



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2014.0000487829**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação n° 0150136-83.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante SAMPI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (TECNISA), são apelados

**ACORDAM**, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos negaram provimento ao recurso, vencido o 3º Juiz que dava parcial provimento e declara.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MAURO CONTI MACHADO (Presidente sem voto), PIVA RODRIGUES E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 12 de agosto de 2014.

**Lucila Toledo**  
**RELATORA**

Assinatura Eletrônica

**VOTO N° 10.176**

**APELAÇÃO N° 0150136-83.2012.8.26.0100**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**APTE.: SAMPI INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**APDOS.:** [REDACTED]

LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA PARA A DEVOLUÇÃO DA TAXA DE CORRETAGEM RELAÇÃO DE CONSUMO RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE OS FORNECEDORES PRELIMINAR REJEITADA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSTRUÇÃO ATRASO INCONTROVERSO  
 NA  
 ENTREGA DA OBRA CULPA DA RÉ - PREÇO  
 RECEBIDO POR INTEIRO - CLÁUSULA  
 DE  
 PRORROGAÇÃO DE PRAZO VÁLIDA FINALIDADE DE  
 DAR MARGEM À CONSTRUTORA PARA SOLUCIONAR  
 CONTRATEMPOS EXTERNOS

RESSARCIMENTO DO DANO MATERIAL LUCROS  
 CESSANTES PREJUÍZOS DECORRENTES  
 DA  
 IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM ALUGUEL  
 ARBITRADO EM R\$ 5.600,00, VALOR  
 NÃO  
 CONTROVERTIDO PELA CONTRUTORA, DESDE O  
 TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL, CONSIDERADA A  
 PRORROGAÇÃO, 30 DE OUTUBRO DE 2011, ATÉ A  
 EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES AOS  
 COMPRADORES, EM JULHO DE 2012

DANO MORAL ATRASO POR TEMPO EXAGERADO  
 SITUAÇÃO QUE GERA INCERTEZAS E ANGÚSTIAS  
 PRÁTICA USUAL DE MERCADO -  
 CARÁTER  
 PEDAGÓGICO E PUNITIVO QUE DEVE SER LEVADO EM  
 CONSIDERAÇÃO INDENIZAÇÃO ARBITRADA EM  
 R\$ 15.000,00

COMISSÃO DE CORRETAGEM PAGAMENTO DE  
 COMISSÃO DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA PELO  
 COMPRADOR - CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS NÃO  
 DEMONSTRADA - DEVOLUÇÃO DEVIDA

- SENTENÇA PROCEDENTE NEGADO PROVIMENTO  
 AO RECURSO

A construtora insurge-se contra <sup>2</sup>



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentença a fls. 242, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido e condenou ao pagamento de indenização por dano material e moral no valor de R\$ 44.800,00 e R\$ 15.000,00 respectivamente, bem com à devolução de R\$ 14.685,57, pagos a título de comissão de corretagem relacionados ao atraso na entrega de imóvel prometido à venda.

Argui preliminar de ilegitimidade passiva quanto ao pedido de comissão de corretagem.

No mérito, alega que os compradores tinham ciência inequívoca quanto a obrigação de pagamento da comissão de corretagem.

Invoca a teoria da imprevisão para justificar o atraso na entrega do imóvel, por



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

causa do atraso na entrega de mercadorias, ausência<sup>3</sup>  
de máquinas para locação e escassez de mão de obra.

Sustenta a validade da cláusula de  
prorrogação do prazo de entrega.

Questiona o dano moral.

Em contrarrazões, a parte sustenta a  
lisura da sentença.

**É o relatório.**

A apelada é parte legítima para figurar  
no polo passivo da relação jurídica processual.  
Trata-se de relação de consumo, na qual a  
responsabilidade civil é solidária na cadeia de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

fornecedores. Assim, a construtora é parte passiva legítima.

Pelo meu voto, rejeito a preliminar.

Analiso o mérito.

4

As partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda de unidade condominial de apartamento em construção que deveria ter sido entregue, segundo o contrato, em abril de 2011. Admitindo-se a validade da cláusula que prorroga o prazo de entrega em cento e oitenta dias, o imóvel deveria ter sido entregue em outubro do mesmo ano, mas não estava pronto até a data de ajuizamento da ação, em maio de 2012.

O recurso noticia que o imóvel teria sido entregue em julho de 2012, fato



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

incontroverso. O atraso foi admitido pela própria construtora, em comunicado a fls. 80 e 88.

Todo contrato, quer seja celebrado pela lei civil, quer seja celebrado sob a égide da legislação protetiva ao consumidor, deve ser

norteado pela boa fé dos contratantes. Assim, é mais<sup>5</sup> do que razoável que o adquirente espere que o prazo de construção da obra, definido pela própria incorporadora, seja efetivamente cumprido.

Não se alegue que o atraso sistemático das construtoras deva ser ponderado pelo comprador, captado por intenso bombardeamento publicitário e que pode razoavelmente acreditar no cumprimento da cláusula escrita no contrato.

O atraso na entrega de mercadorias,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ausência de máquinas para locação e escasseamento de mão de obra é consequência da forma como as próprias construtoras se posicionam diante do aquecimento do mercado imobiliário. Dessa forma, não é justificativa lícita para forrar a vendedora das consequências de seu inadimplemento.

