Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo:	1.0433.13.018395-0/001
Relator:	Des.(a) Saldanha da Fonseca
Relator do Acordão:	Des.(a) Saldanha da Fonseca
Data do Julgamento:	23/11/2022
Data da Publicação:	24/11/2022

EMENTA: APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - EMPREENDIMENTO PATROCINADO PELO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA - PRAZO DE ENTREGA - ATRASO - CONFIGURAÇÃO - MULTA CONTRATUAL - APLICAÇÃO - LUCROS CESSANTES - NÃO COMPROVADOS - CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INCC - LEGALIDADE - COMISSÃO DE CORRETAGEM - COBRANÇA INDEVIDA - RESTITUIÇÃO.
A oposição de embargos de declaração interrompe o prazo para a interposição de outros recursos para ambas as partes do processo, não havendo que se falar na intempestividade de recurso interposto na pendência de julgamento de declaratórios. Rejeita-se a preliminar de não conhecimento do recurso, por violação ao princípio da dialeticidade, quando o recorrente aponta expressamente as razões de irresignação, bem como delimita os pedidos recursais. Em se tratando de questões suscitadas e debatidas, inviável falar-se em inovação recursal. Constatado o atraso injustificado no cumprimento da obrigação assumida de entrega do imóvel objeto do contrato de compra e venda, no prazo estipulado, cabível se mostra a imposição da multa prevista no contrato, em desfavor da vendedora, conforme entendimento pacificado pelo C. STJ no julgamento dos Recursos Especiais nº 1.614.721/DF e nº 1.631.485/DF. Em casos de atraso na entrega do imóvel por fato atribuível à construtora, o promitente comprador poderá pleitear indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora, desde que comprovados os efetivos prejuízos. É permitida a aplicação do INCC aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, como índice de atualização monetária do valor devido pelo promissário comprador. Nos casos em que a cobrança de comissão de corretagem é praticada em desacordo com a orientação do STJ (REsp. 1.599.511/SP), a restituição do montante a este título desembolsada é medida que se impõe.
APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0433.13.018395-0/001 - COMARCA DE MONTES CLAROS - 1º APELANTE: JACINTO DUQUE DA SILVA JÚNIOR - 2º APELANTE: TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA MONTES CLAROS - APELADO(A)(S): JACINTO DUQUE DA SILVA JÚNIOR, TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA MONTES CLAROS

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR PRELIMINARES, DAR PARCIAL PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO E NEGAR PROVIMENTO AO SEGUNDO.

DES. SALDANHA DA FONSECA
RELATOR

DES. SALDANHA DA FONSECA (RELATOR)

V O T O

Cuidam os autos de ação ordinária, ajuizada por JACINTO DUQUE DA SILVA JÚNIOR, em face de TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA MONTES CLAROS LTDA., em que o autor, denunciando prática abusiva pela requerida no âmbito da compra e venda de imóvel que especifica, busca o ajuste dos termos acordados, com ressarcimento, inclusive em dobro, dos prejuízos materiais ditos sofridos.

A teor da r. sentença de ordem 14, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Montes Claros, João Adilson Nunes Oliveira, o pedido foi julgado parcialmente procedente para, declarando abusiva a cláusula prevista no item 6 do quadro de resumo do contrato, condenar a ré ao pagamento de multa no percentual de 2% (dois por cento) do valor do contrato, quantia a ser corrigida monetariamente, pelos índices da CGJ, a partir do trânsito em julgado do decisum, e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde a citação. Em razão da sucumbência recíproca, foram atribuídos aos litigantes, em idêntica proporção, as custas processuais e os honorários advocatícios, arbitrados em R$ 600,00 (seiscentos reais).

À ordem 21 foram rejeitados os embargos de declaração de ordem 17, opostos pela requerida.

Deparando-se com desfecho dessa natureza, ambas as partes recorrem.

O demandante, valendo-se da apelação de ordem 19, reivindica o recebimento em dobro da quantia dele exigida a título de corretagem, porque ausente disposição contratual expressa e inequívoca nesse sentido. Oportunidade em que discorre ser indevida a correção monetária praticada sobre a obrigação assumida na cláusula 4.2., "parte B", do pacto sub judice, porque a obtenção de financiamento junto à CEF dependia de providência a ser tomada pela requerida, razão pela qual não há que se falar em atraso por parte do comprador a justificar tal medida. A isso acrescenta ser indevida a utilização do INCC como índice de correção monetária, "pois não há financiamento direto de construção". Afirma, também, que a hipótese reclama o dever da ré em ressarcir lucros cessantes porque, descumprido o prazo para a entrega do imóvel, há presunção de prejuízo do promissário comprador.

