



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: **1007784-74.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerentes: **Eder Carlos Poletti e outro**
 Requeridas: **Trisul S/A e outros**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Eder Carlos Poletti e **Grace Gubert Poletti** movem ação em face de **Trisul S/A**, **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.** e **Acer Consultores em Imóveis Ltda.**, alegando que adquiriram das rés a unidade autônoma denominada de apartamento n. 14, bloco 5 do Condomínio Vila Verde Sabará, nesta cidade, aquisição essa ocorrida em outubro de 2010, sendo que o término da obra se daria em abril/2013. O valor da venda seria de R\$ 123.195,00 à vista ou R\$ 123.263,34 a prazo, porém conforme se observa do relatório de compra e venda, o valor do negócio foi diverso do contratado, ou seja, R\$ 129.000,00. Os autores pagaram às rés comissão de corretagem no valor de R\$ 4.515,00, pagamento de premiação de R\$ 1.290,00 e taxa SATI de R\$ 1.135,20. Emitiram vários cheques, sendo que um se deu para pagamento da análise de crédito e os outros foram destinados às rés Daisen e Acer, bem como tiveram destinatários estranhos à relação comercial. Diante das cobranças indevidas e frente ao atraso na entrega da obra, em janeiro/2013 pleitearam a rescisão do contrato, no qual as rés devolveram-lhes apenas 30% do montante pago à Construtora. Ilegal a cobrança das taxas de comissão de corretagem, SATI e premiação, porquanto em se tratando de imóveis ainda na planta o custo dessas taxas deve ser suportado pela construtora. Sofreram danos morais, porquanto as rés agiram em desconformidade com a boa-fé objetiva, exigindo dos autores cobranças de valores indevidos, bem como danos de ordem material, haja vista terem efetuado o pagamento das taxas de corretagem, SATI e premiação. Pedem sejam as rés condenadas, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais, bem como indenização por danos materiais correspondentes às taxas indevidamente cobradas e pagas, honorários advocatícios e custas processuais. Documentos às fls. 31/87. As rés foram citadas.

A ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. contestou às fls.

1007784-74.2014.8.26.0566 - lauda 1



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

95/124 alegando ter ocorrido a prescrição trienal para a cobrança de valores pagos a título de intermediação imobiliária, por sinal cobrados pela ré Acer, sendo que os cheques emitidos pelos autores destinavam-se a esse fim e tiveram como beneficiários os corretores daquela, não tendo os autores apontado qualquer irregularidade na prestação desse serviço. No mérito, os valores pagos a título de comissão, premiação e SATI não foram destinados a ela contestante. Foram os autores que, em 07.01.2013, resolveram rescindir o contrato, devendo portanto o mesmo ser feito com observância da cláusula 5.3.2 do instrumento particular de compromisso de venda e compra que prevê em caso de rescisão contratual a devolução mínima de 20% dos valores pagos. Não há que se falar na ocorrência de danos morais e materiais. Improcede a demanda. Documentos às fls. 149/192.

A ré Trisul S/A contestou às fls. 193/199 alegando ser parte ilegítima para responder aos termos desta lide. Manifesta a falta de interesse processual, porquanto os autores pleiteiam a devolução de valores que não tiveram a contestante como credora. Improcede a ação.

A ré Acer Consultores em Imóveis Ltda. contestou às fls. 291/314 alegando ser parte ilegítima para responder aos termos da ação. Deu-se a prescrição trienal. Os autores foram informados que o preço do imóvel seria de R\$ 129.000,00, já compreendido o valor da intermediação, tendo, sido informados de que esse valor seria devido mesmo em caso de rescisão contratual, conforme contido no relatório de compra e venda. Não figurou como parte na rescisão contratual. Inocorreu o dano moral. Improcede a demanda. Documentos às fls. 330/336.

Réplica às fls. 345/346. Debalde a tentativa de conciliação (fl. 361). Em alegações finais as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

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 os autores 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. É fato que se deu a rescisão do compromisso particular de compra e venda firmado entre os autores e as rés. Pouco importa se apenas a ré Daisen participou nesse instrumento de rescisão contratual. Os autores pretendem a devolução integral do que pagaram e



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

não apenas os 30% como fixados nessa rescisão, incluindo os valores pagos a título de comissão de intermediação, SATI e premiação. A legitimidade passiva para essas devoluções inclui as rés Daisen e Trisul S/A, mas o limite para a participação passiva da Acer Consultores restringe-se ao valor pela comissão da intermediação, sem falar que também por esse título as duas outras rés respondem, haja vista a atribuição objetiva dessa solidariedade a todos os integrantes da cadeia de fornecimento. Portanto, tanto a ré Trisul S/A quanto a ré Acer Consultores em Imóveis Ltda. são partes legítimas para figurarem no polo passivo da demanda.