Impressiona o fato de que os

compradores pagaram o preço em maio de 2012 (fls. 78).<sup>6</sup>

O quadro de resumo que integra o compromisso de compra e venda prevê a fls. 55, que o prazo de entrega poderia ser prorrogado por cento e oitenta dias.

A cláusula não é abusiva, foi pactuada



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

livremente e não oferece prejuízo excessivo ao consumidor, na medida em que se presta a fornecer margem de tolerância para imprevistos e

contratempos que possam surgir no desenvolver da obra, permitindo que o contrato seja cumprido mesmo com a ocorrência desses eventos.

Deste modo, considerando a margem contratual de atraso, o bem deveria ser entregue outubro de 2011.

Há informação de que, após sucessivos atrasos, o habite-se teria sido concedido em 28/02/2012, a quitação do preço ocorreu em janeiro de 2012 e as chaves foram entregues somente em julho de 2012, a fls. 185, fatos não controvertidos pela construtora.





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Aliás, o atraso na entrega do imóvel é admitido pela construtora, que se dispôs ao pagamento de indenização, conforme correspondências a fls. 80 e 88.

O inadimplemento sujeita o contratante inadimplente ao ressarcimento dos danos causados pelo descumprimento da obrigação contratual.

Cabível, assim, indenização por lucros cessantes, decorrentes da não fruição do imóvel durante o período da mora da vendedora.

A entrega da obra atrasou nove meses, período este em que os compradores, certamente,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

poderiam usar o bem, seja para moradia própria, seja para alugá-lo. Houve, portanto, dano material a ser reparado.

A própria construtora admite o atraso e informa o pagamento de indenização aos compradores, conforme comunicado emitido em 26 de agosto de 2011, a fls. 172.

A título de ressarcimento, os compradores pediram o pagamento de R\$ 5.600,00 ao mês, a título de aluguéis não aproveitados. O valor não foi impugnado pela apelada e, portanto, fica acolhido. Assim, os aluguéis são devidos a partir de 31 de outubro de 2011 até a efetiva entrega das chaves, em julho de 2012.

Analiso o pedido de indenização por dano moral.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A indenização por dano moral visa  
atender duas finalidades: compensar por um mal<sup>9</sup>  
causado e coibir o agente a não repetir sua conduta.

A obra atrasou em quase um ano, já  
considerado o prazo de prorrogação de 180 dias, o que  
deflagra a existência de ato ilícito praticado pela  
ré.

A situação criada pelo inadimplemento,  
por sua vez, gera instabilidade e incertezas nos  
compradores. O atraso é excessivo, muito acima do que  
se poderia tolerar.

Assim, razoável o arbitramento da  
indenização por danos morais em R\$ 15.000,00.  
Referido valor cumpre a um só tempo, a função punitiva



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do dano moral, sem gerar, por outro lado, enriquecimento ilícito do favorecido.

Analiso o pedido de devolução da

comissão de corretagem.

10

Os documentos juntados com a petição inicial demonstram que os compradores não tiveram ciência dos valores destinados à comissão de corretagem.

Os recibos de fls. 49/52 referem-se à comissão de corretagem. Não há demonstração de que os compradores contrataram esses serviços, mas revelam que eles passaram cheques para terceiros, para pagamento de comissão de corretagem, despesa que deve ser arcada pela vendedora. Note-se que os valores



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pagos a título de comissão de corretagem não integra o preço do imóvel, conforme

demonstrativo a fls. 78/79. Tanto é assim, que o valor do sinal foi pago em separado, conforme declaração a fls. 53.

Assim, deve a construtora ressarcir os

valores dispendidos com o pagamento dessas verbas.

11

Nesse sentido:

0136330-78.2012.8.26.0100 Apelação

Relator(a): Luiz Antonio Costa

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito

Privado

Data do julgamento: 12/12/2012

Data de registro: 18/12/2012

Outros números: 1363307820128260100



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Compra e venda Atraso na entrega do imóvel  
Lucro cessante decorrente de atraso  
dispensa comprovação

Jurisprudência do STJ Não comprovação de que volume de chuvas ou escassez de mão de obra impediram entrega no prazo Afastamento de força maior Cláusula de tolerância de 180 dias não foi destacada ou justificada, diverge de informação ostensiva e surpreendeu comprador Cláusula abusiva e nula (art. 51, inc. IV, par. 1º, inc. II, e art. 54, par. 4º, CDC) Lucros cessantes a partir da data de entrega ostensivamente informada Ausência de contratação de SATI e corretagem pelo comprador Cabível ressarcimento pela vendedora de valores pagos por esses serviços pelo comprador Inexistência de ofensa a direito da personalidade Dano moral incabível Recurso da vendedora parcialmente provido Recurso Adesivo do

12

comprador provido

“Rescisão contratual cumulada com indenizatória (...) Praxe que atribui ao vendedor a responsabilidade pelo pagamento da intermediação Inexistência de especificação diversa Contrato de adesão, submetido aos ditames do CDC Imposição da intermediadora Devolução da corretagem Sucumbência recíproca Recurso provido em parte”. (Apelação Cível nº 9282587-64.2008.8.26.0000, Des. Rel. Erickson Gavazza Marques, j. em 03.10.2012 pela 5ª Câmara de Direito Privado em v. u.).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo meu voto, **nego provimento** ao  
recurso.

**LUCILA TOLEDO**

**RELATORA**

13