



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

**Registro: 2014.0000319624**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0108447-59.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante VIENA INCORPORADORA SPE LTDA, são apelados MARCO ANTONIO LESCOANO (E OUTROS(AS)) e RENATA ALEXANDRA ROSSIM.

**ACORDAM**, em 4ª 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 ENIO ZULIANI (Presidente), MAIA DA CUNHA E TEIXEIRA LEITE.

São Paulo, 22 de maio de 2014.

**ENIO ZULIANI**  
**RELATOR**  
**Assinatura Eletrônica**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº: 29113**

**APELAÇÃO Nº 0108447-59.2012.8.26.0100**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**APELANTE: VIENA INCORPORADORA SPE LTDA.**

**APELADOS: MARCO ANTONIO LESCANO E OUTRA**

**MMª. JUÍZA PROLATORA: DRA. PRISCILLA BUSO FACCINETO**

**Apelação – Compromisso de compra e venda – Pedido de repetição de indébito referente à taxa de serviço de assessoria técnico imobiliária (“Sati”) e comissão de corretagem, além de multa por inadimplemento da requerida – Procedência parcial – Inconformismo – Ilegalidade da cobrança da taxa “Sati” – Ocorrência de venda casada, o que contraria o CDC – Dever de restituição do valor – Taxa de corretagem devida ante a concretização do negócio. Multa mantida para efetivar o equilíbrio contratual. Provimento, em parte, do recurso da ré, para afastar a restituição da taxa de corretagem e determinar a restituição da taxa SATI de forma simples, e não em dobro.**

Vistos.

MARCO ANTONIO LESCANO e RENATA ALEXANDRA ROSSIM ingressaram com ação de indenização por atraso na obra cumulada com devolução de parcelas e repetição de indébito com pedido de tutela antecipada em face de VIENA INCORPORADORA SPE LTDA. Explicam os autores que adquiriram o imóvel objeto da lide em maio de 2010, por meio de instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma condominial com cláusula suspensiva e outras avenças. O requerido prometeu entregar o imóvel até 30.5.2011 e até a presente data as chaves não foram entregues. Ademais, para assessoria e intermediação de venda, as requeridas determinaram que os autores procedessem a vários pagamentos que não estão discriminados no contrato, totalizando o montante de R\$ 70.069,86, sob o argumento de que os valores referiam-se à assessoria de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

venda, assessoria de financiamento e corretagem. Há mora da obrigação do fornecedor e afronta à boa-fé objetiva e à função social dos contratos. Há no contrato, ainda, a ilícita previsão de tolerância de atraso, que deve ser considerada nula de pleno direito. O fornecedor impontual deve estar sujeito, tal qual o consumidor, à multa moratória. Ademais, a prática de cobrança por serviços de assessoramento é irregular, configurando prática abusiva. Tais taxas foram simplesmente impostas ao consumidor, sem qualquer explicação. As quantias pagas devem ser devolvidas em dobro. Requerem a antecipação dos efeitos da tutela, para que a requerida seja intimada a entregar as chaves do imóvel. Ao final, pleiteiam a procedência para que seja declarada a nulidade de toda cláusula que exonere a ré de responsabilidade por eventual mora ou estabeleça alguma tolerância; a condenação da demandada em multa moratória, juros moratórios, segundo os critérios idênticos aos que seriam aplicados em caso de mora dos autores. Ainda, requerem a devolução da quantia paga a título de SATI, devidamente atualizada.

Às fls. 88, informação de que as chaves foram entregues, desistindo os autores do pedido de tutela antecipada.

Contestação às fls. 93, alegando a requerida que as chaves e a posse direta do imóvel foram entregues aos autores no dia 22.5.2012. O contrato estabelece que a obra seria entregue em 30.5.2011, sendo admitida uma tolerância de até 180 dias. Aduz que a obra foi concluída em 2.12.2011, portanto, apenas 12 dias após o prazo de tolerância acordado entre as partes e que se afigura razoável e admitido pela jurisprudência. Explica que os autores afirmam que há inadimplemento da contestante porque as chaves foram entregues em maio de 2012. Mas na forma do que prevê o contrato, o saldo do preço deveria ser pago com recursos próprios ou mediante obtenção de financiamento bancário, a critério dos autores. Eles optaram pela



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

obtenção de financiamento assinado juntamente ao Banco Itaú apenas em 30.4.2012 e somente depois de efetivação do ato notarial os recursos foram liberados na conta da ré. De tal modo, as chaves foram entregues aos autores quando da quitação do saldo do preço, mediante a liberação dos recursos pelo agente financeiro. Assim, as chaves estavam disponíveis desde dezembro de 2011, mas foram entregues apenas em maio de 2012 por opção dos autores. A quantia descrita na inicial a título de SATI não é real, já que os autores juntaram, numa só conta, o que pagaram por conta do preço e a aludida comissão. Em verdade, a comissão foi paga pela ré, mediante desconto no preço. Esclarece que a requerida não se beneficiou da taxa de assessoria, já que a cobrança teve como origem contrato firmado diretamente entre a empresa de prestação de serviços e os autores. É incabível o pedido de devolução em dobro e de pagamento de multa e juros moratórios porque o imóvel foi concluído no prazo acordado. Assim, deve ser julgada improcedente a ação.

Réplica às fls. 184. A r. sentença de fls. 204 julgou procedente, em parte, o pedido para condenar a ré ao pagamento de multa por descumprimento do contrato no montante de 2% sobre o valor do saldo existente em 27.11.2011, o qual deve ser atualizado até o trânsito em julgado da sentença pelo índice de correção previsto no contrato, e juros de 1% ao mês, contados dia a dia, a partir de 27.12.2011 (primeiro dia de atraso) até a data do 'habite-se' (12.12.2011). Declara-se, ainda, abusiva a cobrança de valores a título de corretagem, SATI, assessorial e venda imobiliária, devendo ser tais valores restituídos em dobro.

Apela a ré às fls. 219, alegando que, caso se admita a restituição da corretagem, o valor é inferior ao mencionado pelos autores e que não se beneficiou do recebimento da referida quantia. Não há de se cogitar,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ainda, da devolução em dobro. A multa a que fora condenada a requerida deve ser afastada, já que não prevista no contrato. Contrarrazões às fls. 237.

É o relatório.

O recurso merece provimento, em parte, ressalvado o entendimento do I. juízo monocrático.

Pois bem.

A respeito da ilegalidade da cobrança do "SATI", a sentença deve ser mantida, na medida em que não há no contrato cláusula alguma que imponha ao autor o pagamento de referidas despesas, que sequer lhe foram adequadamente informadas e que, ao que parece, se confundem com os serviços prestados pelos corretores. Há, neste particular, ofensa ao direito básico do consumidor à informação (artigos 6º, II, 30 e 31 do CDC).

Sobre o tema, na lição maior de CLÁUDIA LIMA MARQUES<sup>1</sup>:

*"O princípio da transparência rege o momento pré-contratual e rege a eventual conclusão do contrato. É mais do que um simples elemento formal, afeta a essência do negócio, pois a informação repassada ou requerida integra o conteúdo do contrato (arts. 30, 31, 33, 35, 46 e 54), ou se falha representa a falha na qualidade do produto ou serviço oferecido (arts. 18,*

<sup>1</sup> BENJAMIN, Antônio Herman; MARQUES, Cláudia Lima; MIRAGEM, Bruno. **Comentários ao Código de Defesa do Consumidor**. 3ª ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010. p. 248.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*20 e 35) ou um defeito (arts. 12, 13 e 14). Resumindo, como reflexo do princípio da transparência, temos o novo dever de informar o consumidor".*

Na hipótese, como esposado, não se demonstra informação a respeito da finalidade da imposição do "Sati", pelo que não se justifica obrigar o consumidor, ainda que com regular esclarecimento pelo grau de escolaridade, como é o caso dos autores, a pagar uma taxa por assessoria técnica imobiliária quando, como revela a experiência (art. 355, do CPC) nenhum serviço foi prestado para esse item, constituindo, sim, um extra que se cobra para facilitar a receita das companhias imobiliárias parceiras das incorporadoras e construtoras, o que é inadmissível.

O exame dos papéis, tanto da vendedora, como do comprador, é uma praxe que dispensa o preparo técnico, formalizado ou específico, constituindo uma burocracia que não poderia justificar a cobrança impugnada.

Ademais, o negócio jurídico celebrado pelas partes é instrumentalizado por um contrato padrão, idêntico para todos os promitentes compradores, de sorte que a alegada assessoria jurídica e técnica certamente foi contratada pela própria ré antes de colocar seu produto no mercado, e em seu benefício, sendo **abusiva** a cobrança dirigida aos apelados.

Na hipótese, verifica-se a genuína realização da vedada prática da "venda casada".

Nos termos do artigo 39, I do CDC: "É vedado ao



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos”.*

A alegação de que o demandante anuiu com a cobrança da referida taxa, não enseja sua legalidade, pois era necessário, por parte do vendedor, o esclarecimento a respeito da finalidade do encargo, sendo imprescindível que o gestor do negócio apresentasse concordância expressa do consumidor com a prestação do serviço sem, de qualquer forma, condicionar a efetivação do contrato ao pagamento desse valor. A essa demonstração claramente não se prestam os documentos encartados pela apelante.

Em razão desta prática comum no mercado, esta Corte já se pronunciou:

*“Ação de reparação de danos materiais. Compra de imóvel “na planta”. Relação de consumo configurada. Legitimidade Passiva da Empresa Rossi - A mesma figura em vários documentos como a responsável pelo empreendimento - Responde pela multa moratória contratual (2% sobre o valor do saldo devedor, corrigido nos padrões contratuais) o vendedor - **SATI – Comissão de corretagem e administração - Comissão de corretagem e prêmios aos funcionários da requerida, empresa contratada pela construtora-vendedora para promoção comercial do condomínio – Verbas de responsabilidade exclusiva da vendedora, tendo em vista que os autores, em resposta a divulgação publicitária, compareceram ao estande de vendas da construtora e, ali, foram atendidos por prepostos da requerida, que não desempenharam, portanto, qualquer atividade de aproximação útil – Devolução de valores devida – Igual desfecho aos prêmios, por serem assessórios da corretagem – Taxa de **Serviço de Assistência*****



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Técnica Imobiliária (SATI) – Venda casada – Devolução igualmente necessária** – Valores que serão corrigidos monetariamente, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, desde o desembolso, com juros moratórios mensais de 1% a partir da citação – Jurisprudência desta Corte e desta Câmara - Danos emergentes impertinentes – Inexistência de provas nesse sentido - Tendo as rés apeladas dado causa ao ajuizamento da ação, com o reconhecimento jurídico do pedido, cabe à imposição dos encargos da sucumbência – *Recurso provido em parte.*” (Apelação 0025472-74.2012.8.26.0004, Rel. BERETTA DA SILVEIRA, j. 21.1.2014).

“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 (...) (TJSP, Apelação nº 0017313-03.2012.8.26.0224, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. DES. DONEGÁ MORANDINI, j. 08/10/2013).

**"RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE**

- Compromisso de venda e compra - Corretagem - Ciência dos compradores -





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Pagamento devido - Valor abaixo dos praticados no mercado - Abusividade não vislumbrada - **Cobrança de serviços de assessoria técnico-imobiliária - Venda casada - Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem - Serviço que, de qualquer modo, não foi usufruído - Cobrança indevida - Restituição em dobro - Incidência do art. 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor - Sucumbência recíproca - Sentença reformada - Recurso parcialmente provido**" (TJSP, Apelação nº 0155968-34.2011.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado, REL. DES. MÍLTON CARVALHO, J. 16.08.2012).*

**"RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE**

*- Compromisso de venda e compra – Corretagem. Ciência dos compradores - Pagamento devido - Valor abaixo dos praticados no mercado - Abusividade não vislumbrada - **Cobrança de serviços de assessoria técnico-imobiliária - Venda casada - Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem - Serviço que, de qualquer modo, não foi usufruído - Cobrança indevida - Restituição em dobro - Incidência do art. 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor - Sucumbência recíproca - Sentença reformada - Recurso parcialmente provido.** (Apelação 0155968-34.2011.8.26.0100, Rel. MILTON CARVALHO, j. 16.8.2012).*

**"Compra e venda Imóvel em construção Taxa de corretagem e serviço de assistência técnico-imobiliária - Incumbência de pagamento atribuída a quem contratou - Abusividade caracterizada Devolução simples. Recurso parcialmente provido."** (Apelação 0025082-16.2011.8.26.0562 Rel. FORTES BARBOSA j. em 28.6.2012).

Desta forma, impõe-se seja confirmada a ilegalidade da cobrança dos valores referentes ao "Sati" com a declaração do direito do autor



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

à repetição do indébito. Sobre este capítulo, é de se determinar que a liquidação apure o montante exato pago a este título, caso tenha sido superior ao indicado no documento de fls. 173 (equalização de propostas).

Entretanto, não cabe devolução em dobro (art. 42 do CDC) primeiro, porque, embora indevida, o demandante concordou em realizar o pagamento – o que ameniza a situação e evita a penalidade – e segundo, porque não se afere propriamente má-fé na cobrança, mas falha quanto à prestação do serviço.

Já a questão relativa à comissão de corretagem merece maiores considerações. Em princípio, salienta-se, que a comissão do corretor deve ser paga por quem o contratou.

Ao comentar o artigo 724 do Código Civil observa CLÁUDIO LUIZ BUENO DE GODOY que “Importa salientar, por fim, que o pagamento da comissão incumbe a quem tenha contratado o corretor, não valendo o que alhures se pretende particularmente na corretagem imobiliária socorro ao art. 490 do CC/2002, eis que não se está a tratar de despesas com escritura ou tradição da res” (“Código Civil Comentado”, Ed. Manole, Coord. Ministro Cezar Peluso, 3ª ed., 2009, p. 711).

Por sua vez salienta ARAKEN DE ASSIS que “Respeitada a natureza do contrato de corretagem, que pressupõe a obrigação e o corretor obter para o incumbente determinado negócio (art. 722), desaparece toda dúvida acerca do devedor da comissão: trata-se da pessoa que contratou o corretor. Ao propósito, assentou a 1ª Turma do STF: 'A comissão constitui obrigação a cargo de quem incumbe a realização da corretagem. Via de regra, a comissão do corretor é devida pelo vendedor'. No mesmo sentido, a 4ª Turma do STJ proclamou o seguinte: 'Em princípio, quem responde pelo pagamento



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da comissão é aquele que contratou o corretor, ou seja, o comitente” (“Contratos Nominados”, Ed. RT, 2005, vol. 2, p. 266).

Na mesma esteira ensina GUSTAVO TEPEDINO que “De acordo com os usos locais, a remuneração na corretagem, salvo expressa estipulação em contrário, deve ser paga por quem contratou o trabalho”, ressaltando em seu comentário lição de ANTÔNIO CARLOS MATHIAS COLTRO de que “Normalmente, quem solicita a interferência do corretor é o vendedor do imóvel e, ao fazê-lo, assume a obrigação pelo pagamento da corretagem. Por vezes, é o interessado na compra a procurar um corretor, obrigando-se, perante ele, a responder pela comissão devida, se conseguir encontrar um imóvel conforme o solicitado ou se obtiver o acordo do proprietário para a venda de determinado imóvel e que é o do interesse daquele que quer adquiri-lo” (“Comentários ao Novo Código Civil”, Ed. Forense, 2008, vol. X, p. 415).

Ocorre que no caso concreto, como comumente sucede no mercado imobiliário, a comissão de corretagem foi **destacada do preço do imóvel** (fls. 173 e 119).

O documento juntado a fls. 173 pelo apelante revela que o preço total de tabela do imóvel era R\$454.500,00, sendo firmado o contrato pelo preço de R\$426.321,00. A diferença, de R\$28.179,00 corresponde à comissão paga aos corretores (fls. 173) e certamente o apelante estava ciente deste fato ao efetuar os pagamentos. E nem se diga que o documento em referência apresenta números diversos (valores ligeiramente menores), porque se trata de mera proposta, de forma que o preço final foi, decerto, reajustado.

Ademais, a comissão de corretagem integra os custos do empreendimento e invariavelmente é repassada aos compradores, pouco importando se esse pagamento é realizado diretamente aos corretores ou



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

indiretamente à incorporadora, para posterior repasse ao intermediador.

Como se vê, **não se vislumbra qualquer ilegalidade ou abuso**, sendo este o entendimento deste E. Tribunal:

*"Civil - Compromisso de Compra e Venda - Corretagem - Restituição do valor pago - Descabimento - Alegação de "coação" – Não comprovação - **Inclusão no preço do pagamento da comissão – Praxe usual para efeitos fiscais** Documentação que demonstra que os apelantes tinham pleno conhecimento do fato e anuíram ao negócio, pagando à corretora e recebendo os respectivos recibos – Sentença mantida - RITJSP, art. 252 - Recurso improvido" (Apelação nº 0131555-88.2010.8.26.0100. Relator: LUIZ ANTONIO COSTA. DJ de 8.2.2012).*

*"Compromisso de venda e compra de bem imóvel - Ação de repetição de indébito c.c. indenização - 1- Cerceamento de defesa – Não acolhimento Suficiência da prova documental no equacionamento da matéria - Possibilidade, na espécie dos autos, de julgamento antecipado da lide - Aplicação adequada do disposto no art. 330, I, do Código de Processo Civil - 2- Assistência judiciária gratuita - Impugnação ao benefício concedido em favor do recorrido Inadmissibilidade - Inobservância, na espécie, do procedimento constante da Lei 1.060/50 - 3- **Comissão de corretagem** - Restituição dos valores quitados a esse título Afastamento - Inegável aproximação entre as partes, com celebração do contrato, que serve como justificativa à cobrança da verba - **Admissibilidade, ademais, do pagamento do montante pelo comprador - Abusividade da disposição contratual não evidenciada - Presunção de aceitação dessa condição - Termos da proposta que indicam conhecimento do valor total a ser pago pelo adquirente - Validade da disposição Precedentes - Sentença Reformada – Apelo parcialmente provido" (Apelação nº 00652333-45.2012.8.26.0576. Relator: DONEGÁ MORANDINI. DJ de 3.9.2013).***



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Assim sendo, é de se afastar da condenação à devolução dos valores pagos a título de corretagem, como acima delineado.

Cumprido ao Tribunal, finalmente, a análise do apelo referente ao capítulo da sentença que impôs à apelante multa por descumprimento contratual, o que deve ser mantido, como se demonstrará.

Conforme bem observado na r. sentença recorrida, embora não haja previsão contratual de multa em caso de inadimplemento da requerida, é certo que a própria recorrente reconhece o atraso de 16 dias na entrega do imóvel. Não se nega que se trata de um período curto, mas é de se buscar o equilíbrio contratual, na medida em que tais encargos seriam cobrados em caso de atraso do consumidor.

Assim, é de se utilizar o mesmo percentual de 02% previsto na cláusula VII do contrato (fls. 36), condenando-se a ré ao pagamento de multa por descumprimento contratual no montante acima indicado (dois por cento) sobre o saldo devedor existente em 27.11.2011 (a entrega deveria ter sido efetivada em 26.11.2011), até a data do 'habite-se', que se concretizou em 12.12.2011. O valor deverá ser atualizado pelo índice indicado no contrato, com juros de mora de 1% ao mês, tal qual previsto na sentença.

Destarte, o recurso é provido, em parte, apenas para que a apelante seja compelida a restituir aos apelados a quantia referente às despesas com assessoria jurídica e técnica – SATI (de forma simples, e não em dobro, nos termos da fundamentação), o que deverá ser apurado em liquidação de sentença, na medida em que o valor indicado às fls. 173 pode ter sido alterado. Fica a recorrente liberada da devolução das taxas de corretagem, conforme acima definido.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Face ao provimento, em parte, do presente recurso, deve ser reconhecida a sucumbência recíproca, de modo que, nos termos do art. 21, caput, do CPC, as custas e despesas processuais deverão ser divididas proporcionalmente, determinando-se que cada parte arque com os honorários de seus patronos.

**ÊNIO SANTARELLI ZULIANI**  
Relator