Lado outro, a demandada, com esteio no apelo de ordem 25, defende ter concluído as obras do empreendimento em questão no lapso temporal a que se obrigou, razão pela qual não prevalece a condenação imposta na origem em seu desfavor. Esclarece ainda que a inadimplência do demandante impossibilitou, à luz do disposto na cláusula 7.1 do pacto, a entrega da unidade autônoma a ele logo após a expedição do habite-se.

Apesar de devidamente intimado, o autor não se manifestou acerca da insurgência adversa (cf. certidão de ordem 27 - p. 04). Os autos foram, ato contínuo, remetidos a esse e. TJMG.

A sociedade empresária, porque devidamente intimada nesta instância recursal (ordem 30), ofertou as contrarrazões de ordem 31.

Em cumprimento ao disposto nos artigos 10 e 933 do CPC, o demandante foi intimado para se manifestar sobre as preliminares de não conhecimento do apelo por ele interposto, todavia, quedou-se inerte.

PRELIMINARMENTE

Intempestividade do primeiro apelo.

A requerida defende que o primeiro recurso, porque interposto em 28/09/2018, é intempestivo. Nada obstante, tenho que razão não lhe assiste.

Infere-se dos autos que a r. sentença recorrida foi disponibilizada em 13/03/2018 e publicada em 14/03/2018. Ocorre que a requerida opôs embargos de declaração em 20/03/2018, sendo que este foi conhecido e rejeitado em decisão publicada tão somente em 24/05/2021, após suspensão do feito em razão da afetação do REsp nº 1.614.721/DF, perante o Superior Tribunal de Justiça.

Com efeito, a oposição de embargos de declaração interrompe o prazo para a interposição de outros recursos, eventualmente cabíveis, para ambas as partes do processo. E porque no caso em análise as razões de apelação do demandante foram apresentadas na pendência de julgamento dos declaratórios, não há que se cogitar em intempestividade.

Se assim ocorre, rejeito a preliminar.

DES. DOMINGOS COELHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. SALDANHA DA FONSECA (RELATOR):

Dialeticidade recursal.

A requerida suscitou preliminar de não conhecimento do primeiro recurso, por ausência de impugnação aos fundamentos da sentença, o que ensejaria violação ao princípio da dialeticidade.

Constitui pressuposto objetivo de admissibilidade do recurso a motivação, cumprindo ao recorrente atacar os fundamentos que embasaram a decisão recorrida, apresentando seus argumentos de fato e de direito, sob pena de não conhecimento do recurso, a teor do que determina o art. 1.010, incisos II e III, do CPC.

Ocorre que, no presente caso, o primeiro apelante apontou de forma clara e expressa as razões pelas quais entende que a sentença deve ser reformada.

Desse modo, rejeito a preliminar.

DES. DOMINGOS COELHO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. SALDANHA DA FONSECA (RELATOR):

Inovação recursal.

A demandada suscita, ainda, preliminar de não conhecimento do recurso, por inovação recursal no que se refere ao pedido de devolução do valor pago a título de entrada do imóvel.

Novamente sem razão a parte requerida. Isso porque, o pedido consiste na pretensão de "devolução, em dobro, dos valores que excedem a entrada prevista no contrato e, que foi utilizada para pagamento da corretagem". Conquanto assim não compreenda, o referido pedido, dito inovador, foi matéria de discussão ao longo da marcha processual e abordado em sentença.

Dessa forma, em se tratando de questões suscitadas e debatidas, inviável falar-se em inovação recursal, razão pela qual também rejeito a preliminar de não conhecimento de parte do recurso suscitada

pela requerida.
DES. DOMINGOS COELHO - De acordo com o(a) Relator(a).
DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o(a) Relator(a).
DES. SALDANHA DA FONSECA (RELATOR):

MÉRITO

Conheço dos recursos ante a satisfação regular dos pressupostos legais de admissibilidade. E, à vista do conteúdo apresentado em cada um deles, passo ao seu exame conjunto.

