



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2017.0000187029

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1075104-84.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado ENGELUX CONSTRUTORA LTDA., é apelado/apelante L.P.V.N.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso da ré, e negaram provimento ao recurso adesivo do autor, VU. Sustentação oral dos doutores Alexandre Gomide e Juliane Anacleto.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FRANCISCO LOUREIRO (Presidente), CHRISTINE SANTINI E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 21 de março de 2017

FRANCISCO LOUREIRO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1075104-84.2014.8.26.0100

Comarca: SÃO PAULO

Juiz: BRUNA ACOSTA ALVAREZ

Aptes/Apdos: ENGELUX CONSTRUTORA LTDA. / L. P. V. N.

VOTO Nº 30.705

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA *Partes concordam quanto à rescisão do contrato, mas divergem quanto aos seus efeitos. Adquirente que deu causa à extinção, por impossibilidade econômica de pagamento do preço. Abusividade da cláusula penal que previu retenção de 30% dos valores pagos pelo adquirente em tal hipótese. Devida a manutenção do comando da sentença que fixou em 10% dos valores pagos o percentual adequado para custeio das despesas administrativas decorrentes da venda, conforme iterativa jurisprudência deste Tribunal. Restituição da comissão de corretagem que, contudo, não é devida por força da extinção do contrato. Corretagem atingiu seu escopo, com aproximação útil*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

das partes Arrependimento posterior do adquirente que não afasta o direito da intermediadora à percepção da respectiva comissão Inexistência de danos morais, a ensejar a condenação da requerida ao pagamento de indenização Recurso da ré parcialmente provido, e recurso adesivo do autor não provido.

Cuida-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 168/173 dos autos, que julgou parcialmente procedente a ação ajuizada por L.P.V.N. em face de ENGELUX CONSTRUTORA LTDA., para condenar a ré à devolução de 90% das parcelas do preço recebidas pela venda do imóvel ao autor, mais a quantia paga a título de comissão de corretagem.

Fê-lo a r. sentença, basicamente sob o argumento de que em virtude da rescisão do contrato de compromisso de compra e venda outrora firmado entre as partes, faz jus o requerente à restituição de 90% do que pagou pelo imóvel, além da comissão de corretagem. O *decisum* indeferiu, contudo, o pedido de indenização por danos morais, pois

VOTO Nº 30705 – APF - 2/8

ausentes os seus requisitos autorizadores.

Recorreu inicialmente a ré ENGELUX CONSTRUTORA LTDA. (fls. 183/198), sustentando, em síntese, que deve prevalecer a cláusula 16 do contrato, segundo a qual na hipótese de rescisão, o comprador faz jus à devolução de 70% dos valores pagos. Afirma que não pode ser compelida à restituição da comissão de corretagem, pois o resultado útil da intermediação foi alcançado, e o adquirente foi devidamente informado da respectiva cobrança.

O autor recorreu adesivamente às fls. 264/267, pugnando pela condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais, pois teria sofrido prejuízos dessa ordem em razão da extinção da avença.

Os apelos foram contrariados (fls. 204/216 e 234/239).

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

1. Apenas o recurso da ré comporta parcial provimento.

Segundo consta dos autos, as partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda (fls. 23/44), e concordam com a rescisão do pacto. Sua divergência cinge-se, basicamente, a alguns efeitos dessa rescisão.

Para este fim, não se pode desconsiderar que o conjunto probatório dos autos demonstra que a avença foi extinta por arrependimento do adquirente, e não por inadimplemento da vendedora, como sugere o requerente.

Segundo a inicial, o demandante teria pleiteado o

VOTO Nº 30705 – APF - 3/8

desfazimento do contrato em virtude de suposto descumprimento da obrigação de entrega tempestiva do imóvel, pois a ré teria lhe prometido o recebimento das chaves em 15 dias da celebração do contrato, e posteriormente afirmou que esse prazo seria de pelo menos 40 dias.

No entanto, das provas colacionadas aos autos pelo próprio requerente, depreende-se que ele resolveu por fim à avença diante da constatação de que o financiamento necessário ao pagamento da parcela maior do preço poderia não ser obtido, ou então poderia ser concedido em valor aquém ao estimado.

O contrato de compromisso de compra e venda de fls. 23/44 foi firmado em 04 de maio de 2014, e no dia 26 do mesmo mês e ano o requerente realizou um cadastro junto à Caixa Econômica Federal para obtenção do financiamento pretendido, o que evidencia seu intento de ultimar o negócio.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

No dia seguinte (27 de maio de 2014), contudo, o autor enviou um e-mail à ré solicitando a devolução da quantia já paga (cf. fls. 03), o que leva a crer que, ao vislumbrar as dificuldades que enfrentaria para a obtenção do financiamento, o requerente optou por extinguir o compromisso.

A conclusão só é reforçada pela declaração do autor, no mesmo e-mail em que pediu a devolução dos R\$ 100.000,00 pagos pelo imóvel, no sentido de que, caso o financiamento fosse aprovado, depositaria novamente a importância em favor da ré (cf. fls. 03).

2. Ressalte-se ainda que o instrumento contratual firmado entre as partes em nenhum momento previu a entrega do imóvel 15 dias após a celebração da avença, tal como afirmou o autor.

