



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2014.0000XXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº
XXXXXX-XX.2014.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante
SALAVERRY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., são apelados
ANDERSON (OMITIDO) E OUTRA.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de
Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso.
V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores
ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E
NEVES AMORIM.

São Paulo, 16 de dezembro de 2014.

GIFFONI FERREIRA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO nº XXXXXX-XX.2014.8.26.0001
APELANTE: SALAVERY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
APELADOS: ANDERSON (OMITIDO) E OUTRA
COMARCA: SÃO PAULO
AÇÃO: PROMESSA DE COMPRA E VENDA
VOTO Nº XXXX

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – TAXA PARA ANUIR À CESSÃO DOS DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO – VALOR COBRADO E PAGO – INADMISSIBILIDADE – INSUFICIÊNCIA DO PACTO CELEBRADO – ABUSIVIDADE RECONHECIDA – ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA – SENTENÇA MANTIDA – APELO NÃO PROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível, exprobando a R. sentença de fls., que em Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Contratual c.c. Ressarcimento de Valores Pagos, deu pela procedência do feito; rija no argumento de que é absolutamente ilegal a cobrança de qualquer taxa pela concordância com a cessão dos direitos do compromisso de compra e venda.

Inconformada, recorre a Ré, aduzindo da legalidade da cláusula contratual, que fôra livremente pactuada; alega, ainda, que os Autores estavam cientes do proveito econômico, bem como que não se tratava de condição para a celebração do pacto; por fim, que a sucumbência deve ser suportada pelos Apelados.

Recurso com processamento bastante. Respondido.

Esse o breve relato.

Com efeito, a R. sentença deu adequada solução à espécie e merece ser mantida; a versão emprestada no Apelo não se sustenta – pois que é abusiva a cláusula contratual pela qual a construtora exige pagamento de verba para anuir à cessão de direitos do compromissário. Nem havendo falar-se que os Autores se obrigaram por tais despesas – ante a celebração contratual – já que é hialina a violação ao Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a cobrança, como imposta, é incompatível com o Princípio da Boa-Fé Contratual, e configura enriquecimento sem causa da Apelante.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Deveras, a Requerida não apresentou razão bastante para que fosse reconhecida a necessidade de tal pagamento; e de aí que decorre a **abusividade** da cláusula, ante a injustificada vantagem – o que não é de direito.

Lembrando-se de que se existe a possibilidade de transferir, se o comprador está regularmente adimplente com suas obrigações, é natural que a prerrogativa possa ser exercida sem qualquer ônus.

Nesse sentido, bem andou a R. sentença ao afirmar que “*O art. 13, 'caput' e par. 1º, do Decreto-lei 58/37 autoriza a cessão dos contratos de compromisso de compra e venda independentemente de anuência do proprietário. Idêntica regra está contida, no caso de imóveis lotados, no art. 31, par. 1º, da Lei 6.766/79. É o que basta para demonstrar a clara intenção do legislador de afastar qualquer restrição ao direito do adquirente, de ceder a terceiros os direitos e obrigações decorrentes de contrato de compromisso de compra e venda. Se a lei autoriza a cessão independentemente de anuência, a cláusula contratual que impõe tal restrição é nula de pleno direito, por afronta a lei*”. – fls. 123.

Pelo que, à luz do Art. 252 do Regimento Interno desta Casa, NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso, mantida a sucumbência.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica