



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007393-22.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **MARCOS ROBERTO MARQUES**
 Requeridos: **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Marcos Roberto Marques move ação em face de Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda., Trisul S/A, Frema Consultoria Imobiliária S/A e Del Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda., dizendo que adquiriu uma unidade residencial, localizada no Empreendimento Vila Verde Sabará, denominada apartamento n. 13, bloco 5, 1º andar. O valor da venda seria de R\$ 162.766,00, porém conforme se observa do relatório de compra e venda, o valor do negócio foi diverso do contratado, ou seja, R\$ 153.315,10. O autor pagou à ré Daisen, a título de sinal e parcelas, R\$ 23.295,71, bem como comissão de corretagem/SATI de R\$ 11.198,30. A ré Frema Consultoria Imobiliária S/A era quem representava a empresa Daisen no estande de vendas, sendo que o pagamento da taxa SATI, corretagem e demais encargos foram pagos a essa ré, que emitiu recibos em nome de Del Forte. Apesar de ter cumprido com o pagamento do preço, não foi imitado na posse do imóvel, mesmo porque as rés atrasaram a sua conclusão prevista para abril/13, e mesmo se somasse o prazo de tolerância de 180 dias, o imóvel já deveria ter sido entregue, tendo sido constituída em mora as devedoras, pelo que o contrato deve ser rescindido. O item 5.3.1 do contrato realizado entre as partes, prevê a dedução do sinal, despesas com corretagem, despesas com campanha de vendas no percentual de 5%, despesas administrativas de contrato no percentual de 5%, 7,38% a título de despesas tributárias e 10% a título de multa penal em caso de atraso na entrega das chaves, o que totaliza um crédito em favor do autor da ordem de R\$ 30.408,42. O atraso na entrega da obra gerou ao autor danos materiais e danos morais em decorrência do comportamento das rés, que ofenderam a dignidade dele autor, pelo que essa indenização deverá ser arbitrada em 50 salários mínimos. Pede liminarmente sejam as rés compelidas a restituírem ao autor R\$ 60.811,02, sob pena de multa diária. Requer a procedência da ação declarando-se rescindido o contrato, por culpa exclusiva das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

rés, bem como seja declarada nula a cláusula contratual 5.3.1, condenando as rés solidariamente, ao pagamento de R\$ 60.811,02; a aplicação da cláusula 5.1 do contrato, com o pagamento de multa de 2% sobre o valor do débito e juros de 1% a cada mês de atraso; a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI e R\$ 26.200,00 a título de indenização por danos morais, bem como aos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 72/232.

As rés Del Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Frema Consultoria Imobiliária Ltda. contestaram às fls. 242/267 dizendo serem partes ilegítimas para figurarem no polo passivo da demanda, porquanto não receberam os valores descritos na inicial, não tendo participado das relações jurídicas existentes entre a ré Daisen e Trisul. Foram contratadas pela ré Daisen para efetuarem a venda do empreendimento. O autor estava ciente de todos os termos da negociação, tendo anuído com o pagamento dos serviços de corretagem de R\$ 9.765,96 e R\$ 1.432,34 de taxa SATI, conforme contrato de corretagem por este assinado. Não há que se falar em venda casada, já que a aquisição do imóvel não estava condicionada a prestação do serviço de corretagem. O autor quem procurou os serviços de corretagem para a aquisição do imóvel. Não se aplica à espécie o CDC. Inocorreu dano moral algum ao autor. Improcede a demanda. Documentos às fls. 268/275.

A ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. contestou às fls. 306/351 dizendo que o prazo para conclusão da obra com a devida prorrogação se findaria em outubro/13, a qual foi concluída dentro desse prazo. O autor realizou vistoria no imóvel em 30.08.2013, apondo seu aceite em todos os itens vistoriados. O habite-se foi emitido pela Prefeitura Municipal de Marília em dezembro/12, ocasião em que se utilizou das prorrogações constantes da cláusula 7.1.1 do contrato. Com a expedição do habite-se surgiu para o autor a obrigação pelo pagamento do saldo de preço e atualizações monetárias, condição para a entrega das chaves. O atraso para o recebimento da chave decorre de culpa exclusiva do autor que até a presente data se encontra em mora, já que não providenciou o pagamento do saldo do preço. Nunca apresentou resistência ao pedido de rescisão contratual, sendo totalmente desnecessária a intervenção estatal. É parte ilegítima para responder pelo pagamento dos valores desembolsados a título de comissão de corretagem, já que estes foram pagos à empresa Del Forte. O contrato prevê a tolerância de 180 dias para a conclusão das obras e não para a entrega das chaves, tendo observado esse prazo. Não há que se falar em ilegalidade da cláusula de tolerância, porquanto prevista no contrato e é de conhecimento do autor. Não houve qualquer prejuízo no suposto atraso da obra, já que o autor recebeu benefício econômico com a valorização do imóvel. Inocorreram os danos morais e materiais. Improcede a demanda. Documentos às fls. 378/429.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A ré Trisul S/A contestou às fls. 430/437 alegando que é parte ilegítima para figurar no polo passivo, não tendo participado do contrato celebrado entre os autores e a ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. Esta quem deve ocupar, com exclusividade, o polo passivo da ação. Não figurou como credora na relação material, tanto que o autor nada lhe pagou pelo preço. Improcede a demanda.

Réplica às fls. 472/505. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 318. Em alegações finais as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

A inicial não se ressente de vício algum. Existe cláusula de tolerância de 180 dias relacionada à possibilidade do atraso da entrega da obra. O autor considerou esse prazo, tanto que imputou a mora às rés depois desse termo. O imóvel, quando da propositura da ação, não tinha sido entregue ao promissário comprador. Essa imputação de mora às rés têm, em princípio, plena sustentação na cláusula instituída no compromisso particular de compra e venda firmado entre os litigantes, daí a coerência dos fundamentos com os pedidos formulados na inicial. O autor está provido do indispensável interesse de agir, porquanto imputou às rés o inadimplemento substancial do compromisso de compra e venda pelos fatos descritos na inicial. As rés ofereceram resistência às pretensões deduzidas naquela peça, justificando pois a propositura desta demanda.

A ré Trisul S/A assumiu a responsabilidade pela construção do prédio. Evidente que sua atividade construtiva depende de dois contratos: o primeiro firmado por ela com a ré Daisen, e o segundo celebrado entre o autor e esta ré. Na composição do preço, óbvio que as partes do contrato base consideraram o valor do terreno e o valor da construção. A interação entre esses contratos é ostensiva. O próprio atraso e os efeitos irradiantes decorrentes desse inadimplemento são imputáveis, solidariamente, a ambas as rés, haja vista a atribuição objetiva dessa solidariedade a todos os integrantes da cadeia de fornecimento. A ré Trisul S/A é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda.

As rés corretoras são partes legítimas para figurarem no polo passivo, restrita essa atuação ao pedido de repetição do indébito pertinente ao pagamento da comissão de corretagem.

A cláusula que prevê até 180 dias de tolerância de atraso para a entrega do imóvel não é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