Exame dos autos revela que Jacinto Duque da Sila Júnior ajuizou "ação revisional de contrato de adesão - compromisso de compra e venda de imóvel" em face de Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Montes Claros II - SPE Ltda., alegando que "celebraram um contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, referente a uma casa a ser construída no condomínio denominado 'Moradas Montes Claros I', empreendimento este amparado pelo programa do Governo Federal 'Minha Casa, Minha Vida"; que "a cláusula 06 do quadro de resumo do contrato prevê que a conclusão da obra da unidade autônoma ocorreria em até 12 meses após a obtenção do financiamento"; que "o valor do imóvel foi fixado em R$ 59.835,79 (cinquenta e nove mil e oitocentos e trinta e cinco reais e setenta e nove centavos)"; que houve "cobrança antecipada de correção monetária antes da entrega das chaves e aplicação indevida do INCC"; que teria havido atraso na conclusão das obras; que, "com base no § 1º, do artigo 52 do CDC, (...) tem o direito de receber a multa pela mora, no valor de 2% do contrato" e que "tem ainda o direito aos lucros cessantes, equivalentes ao aluguel de uma casa análoga à do contrato, onde se estipula um valor justo de aluguel equivalente a 1% ao mês sobre o valor do imóvel, a contar do inadimplemento até a efetiva entrega das chaves". Pugnou ainda pela devolução em dobro dos valores que excederam a entrada prevista no contrato, e que foi utilizada para pagamento da corretagem, além da declaração de abusividade das cláusulas especificadas na peça de ingresso.

Regularmente citada, a ré ofereceu contestação (ordem 06), sustentando, em síntese, que é de responsabilidade exclusiva do comprador arcar com os custos decorrentes da assessoria técnico- imobiliária; que as obras teriam sido concluídas no prazo acordado; e que as cláusulas seriam legais, razão pela qual os pedidos deveriam ser julgados improcedentes.

Ao final, o i. Condutor do feito julgou parcialmente procedente a pretensão inaugural, tão somente para reconhecer o atraso nas obras e aplicar a multa no percentual de 2% (dois por cento) do valor do contrato.

Atraso na conclusão das obras.

O "instrumento particular de compromisso de venda e compra de fração ideal a que corresponderá unidade autônoma futura e outras avenças" foi celebrado no dia 30/10/2009 e previu que as obras seriam entregues em até 12 (doze) meses da obtenção do financiamento, pela construtora ré com o seu respectivo agente financeiro (Caixa Econômica Federal), ressalvado o prazo de prorrogação de 120 dias úteis e eventual motivo de força maior ou caso fortuito.

Nesse sentido, é o item 06 do quadro resumo do contrato, in verbis:

"06 - DA CONCLUSÃO DA OBRA DA UNIDADE AUTÔNOMA: a conclusão das obras da Unidade Autônoma objeto deste Contrato está prevista para ocorrer em até 12 (doze) meses contados da data de assinatura do "Contrato de Financiamento à Produção de Imóveis - Pessoa Jurídica", entre a VENDEDORA e o AGENTE FINANCEIRO (Gestor do "Programa Minha Casa Minha Vida PMCMV"), cuja contratação é destinada à execução do Empreendimento, conforme disposto na clausula 13.1, "d" deste instrumento. O COMPRADOR será comunicado por escrito do início do prazo aqui fixado." (ordem 03 - p. 03-04).

E o Capítulo 6º do instrumento de compra e venda:

"CAPITULO 6º: DO PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS DA UNIDADE
6.1. As obras da Unidade objeto desta contratação deverão estar concluídas no prazo previsto no item 06 do QUADRO RESUMO, admitida uma tolerância de 120 (cento e vinte) dias úteis, e ressalvados, ainda, os atrasos provocados por motivo de força maior ou caso fortuito, nos termos do artigo 393 e parágrafos do Código Civil, hipótese em que o prazo da obra será prorrogado por tanto tempo quanto for o da paralisação da mesma, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços, entendendo-se como tais, dentre outros: [...]" (ordem 03 - p. 15).

Conquanto a segunda apelante defenda o contrário, o item 06 contém ambiguidade ao estabelecer que o imóvel seria entregue em até 12 meses contados da data da assinatura do contrato de financiamento com o agente financeiro. Em situações tais, a interpretação deve ser mais favorável ao consumidor, não se descurando também que não há prova nos autos que a demandada tenha comunicado ao demandante sobre a data da assinatura do contrato de financiamento entre a promitente vendedora e o agente financeiro para início do prazo de entrega do imóvel, conforme também prevê o instrumento contratual.

