



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000145953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1000600-15.2016.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, são apelados [REDACTED] e [REDACTED].

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO ALCIDES (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E PERCIVAL NOGUEIRA.

São Paulo, 7 de março de 2018.

Cristina Medina Mogioni
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 653

APELAÇÃO Nº 1000600-15.2016.8.26.0011

COMARCA: São Paulo – 2ª Vara Cível F.R. Pinheiros

JUIZ: Eduardo Tobias de Aguiar Moeller

APELANTE: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

S/A

APELADOS: [REDACTED]

[REDACTED]

APELAÇÃO. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas e indenização por danos materiais. Atraso na entrega da unidade. Excesso de chuvas, escassez de mão-de-obra ou materiais, embargos da obra, greve etc. que configuram fortuito interno (Súmula nº 161 do TJSP). Rescisão do contrato por culpa da promitente vendedora. Restituição integral dos valores pagos pelas adquirentes (Súmula 543 do STJ), incluída comissão de corretagem e taxa SATI. Irrelevância da obrigação do pagamento imposta contratualmente ao comprador diante do inadimplemento da ré. Sentença mantida. Recurso desprovido. Honorários majorados (art. 85 §11, do CPC).

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. pedido de devolução de valores e danos materiais, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 130/133 movida por [REDACTED] em face de **Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S/A**, declarando a rescisão do contrato firmado entre as partes, por culpa da ré, bem como: (a) condenando-a a devolver aos autores todos os valores por eles pagos, incluída a taxa de comissão de corretagem e taxa de assessoria, corrigidos de cada desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês do ajuizamento da ação; (b) tornando definitiva a liminar concedida, suspendendo as cobranças, negativações e protestos contra os autores, sob pena de multa diária de R\$ 200,00;. Pela sucumbência recíproca, a ré foi condenada a arcar com as custas e despesas processuais e verba honorária de 10% sobre o valor da condenação em favor dos requerentes, e estes, por sua vez, foram condenados ao pagamento dos honorários advocatícios em favor do patrono da ré, arbitrados



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em 10% sobre a soma dos pedidos rejeitados (R\$ 6.163,60 e R\$ 5.800,00).

Recorre a ré alegando, que: (a) o atraso da obra decorreu de caso fortuito como previsto na cláusula contratual 7.3.2; (b) é válida a cláusula que prevê a retenção de parte dos valores pagos em caso de rescisão do contrato; (c) é indevida a restituição da comissão de corretagem, pois paga aos corretores e diante da efetiva prestação dos serviços; (d) há impossibilidade de inversão do ônus da prova (fls. 143/155).

Contrarrazões a fls. 160/175.

Não há oposição ao julgamento virtual (fl. 183).

É o relatório.

O recurso é infundado.

Em 29/04/2013, as partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda, por intermédio do qual os autores adquiriram da ré uma unidade no empreendimento denominado “Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André”, com previsão de entrega para julho 2015, com tolerância de 180 dias (cláusula 7.3.1.1 fl. 58). Ultrapassado o prazo contratual, os autores optaram pela rescisão do contrato, por inadimplemento da ré, pedindo a restituição integral dos valores pagos e indenização por danos materiais.

Em contestação, a ré defende a validade da cláusula contratual que estipula o prazo de tolerância e que não há que se falar em atraso injustificado. Afirma que a devolução de valores deve respeitar a cláusula contratual que prevê retenção de parte dos valores pagos para os casos de rescisão e que é indevida a restituição da comissão de corretagem em razão da efetiva prestação dos serviços, insurgindo-se, ainda, contra a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

A procedência parcial da ação foi bem decretada e deve ser mantida em sua integralidade.

De início, inequívoca a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, pois a relação jurídica em tela enquadra-se como relação de consumo, nos termos dos artigos 1º e 2º daquele Diploma Legal.

Superada a questão, o atraso na conclusão da obra foi confessado pela ré (fls. 79) e representa, na lição de Everaldo Augusto Cambler, descumprimento de obrigação primária do empreendedor imobiliário:

“O atraso na entrega da unidade autônoma e das partes comuns, cuja



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

data deve estar prevista no contrato de incorporação, constitui quebra de cláusula contratual e fundamenta ação rescisória de compromisso de compra e venda com a devolução, pelo incorporador, das quantias até então recebidas, pagamento de multa contratual e condenação em perdas e danos” (Incorporação Imobiliária Ensaio de Uma Teoria Geral, Ed. RT, 1993, p. 247).

No caso concreto, a responsabilidade pelo atraso da obra e, portanto, pela rescisão do contrato, é exclusiva da ré. Os fatos por ela alegados para justificar o atraso guerra, revoluções, epidemias, calamidade pública, enchentes, dias de chuva comprovados pelos boletins do Instituto de Meteorologia, falta ou racionamento de água, luz e força, álcool, gasolina, óleo diesel, falta de mão de obra especializada e/ou materiais necessários para a construção, embargos de obra por terceiros ou autoridades públicas, etc, e na demora do poder público na concessão de “habite-se” provisório, parcial ou definitivo por motivos independentes da vontade da vendedora ...-ainda que expressamente previstos em contrato (cláusula 7.3.2) não representam caso fortuito ou de força maior e é exatamente tendo esses imprevistos em mente que se admite a validade da cláusula de tolerância de 180 dias.

Na verdade, tais fatos representam fortuito interno, inerente à atividade do empreendedor imobiliário, conforme entendimento consolidado na Súmula nº 161 desta Corte:

“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. As justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao promissário adquirente”.

De sorte que, rescindido o contrato por culpa da promitente vendedora, a restituição deve mesmo ser integral, sem qualquer retenção, conforme dispõe a Súmula nº 543 do E. Superior Tribunal de Justiça:

“Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, 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”.

Com a rescisão do contrato, as partes devem ser restituídas ao *status quo ante* e, além da devolução integral de todas as quantias pagas pelos compradores, a ré responde pelos prejuízos que lhes causou, nos termos do art. 43, II da Lei nº 4.591/1964.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Anote-se que, como decidido em primeira instância, a restituição integral engloba os valores dispendidos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, pois decorre da culpa da vendedora pela rescisão, pouco importando que no documento de fls. 74 denominado “Planilha de Cálculo” conste declaração dos compradores de que *“que está de acordo com as informações que me foram apresentadas para realização do negócio imobiliário. Reconheço a contratação e a corretagem executadas pela imobiliária e pelos corretores autônomos aqui listados, assim como os serviços de assessoria técnica quando contratados, reconhecendo também como devidos os valores nela constantes e que não serão devolvidos mesmo que o compromisso de venda e compra seja rescindido futuramente. Declaro, por fim, conhecer as condições necessárias à obtenção de financiamento bancário, inclusive necessidade de comprovação de renda compatível com o negócio imobiliário contratado, eventual estipulação da obrigação em contrato”*.

Desta forma, de rigor a manutenção da sentença e, por força do disposto no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, elevo os honorários a serem pagos pela ré aos autores para o equivalente a 15% do valor atualizado da condenação.

Isto posto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CRISTINA MEDINA MOGIONI
Relatora