



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2017.0000183877

## ACÔRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1114075-41.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante GOLDFARB 21 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, são apelados



ACORDAM, em 10ª 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 Exmos. Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente) e J.B. PAULA LIMA.  
São Paulo, 21 de março de 2017.

CARLOS ALBERTO GARBI  
-RELATOR -



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação n° 1114075-41.2014.8.26.0100 - São Paulo (1ª Vara Cfvel - Foro Central Cfvel)

Apelante: Goldfarb 21 Empreendimentos Imobiliarios Ltda

Apelados: [REDACTED]

[ VOTO N° 25.170]

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. RESOLUÇÃO. EFEITOS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO.**

Não ha como afastar a responsabilidade pela mora no cumprimento da obrigação, visto que a empresa ré deve se ajustar a eventuais embaraços para finalizar a obra que se comprometeram a vender. Resolvido o contrato por culpa exclusiva da compromissaria vendedora, pelo atraso na entrega da obra, os compromissarios compradores têm direito à devolução integral e imediata das parcelas pagas. Sucede que, resolvido o contrato por inadimplemento culposo das requeridas, cabe a restituição integral de todas as quantias pagas, incluindo corretagem e SATI. Não tem aplicação neste caso o recente entendimento que se firmou no Egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre a validade da cobrança da corretagem quando expressamente indicada no contrato (STJ, Recurso Repetitivo n. 1.599.511/SP, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, dj. 06.09.2016). É que a causa da restituição aqui não é a ilegalidade da cobrança, mas a resolução do contrato, que impõe a volta das partes ao estado anterior e o pagamento de perdas e danos. Logo, responde a requerida pela perdas e danos decorrentes do inadimplemento do contrato, impondo-se a restituição de tudo que foi pago. Recurso não provido.

Insurge-se a ré contra sentença proferida pela Doutora *Paula Regina Schempff Cattan* que, em ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas e indenização por danos morais, julgou parcialmente procedente o pedido para declarar rescindido o contrato e condenou a ré à



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

devolução de 90% das quantias pagas pelo autores, acrescidos de juros e correção monetária. A sentença reconheceu a sucumbência recíproca.

Sustentou, no recurso, que os autores encontravam-se inadimplentes desde 10.11.2014; que a cláusula de tolerância de 180 dias é lícita; que a alteração do cronograma de entrega da obra deu-se por motivos alheios à sua vontade; que o contrato firmado prevê a retenção de valores pagos.

Os autores responderam ao recurso, pediram a manutenção da sentença (fls. 232/240).

**É o relatório.**

As partes celebraram, em setembro de 2011, instrumento particular de compromisso de venda e compra para aquisição de unidade autônoma no Condomínio “Magnum Residencial”, pelo preço de R\$ 238.199,36 (fls. 33).

O contrato firmado entre as partes previu que a unidade deveria ser entregue em **abril.2014**, com prazo de tolerância de 180 dias (fls. 138/139).

Sustentaram os autores que, passado o prazo de tolerância, foram comunicados de nova dilação do prazo de entrega da obra, para **02.2015**, da o ajuizamento da presente ação de rescisão de contrato c.c. indenização por danos materiais e morais.

Prometido à venda o imóvel com a estipulação de prazo certo para a sua entrega, deve o promissário vendedor, que recebeu as prestações pactuadas, entregá-lo no prazo previsto, não podendo se eximir de cumprir a obrigação contratualmente assumida perante os promissários compradores.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No caso dos autos, é incontroversa a mora das rés, a partir do prazo de tolerância (**outubro de 2014**). Em 29.07.2014, as rés enviaram comunicado aos compradores de que o novo prazo de entrega da obra estava previsto para **02.2015** (fl. 65). A partir do vencimento do prazo de tolerância e a postergação da entrega para data ainda distante, configura-se o inadimplemento absoluto da obrigação a justificar a resolução do contrato por iniciativa do adquirente.

No caso dos autos, evidente que a culpa por tal situação recai exclusivamente sobre as rés, pois, não entregaram o imóvel dentro do prazo de tolerância. Os autores estavam em dia com os pagamentos até outubro de 2014 (fls. 178/179), alegando que pagaram o valor total de R\$ 72.948,72.

Diante disso, os autores têm direito à devolução integral e imediata das parcelas comprovadamente pagas a ser apurado em liquidação de sentença. Não se trata, portanto, de desfazimento do negócio por impossibilidade de pagamento pelos compradores, mas de inadimplemento das rés, de forma que a retenção do preço pretendida ofende as disposições de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor.

Assim, ainda que os autores tenham deixado de pagar as prestações após outubro de 2014, alegação de que a resolução contratual não foi por culpa da ré, não se aproveita. Uma vez resolvido o contrato por culpa exclusiva a parte contratada, devem as partes voltar ao estado anterior e responder as rés pelas perdas e danos sofridos pelos autores, nos termos do art. 389 do Código Civil.

Assim, os autores devem ser ressarcidos dos valores pagos como consequência da resolução do contrato. A sentença determinou a restituição



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO de 90% dos valores efetivamente pagos, decisão contra a qual não houve recurso dos autores.

De outra parte, o documento de fls. 177 revela que, de fato, os autores foram responsabilizados pelo custeio das despesas referentes à celebração do contrato, tendo desembolsado o valor de R\$ 9.100,64 a título de comissão de corretagem e taxa SATI.

Sucedendo que, resolvido o contrato por inadimplemento culposamente das requeridas, cabe a restituição integral de todas as quantias pagas, incluindo corretagem e SATI. Não tem aplicação neste caso o recente entendimento que se firmou no Egrégio Superior Tribunal de Justiça sobre a validade da cobrança da corretagem quando expressamente indicada no contrato (STJ, Recurso Repetitivo n. 1.599.511/SP, de relatoria do Ministro **Paulo de Tarso Sanseverino**, dj. 06.09.2016). É que a causa da restituição aqui não é a ilegalidade da cobrança, mas a resolução do contrato, que impõe a volta das partes ao estado anterior e o pagamento de perdas e danos.

Logo, responde a requerida pelas perdas e danos decorrentes do inadimplemento do contrato.

Vale lembrar, a respeito da cobrança da SATI, apenas para reforçar a obrigação de restituir, que foi reconhecida a ilegalidade da sua cobrança pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

“Na alienação das unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária, essa atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que tange ao dever de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

informação, não constituindo um serviço autônomo oferecido ao adquirente, como ocorre com a corretagem, Verifica-se, neste caso, uma flagrante violação aos deveres de correção, lealdade e transparência, impostos pela boa-fé objetiva, tendo em vista a cobrança, a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), pelo cumprimento de deveres inerentes ao próprio contrato celebrado (...) Consideram-se, assim, nulas de pleno direito as cláusulas que obrigam o consumidor a pagar o serviço de assessoria técnico imobiliária (SATI), ou congêneres, ex vi do art. 51, IV, in fine do Código de Defesa do Consumidor.” (STJ, Recurso Repetitivo n. 1.599.511/SP, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, dj. 06.09.2016).

A sentença, portanto, deve ser mantida, visto que foi impugnada apenas pela ré.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso da ré.

**CARLOS ALBERTO GARBI**  
relator