A isso se soma que, ao julgar o Recurso Especial nº 1.729.593/SP, submetido ao rito dos repetitivos, o

Superior Tribunal de Justiça pacificou o entendimento de que é abusiva a vinculação da entrega das chaves à obtenção do financiamento, vejamos:

"RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO EM INCIDENTE DE RESOLUÇÃO DE DEMANDAS REPETITIVAS - IRDR. ART. 1.036 DO CPC/2015 C/C O ART. 256-H DO RISTJ. PROCESSAMENTO SOB O RITO DOS RECURSOS ESPECIAIS REPETITIVOS. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. CRÉDITO ASSOCIATIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. CONTROVÉRSIAS ENVOLVENDO OS EFEITOS DO ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RECURSOS DESPROVIDOS. 1. As teses a serem firmadas, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1,5, 2 e 3, são as seguintes: 1.1 Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância. (...)" (REsp 1729593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/09/2019, DJe 27/09/2019) (G.N.)

Portanto, em consonância com o entendimento firmado na origem, tenho pela nulidade da referida cláusula, devendo ser fixado como termo inicial para contagem do prazo para entrega do imóvel a data da assinatura do contrato, qual seja, 30/10/2009.

Quanto ao prazo de tolerância para entrega do imóvel descrito no capítulo 6º (120 dias úteis), em regra, a prorrogação por até 120 dias não constitui ofensa ao direito do consumidor. Nada obstante, considerando que inclusive o prazo de tolerância foi extrapolado, sendo que a entrega das chaves se deu apenas em 28 de outubro de 2011, conclui-se que a requerida ficou em mora quanto à entrega do bem, devendo arcar com as consequências de sua desídia, sujeitando-se mesmo ao pagamento da multa de 2% do valor do contrato, tal como consta da sentença recorrida.

Insta salientar que não há na espécie, comprovação de caso fortuito ou força maior a justificar uma tolerância maior para a conclusão das obras.

Lucros cessantes.

Na espécie, o autor pediu cumulativamente a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes, bem como da multa penal, o que, entretanto, não se admite, à luz da orientação do STJ (REsp n.º 1.635.428/SC).

Sem prejuízo da argumentação em contrário erigida pelo primeiro apelante, além da impossibilidade de se cumular as duas indenizações, assim como o i. Sentenciante, não vejo como acolher o pleito de condenação ao pagamento de lucros cessantes, haja vista que o autor não acostou aos autos quaisquer documentos comprobatórios dos prejuízos decorrentes da demora na entrega do imóvel. Nesses moldes, a sentença impugnada também não desafia adequação nesse tópico.

Cobrança de INCC.

Analisando o contrato celebrado entre as partes, verifica-se ter assim restado pactuado no item 4.2 do "QUADRO RESUMO", referente às condições de pagamento:

"Obs(1): todos os valores descritos neste item 4.1 e sub-itens serão acrescidos de atualização monetária mensal acumulada, calculada pelo INCC-DI/FGV a partir da data base até a data do seu vencimento. Se o vencimento de quaisquer das parcelas descritas no item 4.1 e sub-itens ocorrerem após o vencimento da parcela estipulada no item 4.2, abaixo, aplicar-se-á sobre a mesma o índice e forma de correção e juros conforme o disposto na Obs.(3) deste referido item." (ordem 03 - p. 3).

Decerto que a correção monetária não é considerada um plus, mas, sim, um meio de manutenção do poder de compra da moeda diante da inflação. Com efeito, por força dos princípios da boa-fé e do não enriquecimento sem causa, a correção monetária deve ser aplicada nas prestações mensais devidas pelo comprador desde a data do contrato.

No caso dos autos, a correção monetária teria se dado nos termos do contrato, ou seja, pelo índice INCC, que é uma das três variações que compõe o Índice Geral de Preços (IGP) e reflete o aquecimento do setor de construção civil, não havendo qualquer ilegalidade da sua cobrança até a entrega das chaves, conforme entendimento do colendo Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. EXEQUIBILIDADE DO TÍTULO. QUESTÃO DEPENDENTE E REEXAME REFLEXO DE MATÉRIA CONTRATUAL E FÁTICA (SÚMULAS 5 E 7 DO STJ). INCC. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA POTESTATIVA. PRECEDENTES. SISTEMÁTICA DE APLICAÇÃO DOS JUROS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. MULTA. REDUÇÃO DO PERCENTUAL. IMPOSSIBILIDADE. CONTRATO ANTERIOR À LEI 9.298/96. 1. A reforma da vinculação das notas promissórias executadas ao contrato afirmado expressamente no acórdão recorrido

depende de reexame de matéria contratual e fática da lide, o que encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ. 2. Não é potestativa a cláusula que prevê a aplicação do INCC aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção. Precedentes. (...) (STJ. AgRg no REsp 591798 / DF. Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI. Órgão Julgador QUARTA TURMA. DJe 31/08/2011)

