP – Ap. 0145194-42.2011.8.26.0100 – 6ª Câmara. Dir. Priv. – rel. Des. Alexandre Lazzarini – j. 06.09.2012; Ap. 0163754-32.2011.8.26.0100 – 3ª Câmara. Dir. Priv. – rel. Des. Alexandre Marcondes – j. 25.03.2014; Ap. 1005024-31.2013.8.26.0068 – 5ª Câmara. Dir. Priv. – rel. Des. James Siano – j. 23.04.2014).

Fica, assim, condenada a ré a restituir ao autor o valor pago a título de despesas condominiais anteriores à entrega das chaves.

DISPOSITIVO

JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação movida por **APARECIDO** contra **ECOONE ARAUCÁRIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** para: i) condenar a ré à restituição ao autor do valor pago a título de SATI, no valor de R\$ 1.268,09, corrigida monetariamente pela tabela do TJSP a partir do desembolso, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação; ii) condenar a ré ao reembolso dos valores pagos a título de comissão de corretagem, no valor de R\$ 5.227,30, corrigida monetariamente pela tabela do TJSP a partir do desembolso, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação; iii) condenar a ré ao pagamento de lucros cessantes no valor equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato ao mês, pelo período de três meses, nos termos da fundamentação; v) condenar a ré a restituir aos autores, a título de dano emergente pelo pagamento da taxa condominial paga pelo autor antes da entrega das chaves, no valor de R\$ 409,96, corrigido monetariamente pela tabela do TJSP a partir do pagamento pelo autor, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. **JULGO EXTINTO** o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 269, I, CPC.

Em razão da sucumbência recíproca operada, cada uma das partes arcará com os honorários de seus respectivos patronos, suportando as custas e despesas processuais despendidas de forma proporcional.

Para eventual interposição de recurso de apelação, deverão ser recolhidas, nos termos da Lei Estadual 11.608 de 29/12/2003, as seguintes taxas judiciárias:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL
41ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 16º andar - salas 1607/1609 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 21716268 - E-mail: sp41cv@tjsp.jus.br

Preparo de apelação: R\$ 946,58; Porte e remessa dos autos para a Segunda Instância: isento.

P.R.I.

São Paulo, 07 de maio de 2014.

PAULO ROGÉRIO BONINI
JUIZ DE DIREITO AUXILIAR

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