O prazo prescricional para a devolução dos valores indevidamente pagos pelos autores às rés é de 10 anos, por aplicação do artigo 205, do Código Civil. Os autores dirigiram-se ao stand de vendas das rés Daisen e Trisul com intenção de tão só de adquirirem o imóvel, e não para contratar a intermediação da Acer Consultores em Imóveis Ltda. O valor da corretagem quanto da taxa de assessoria imobiliária – SATI – foram abusivamente transferidos à responsabilidade dos autores. NÃO EXISTE CLÁUSULA CONTRATUAL ALGUMA imputando aos autores essas obrigações (fls.32/34 e 57). Há precedentes do TJSP reconhecendo esse prazo prescricional decenal: Apelação Cível n. 4012376-59.2013.8.26.0562, j. 02.12.2014; Apelação n. 1001180-36.2014.8.26.0554, j. 28.11.2014; Apelação n. 1042262-51.2014.8.26.0100, j. 27.11.2014; Apelação n. 1007393-62.2014.8.26.0100. Não é outro o entendimento do STJ, conforme v. acórdão exarado no AgRg no Ag 1.401.863/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, j. 12.11.2013.

Na ausência de estipulação expressa quanto à obrigação pelo pagamento da comissão pela intermediação do negócio, o responsável por essa verba é o comitente, ou seja, o contratante dos serviços do corretor. Silvio de Salvo Venosa, Direito Civil: contratos em espécie, 8ª ed., SP, Atlas, 2008, p. 313, na Apelação n. 1007393-62.2014.8.26.0100, lição citada pela i. relatora Desembargadora Rosângela Telles, observa que “quem usualmente paga a comissão é o comitente, na corretagem de índole civil. Cláusula contratual que disponha diferentemente deve ser livremente aceita pelo terceiro, sob pena de ser considerada ineficaz, o que ocorre, por exemplo, nos contratos de adesão, notadamente por aquisição de imóvel, em que o vendedor, na generalidade dos casos, tenta transferir tal ônus ao adquirente. A comissão, como regra geral, constitui obrigação a cargo de quem contratou a corretagem”.

Incontroverso que os autores pagaram às rés Daisen e Trisul os valores de R\$ 1.290,00 de taxa de premiação e R\$ 1.135,20 de taxa SATI, não questionados por ambas. Pagaram ainda R\$ 4.515,00 de comissão de intermediação. Total pago: R\$ 6.940,20. Pelo instrumento particular de rescisão de fls. 84/86, parágrafo primeiro da cláusula primeira (fl. 85), verifica-se que a ré Daisen devolveu para os autores apenas R\$ 1.627,25, correspondentes a 23,44% do total pago.



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

As rés Daisen e Trisul S/A pretendem se eximir da responsabilidade da devolução de valor superior, sob o argumento de que se orientaram pela cláusula 5.3.2 de fls. 52/53 que limita essa repetição em 20%. Trata-se de cláusula abusiva. Os autores não tinham sido imitados na posse do imóvel, não havendo que se falar na aplicação de percentual específico para compensar o exercício da moradia. Percentual mínimo de devolução, tal como o ocorrido nos autos, avizinha-se do perdimento integral dos valores pagos. A propósito, o STJ tem entendimento consolidado que, por analogia, se aplica à espécie vertente dos autos:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE IMÓVEL. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento. 2. Recurso especial não provido.