No mesmo sentido, já se manifestou este Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO CÍVEL - FINANCIAMENTO DE IMÓVEL NA PLANTA - COISA JULGADA - AFASTAR EM PARTE - CORREÇÃO MONETÁRIA - INCC - POSSIBILIDADE - COBRANÇA DE JUROS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES - IMPOSSIBILIDADE - RESTITUIÇÃO SIMPLES - VALORES ABUSIVOS - CABIMENTO - DANO MORAL - NÃO CONFIGURADO. - (...)omissis. - É permitida a aplicação do INCC aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção. Contudo, é vedada a cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves do imóvel, pois, nesse período, não há capital da construtora/incorporadora mutuado ao promitente comprador, tampouco utilização do imóvel prometido. - Constatada a cobrança abusiva pela construtora de juros antes da entrega das chaves do imóvel, os valores cobrados a maior devem ser, necessariamente, extirpados do montante da dívida e restituídos, de forma simples, à parte autora. - Os transtornos decorrentes de dívidas contraídas nos contratos, em regra, não são aptos a ensejar a ocorrência danos morais, que pressupõem agressão anormal aos direitos da personalidade." (1.0024.07.488512-0/001, Relator(a): Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira, 17ª CÂMARA CÍVEL, 10/04/2012)

Não há que se falar, portanto, em ilegalidade da utilização do INCC para correção monetária dos valores devidos pelo autor em razão da compra e venda de imóvel celebrada entre as partes.

Além disso, no caso específico dos autos, o autor não questionou a aplicação do índice setorial (INCC) em detrimento de qualquer outro, muito menos o período de cobrança, tendo apenas argumentado que o saldo devedor não poderia ter sido corrigido, o que, como visto, é autorizado pela jurisprudência do STJ.

Portanto, inexistindo abusividade na mera atualização do saldo devedor e não tendo o autor se desincumbido do ônus de comprovar que o índice aplicado em detrimento de outro lhe foi prejudicial, deve ser mantida a sentença pela qual foi reconhecida a legalidade da incidência do INCC.

Despesas com corretagem.

Sobre o tema, o STJ reconheceu, no julgamento do REsp nº 1.599.511/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que conste o preço do bem e o valor a ser pago a título de comissão. Vejamos:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. PROCESSUAL CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. ALEGAÇÃO DE ABUSIVIDADE. TEORIA DA ASSERÇÃO. LEGITIMIDADE PASSIVA DA INCORPORADORA. VALIDADE DA CLÁUSULA. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). COBRANÇA. DESCABIMENTO. ABUSIVIDADE. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Aplicação da tese ao caso concreto, rejeitando-se a preliminar de ilegitimidade. 2.2. "Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP). 2.3. "Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel" (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP). 2.4. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem e procedência do pedido de restituição da SATI. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, EM PARTE. (REsp 1551951/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016) (grifei)

Nada obstante, a ré, segunda apelante, não comprovou que o autor teria contratado os serviços de corretagem ou anuído com o respectivo pagamento, nem mesmo que teria sido destacado, expressamente, o valor da comissão, de modo que a obrigação em referência não pode ser transferida ao consumidor (comprador), sobretudo porque, in casu, a única previsão do contrato nesse sentido se referiu aos "custos decorrentes de assessoria técnico-imobiliária" (Cláusula 15.1, "a" - ordem 03, p. 24), os quais não foram quantificados e, bem por isso, se revelam abusivos, à luz da jurisprudência do STJ.

Assim, tem-se que a sentença deve ser parcialmente modificada, para que seja devolvido ao autor o valor da comissão de corretagem, conforme apurado em liquidação de sentença, e de forma simples, já que não comprovada má-fé da construtora.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao primeiro recurso para, em reforma, condenar a ré à restituição do valor pago a título de comissão de corretagem, de forma simples, corrigido monetariamente desde o desembolso e acrescido de juros moratórios, a partir da citação, tudo conforme apurado em liquidação de sentença. Nego provimento ao segundo apelo, ficando quanto ao mais, mantida a r. sentença.

A teor da regra disposta no art. 85, § 11, do CPC, majoro em R$ 400,00 (quatrocentos reais) a verba honorária, devendo ser observada a proporção da sucumbência fixada na origem e a suspensão da exigibilidade em relação ao autor, primeiro recorrente, por litigar sob o pálio da gratuidade da justiça.

DES. DOMINGOS COELHO - De acordo com o(a) Relator(a).
DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM PRELIMINARES, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO PRIMEIRO RECURSO E NEGARAM PROVIMENTO AO SEGUNDO."