VOTO Nº 30705 – APF - 4/8

Ademais, a demora na análise do pedido de financiamento pela CEF, e que postergou a entrega do imóvel, se deveu possivelmente à renda informal do adquirente, de difícil comprovação e aceitação pela instituição bancária (cf. e-mail reproduzido às fls. 02).

Como se vê, a despeito da argumentação do demandante, não há como atribuir à ré a culpa pelo desfazimento do contrato. A conclusão que se extrai da prova dos autos é que a causa da extinção do negócio foi o arrependimento posterior do comprador, que sequer aguardou uma resposta definitiva da CEF sobre a concessão ou não do financiamento, e do valor a ser liberado, para pleitear a resolução do pacto.

Acrescento que não dissentem as partes quanto à extinção do contrato, mas somente do valor do preço já pago a ser retido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

3. Seja como for, o fato é que, na hipótese de rescisão, o contrato firmado entre as partes previu expressamente que o comprador faria jus à devolução de 30% dos valores pagos (conforme cláusula 16 fls. 36).

Aludida cláusula contratual se afigura abusiva e não pode subsistir.

Nas hipóteses em que a alienante não deu causa à extinção do contrato de compromisso de compra e venda, a jurisprudência tem aceito como suficiente a retenção de 10% a 20% do total pago pelo adquirente, para que não haja prejuízos àquela (**Apelação Cível nº 60.144-0 - São Paulo - 2ª Câmara de Direito Privado do TJSP - Rel..**

Des. Cezar Peluso - J. 09.02.99; Apelação Cível n. 85.010-4, São Paulo, 7ª Câmara de Direito Privado do TJSP, Rel. Des. Oswaldo Breviglieri,

VOTO Nº 30705 – APF - 5/8

em 28.07.99, Unânime; Apelação Cível. nº 52.562-4 - São Paulo - 8ª Câmara de Direito Privado do TJSP- Rel. Cesar Lacerda - J. 24.08.98 __ Unânime).

Sendo assim, a multa prevista em contrato não pode prevalecer, pois é excessiva e prejudicial ao consumidor.

Agiu com acerto, portanto, o Juízo *a quo* ao fixar em 10% dos valores recebidos pela vendedora o percentual de retenção a que a ré faz jus. O montante afigura-se adequado, já que cobre suficientemente as despesas administrativas do contrato e não prejudica sobremaneira o adquirente.

A despeito, pois, da insurgência da ré, não vejo como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

alterar o percentual de retenção fixado pelo Juízo *a quo*. O montante, como visto, coaduna-se com a jurisprudência deste Tribunal acerca do tema, e serve de maneira suficiente ao custeio das despesas da alienante com a venda.

Acrescento que teve o contrato curtíssima duração, pois o adquirente rapidamente pediu a extinção, tão logo enfrentou dificuldades para obtenção do financiamento.

4. Logo, impossível o reconhecimento da validade da cláusula penal convencionada entre as partes, o que enseja a manutenção do comando da sentença que determinou a devolução ao autor de 90% das parcelas do preço pagas.

Ressalto que a atualização das prestações se dará com termo inicial em cada desembolso, a fim de impedir sua desvalorização, que os juros de mora legais serão contados a partir da

VOTO Nº 30705 – APF - 6/8

citação, e que o montante deverá ser restituído em única parcela, não abrangendo as verbas de intermediação pela venda.

5. A propósito, quanto à comissão de corretagem, cumpre inicialmente reconhecer que o pleito de devolução foi formulado pelo autor como consequência da extinção do contrato de compromisso de compra e venda, e não com base em suposta ilegalidade da cobrança da verba de intermediação.

Sendo assim, sob tal fundamento é que o pedido restitutório em questão deve ser analisado.

Pois bem. Considerando que a devolução da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

comissão de corretagem foi pleiteada como efeito do desfazimento da avença, desfazimento este a que o comprador deu causa, impossível condenar a requerida a restituir o respectivo montante pago.

Uma vez alcançado o escopo do contrato de corretagem _ aproximação útil das partes _, não há razão que justifique deixe o autor de pagar a consequente contraprestação.

Em outras palavras, como o contrato de compromisso de compra e venda foi devidamente concluído, o posterior arrependimento de uma das partes não obsta o recebimento do crédito pela intermediadora.

A resolução do contrato por arrependimento do autor não afasta o dever de remunerar os serviços de corretagem prestados.

6. Por fim, cumpre ressaltar que o demandante efetivamente não faz jus à indenização por danos morais pleiteados.

Como visto alhures, o contrato foi resolvido por

VOTO Nº 30705 – APF - 7/8

impossibilidade econômica/arrependimento do adquirente, de modo que sequer houve inadimplemento da ré, a permitir que se cogite de prejuízos de ordem extrapatrimonial sofridos pelo autor.

E mais não é preciso aduzir para rechaçar o frágil pedido em análise

7. Em suma, apenas o recurso da ré deve ser parcialmente provido, para excluir a comissão de corretagem do montante a ser restituído ao autor em virtude da extinção do contrato.

A pequena modificação na sentença não altera a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

distribuição da sucumbência, que remanesce recíproca.

Dou parcial provimento ao recurso da ré e nego provimento ao recurso adesivo do autor, nos termos acima explicitados.

FRANCISCO LOUREIRO
Relator

VOTO Nº 30705 – APF - 8/8