abusiva e nem ofende o princípio do equilíbrio contratual. Sucede que, em princípio, o imóvel deveria ter sido entregue ao autor em abril/13 e, com a somatória daqueles dias, essa obrigação foi postergada para outubro/13. De fato, as rés não cumpriram a previsão contratual para a entrega da obra em outubro/13. Os fatos catalogados nas contestações como causas determinantes e justificadores do atraso da entrega da obra no prazo contratual, não se enquadram no conceito de força maior. Nenhuma prova objetiva foi produzida pelas rés visando à essa comprovação. É fato notório que o mercado da construção civil, no período do compromisso de compra e venda, estava no seu apogeu. Não faltava nem material e nem profissionais especializados para a execução do trabalho. Não é caso de se adotar o instituto da força maior para justificar o atraso na entrega das obras. Entretanto, esse fato não pode ser tido e havido como causa de inadimplemento contratual, haja vista outras particularidades da hipótese vertente dos autos: a) em 30.08.2013 (fl. 423) o autor vistoriou o imóvel e constatou sua regularidade; b) o habite-se foi expedido pela Prefeitura Municipal local (na contestação houve erro material ao se referir à Prefeitura Municipal de Marília) em 02.12.2013 (fl. 421). Até então o autor havia pago menos de 20% do preço do negócio. Para que o contrato principal fosse completado (compra e venda mediante financiamento) havia necessidade do autor pagar o remanescente do preço e não o fez. Embora podendo ser imitado na posse do imóvel simultaneamente ao efetivo pagamento do remanescente e substancial saldo devedor, optou apresentar em juízo pedido de resolução do contrato por culpa exclusiva das rés. O pequeno atraso verificado na entrega da obra acabou sendo absorvido pela falta de pagamento incorrida pelo autor do remanescente do preço. O que se colhe das peças essenciais do processo é que o autor desistiu do negócio logo depois do termo previsto para pagar a substancial dívida para com as rés. Não quis se render à ideia de que estava desistindo do negócio e optou pelo pedido de resolução, sem razão causal substancial. O comportamento omissivo do autor durante a execução do contrato, autoriza a adoção da tese de que buscou na tentativa de resolução do contrato maquiar a desistência do contrato. As particularidades dessa conclusão foram especificadas na fundamentação supra.

As rés corretoras receberam o valor da comissão de modo justificado. Tinham sido contratadas pela promitente vendedora (Daisen) e realizaram as tarefas inerentes à venda dos imóveis do empreendimento em estandes da própria Daisen. Em princípio, a responsabilidade pelo pagamento das corretoras seria dessa contratante. Sucede que o autor aceitou pagar o custo dessa comissão e emitiu cheques para as rés-corretoras, numa demonstração inequívoca da assunção dessa obrigação. Não há abusividade alguma nesse tipo de ajuste paralelo. Ademais, as corretoras-rés executaram a aproximação útil entre as partes, tanto que culminou na celebração do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

compromisso de compra e venda do imóvel, concluindo a intermediação, isto é, lograram a aproximação útil das partes. Isso se mostra suficiente para legitimar o pagamento efetuado pelo autor a essas rés-corretoras. Nesse sentido o fecundo precedente do TJSP ora transcrito:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Promitentes que pleiteiam a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI. Prescrição incorrente. Pretensão que não se funda na vedação ao enriquecimento sem causa, mas sim no artigo 51, inciso IV, do CDC. Pedido de restituição da comissão de corretagem que não se justifica pela prescrição, mas sim por outro fundamento. Comissão de corretagem regularmente contratada entre as partes. Contrato que desloca promitente comprador ao pagamento direto das despesas de corretagem, ao invés de fazê-lo de modo indireto embutindo o valor no preço final do imóvel. Motivos de ordem fiscal. Indiferença para o promitente comprador. Ocorrência de aproximação útil. (...). Recursos parcialmente providos”. (TJSP Ap. Cível nº 0057947-52.2012.8.26.0564 São Bernardo do Campo 6ª Câmara de Direito Privado Rel. Francisco Loureiro - j. em 30.01.2014).

Quanto à taxa SATI (Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária) é abusiva, pois como superiormente fundamentado no v. acórdão proferido na Apelação n. 1056910-70.2013.8.26.0100, j. 14.11.2014, TJSP, tendo como relator o Desembargador Carlos Alberto de Salles: “ao se dirigir ao stand de vendas, no qual firmou o compromisso de compra e venda, o consumidor tinha como intuito apenas a aquisição do imóvel. Não há que se falar em livre interesse na contratação da assessoria. Inegável que o autor assinou um contrato de adesão, em relação ao qual não foi corretamente informado, não restando claro em que consistiriam os serviços adicionais, seus custos e a possibilidade de se adquirir o bem sem contratar o SATI. Dessa forma, a conduta das rés mostra-se abusiva, pois o demandante foi induzido a contratar serviços que não utilizou e sequer tinha clara sua serventia, se alguma houvesse. A atribuição desses custos ao consumidor é legalmente possível, mas deve ser feita por meio do contrato principal, além de ser plenamente informada ao adquirente. Ausente qualquer comprovação no sentido de ter o consumidor sido alertado do repasse, a cobrança desse valor mostra-se abusiva”.