O TJSP tem entendimento prevalecente quanto à devolução de 90% dos valores pagos, mesmo quando o culpado pela rescisão contratual tenha sido o promissário comprador:

“COMPROMISO DE COMPRA E VENDA Unidades habitacionais destinadas a pessoas de baixa renda Réu inadimplente – Renegociação da dívida não cumprida Notificação premonitória regular. Ausência de purgação da mora - Rescisão decretada. Função social do contrato, que deve levar em conta a enorme fila de mutuários interessados no imóvel. Devolução imediata, todavia, de 90% dos valores pagos pela ré - Taxa de ocupação pelo período de desfrute gratuito fixada em 0,7% ao mês, sobre o valor venal do bem (constante do lançamento fundiário da Prefeitura, relativo ao IPTU ou ao imposto territorial urbano). Mas, somada aos 10% de despesas administrativas, não podendo exceder 50% dos valores pagos Garantia de devolução de, ao menos, metade do que foi desembolsado pela compradora Sentença reformada Recurso da ré parcialmente provido” sic (Apelação nº 026453-09.209.8.26.037, 8ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador LUIZ AMBRA, j. 30/01/2013)



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

“EMENTA: COMPROMISO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL RESCISÃO DO CONTRATO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSE INADIMPLENTO CONTRATUAL COMPROVADO REGULAR NOTIFICAÇÃO DA PROMISÁRIA COMPRADORA, PARA FINS DE CONVERSÃO DA MORA EM INADIMPLENTO ABSOLUTO RESOLUÇÃO CONTRATUAL PROMITENTE VENDEDORA REINTEGRADA NA POSE DO IMÓVEL RETENÇÃO DE 10% DAS QUANTIAS DESEMBOLSADAS TAXA DE OCUPAÇÃO PELO PERÍODO DE DESFRUTE GRATUITO FIXADA EM 0,7% AO MÊS, SOBRE O VALOR VENAL DO BEM (CONSTANTE DO LANÇAMENTO FUNDIÁRIO DA PREFEITURA, RELATIVO AO IPTU OU AO IMPOSTO TERRITORIAL URBANO) QUE, SOMADA AOS 10% DE DESPESAS ADMINISTRATIVAS, NÃO PODERÃO EXCEDER 50% DOS VALORES PAGOS GARANTIA DE DEVOLUÇÃO DE, AO MENOS, METADE DO QUE FOI DESEMBOLSADO PELA ADQUIRENTE DEVOLUÇÃO DAS PARTES AO “STATUS QUO ANTE” SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA RECURSO PROVIDO EM PARTE, COM OBSERVAÇÃO” sic (Apelação nº 026979-8.2010.8.26.034; Relator THEODURETO CAMARGO; 8ª Câmara de Direito Privado; j. 26/03/2014)

Importante considerar que a 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, 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”.

Idêntica fundamentação cabe quanto à taxa de premiação. Seu conceito e base de incidência não foram explicitados pelo compromisso de compra e venda. Consequentemente, surgiu como penduricalho que não tem outra finalidade a não ser proporcionar enriquecimento



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

sem causa em favor das rés Daisen e Trisul S/A.

Verifica-se que o valor da devolução indicado no instrumento particular de rescisão é insignificante diante do volume pago pelos autores. Assegura-se aos autores o direito à repetição de 90% dos R\$ 6.940,20, deduzindo-se do cálculo os R\$ 1.627,25, sem prejuízo da responsabilidade solidária da Acer se limitar a 90% do valor da comissão pela intermediação. Também não é caso de se aplicar o parágrafo único, do artigo 42, do CDC, pois ausente o elemento subjetivo do dolo, consoante Súmula do STF e consolidada jurisprudência do STJ.

Não é caso de reconhecimento do dano moral. Os autores sofreram meros aborrecimentos que não se constituíram e nem se confundem com danos morais. Não tiveram seus direitos de personalidade atingidos pela conduta das rés.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar às rés, solidariamente, a restituírem aos autores, 90% do valor da comissão pela intermediação pago à ré Acer (R\$ 4.515,00), com correção monetária desde a data (14.10.2010) do compromisso particular de compra e venda; condenar as rés Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Trisul S/A, solidariamente, a restituírem aos autores 90% das taxas de premiação e SATI (respectivamente, R\$ 1.290,00 e R\$ 1.135,20), deduzindo-se dessa obrigação o valor de R\$ 1.627,25 que a Daisen restituiu aos autores em 07.01.2013, incidindo correção monetária desde 14.10.2010. Juros de mora de 1% ao mês incidirão desde a citação sobre os valores a serem restituídos. **IMPROCEDEM** os demais pedidos dos autores. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas pro rata, sendo que os autores são beneficiários da AJG.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista aos autores para formularem 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, intimem-se as rés para, no prazo de 15 dias, pagarem o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista aos credores para indicarem bens das executadas aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 06 de janeiro de 2015.

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