A tarifa SATI não se confunde com o contrato de corretagem cuja responsabilidade pelo pagamento das corretoras foi livremente aceito pelo autor. O SATI acabou sendo abusivamente incluído no pacote das responsabilidades imputadas ao autor, sem que este tivesse sido informado do alcance e vantagens dessa contratação. Na prática, o autor não experimentou nenhum tipo de vantagem, enquanto as rés incidiram em locupletamento injusto. Sobre esse valor a ser restituído



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

ao autor não haverá a dedução dos 10% tratados no próximo parágrafo, já que sua exigência e cobrança foi abusiva.

Embora a desistência, por via transversa, tenha sido formulada pelo autor, tem este direito à devolução dos valores pagos às rés promitente vendedora e construtora, mas limitada a 90% do valor pago pelo autor, não incluído nesse item o valor da SATI que deverá ser devolvido em sua integralidade, conforme previsto no parágrafo anterior. Os 10% da retenção em favor das referidas rés, presumivelmente foram utilizados por estas em gastos de administração e publicidade com o empreendimento. As rés têm a vantagem da possibilidade da venda do imóvel a terceiros interessados por preço atual do mercado, lembrando que esse bem não fora em momento algum ocupado pelo autor, o que favorece a venda por preço maior do que se já tivesse sido utilizado por quem quer que seja. As cláusulas contratuais inseridas pela promitente vendedora para os fins de dedução/compensação dessas despesas para os fins da devolução da sobra, são densamente abusivas. Sua aplicabilidade como que consome o direito do autor à justa devolução. O STJ tem jurisprudência estabelecendo o limite de 90% de devolução em favor do promissário comprador desistente. Aliás, importante transcrever as Súmulas do TJSP aplicáveis à espécie e que infundem a indispensável segurança jurídica no âmbito dos litígios semelhantes à espécie:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula 2: A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

As rés (Daisen e Trisul) não terão que pagar em dobro os valores da devolução. Não agiram de má-fé. O autor quem desistiu do negócio. Relativamente à SATI, por força da responsabilidade objetiva, todas as rés terão que restituir ao autor o correspondente a 90% do respectivo valor. Não há que se falar na multa de 2%, porquanto os 10% da retenção bastam à compensação dos eventuais prejuízos das rés.

O autor não foi atingido nos seus direitos de personalidade. Mesmo se as rés tivessem



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

dado causa ao inadimplemento contratual, esse fato não ensejaria o reconhecimento do dano moral, pois não houve ofensa alguma à dignidade do autor. O STJ tem entendimento pacífico a respeito desse tema: *“O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível.”* (REsp 876.527/RJ). (AgRg no AREsp 287870/SE, relator Ministro SIDNEI BENETI, j. 14.05.2013)”

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para: **a)** rescindir o compromisso particular de compra e venda do imóvel, reconhecendo que o autor desistiu do negócio; **b)** condenar todas as rés, solidariamente, a restituírem ao autor o valor relacionado ao serviço de assistência técnica imobiliária (SATI), em sua integralidade, já que se configurou a sua abusividade, no valor de R\$ 1.432,34, sobre o qual incidirá correção monetária sobre o mesmo desde as datas dos respectivos pagamentos, juros de mora de 1% ao mês contados da citação. Na fase do artigo 475-B, do CPC, será identificado esse valor; **c)** condenar as rés Daisen e Trisul, solidariamente, a restituírem ao autor 90% dos valores pagos por este àquelas (o total pago foi de R\$ 23.295,71), com correção monetária desde a data dos respectivos pagamentos, juros de mora de 1% ao mês contados da citação. **IMPROCEDEM** os demais pedidos do autor. Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas processuais: pro rata.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intinem-se as rés para, no prazo de 15 dias, pagarem o valor dos débitos exequendos, segundo os limites subjetivos e objetivos definidos nas letras supra desta parte dispositiva da sentença, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista ao credor para indicar bens das executadas aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 28 de fevereiro de 2015.

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