



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2017.0000543702

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0063318-97.2013.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], é apelado MINULO EMPREENDIMENTOS S/A (ROSSI RESIDENCIAL S/A).

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores A.C.MATHIAS COLTRO (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 26 de julho de 2017.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Apelação nº 0063318-97.2013.8.26.0002

Apelante: [REDACTED]

Apelado: Minulo Empreendimentos S/A (rossi residencial s/a)

Comarca: São Paulo

Voto nº 22552

**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - INDENIZATÓRIA -
 ATRASO PARA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA -
 MORA ADMITIDA PELA REQUERIDA - DANOS
 MATERIAIS PRESUMIDOS - INDENIZAÇÃO
 EQUIVALENTE AOS ALUGUÉIS, DEVIDOS A PARTIR DO
 TÉRMINO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA PREVISTO NO
 CONTRATO - ENTENDIMENTO
 PACIFICADO POR
 SÚMULA DESTA TRIBUNAL - DEMORA PARA ENTREGA
 DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM FINALIDADE
 RESIDENCIAL QUE ULTRAPASSA O CONCEITO DE MERO
 DISSABOR - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS DEVIDA -
 SERVIÇOS DE INTERMEDIÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL E
 ASSESSORIA IMOBILIÁRIA (SATI) QUE NÃO FORAM
 PRÉVIA E LIVREMENTE CONTRATADO, MAS IMPOSTOS
 UNILATERALMENTE - ABUSIVIDADE - RESTITUIÇÃO DOS
 VALORES PAGOS PELO COMPRADOR - DEVOLUÇÃO
 QUE DEVE OCORRER NA FORMA SIMPLES - VERBA
 HONORÁRIA DEVIDA PELA RÉ -
 PRINCÍPIO DA
 CAUSALIDADE - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO
 PARCIALMENTE PROVIDO.**

HONORÁRIA

Vistos.

Trata-se de ação de obrigação de fazer, cumulada com pedido indenizatório, ajuizada por [REDACTED] em face de Minulo Empreendimentos S/A, que a respeitável sentença de fls. 183/185, integrada pela decisão de fls. 221/225, cujo relatório adoto, julgou os pedidos iniciais improcedentes.

Apela o autor (fls. 194/216) insurgindo-se contra o afastamento de seus pedidos de indenização por danos materiais e danos morais, bem como à restituição em dobro da comissão de corretagem e SATI. Pugna pela inversão dos ônus sucumbenciais e, ao final, pela reforma da sentença.

O recurso foi preparado, recebido e respondido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É o relatório.

Consta dos autos que o autor celebrou compromisso de compra e venda de bem imóvel com a ré, que se comprometeu a entregar a unidade até 30/11/2012 (fl. 45), com prazo de tolerância de 180 dias (fl. 67).

Como o imóvel não foi entregue no termo estabelecido, o comprador ajuizou esta demanda visando obter indenização por danos materiais e morais, bem como a devolução em dobro dos valores pagos a título de corretagem e SATI.

Oportuno anotar que o parágrafo único da cláusula vigésima segunda do contrato entabulado entre as partes ainda estabelece que o referido prazo padrão de 180 dias poderia ser prorrogado por igual período.

Ora, tal cláusula revela condição contraditória, abusiva e que coloca o consumidor em desvantagem exagerada, já que permite que a vendedora receba a integralidade do preço e só entregue o produto um ano depois do pagamento.

Vale dizer, a cláusula que estende o prazo em mais 180 dias além do período de carência inicial deve ser reputada nula, devendo ser considerada apenas aquela que estabelece prazo de tolerância de 180 dias contados da data originalmente prevista para entrega.

Pois bem. De fato, a própria ré confessou que não entregou a unidade na data inicialmente convencionada, tampouco nos prazos generosamente concedidos a si mesma no contrato, limitando-se a refutar a existência de danos indenizáveis.

Ora, as circunstâncias invocadas pela alienante não justificam o atraso, servindo o prazo de carência de 180 dias justamente para contemporizar tais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

situações.

Oportuno anotar que a possibilidade de paralisação momentânea da obra por conta de eventos naturais, problemas de logística, como escassez de insumos ou de mão de obra capacitada, ou de dificuldades na regulamentação administrativa da construção por meio da obtenção de alvarás perante os órgãos públicos, deve ser contabilizada no cronograma, uma vez que decorrem de fatos intrínsecos à atividade da construção civil e, como tal, são totalmente previsíveis, não podendo a negligência da empreendedora socorrê-la no momento de inadimplência, já que certamente o consumidor não contaria com tal benesse.

Aliás, tal entendimento foi sumulado por este Egrégio Tribunal de Justiça:

“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. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente.” (Súmula 161)

Oportuno mencionar que a mora da requerida, que deixou de cumprir a obrigação avençada no tempo e modo devidos, restou ainda mais evidenciada pelos documentos copiados às fls. 69/70, por meio da qual a construtora ré não só admite o atraso no cronograma das obras, mas também ofereceu crédito a título compensatório, a ser deduzido do saldo devedor existente entre as partes.

Por conseguinte, respeitada a convicção da Douta Magistrada “a quo”, entendo que a requerida deve suportar as consequências de seu inadimplemento, dentre os quais a obrigação de ressarcir os danos por ele suportados, sobressaindo os lucros cessantes, equivalentes ao montante que o comprador poderia auferir caso pudesse desfrutar da unidade desde o término do prazo de carência estimado para a entrega do bem (maio de 2013).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

Nesse aspecto, o prejuízo decorrente da impossibilidade de ocupação do imóvel é presumido, uma vez que o adquirente poderia ocupar a unidade ou locá-la, não se exigindo a prova efetiva do dano.

A propósito, essa é a jurisprudência consolidada por esta Egrégia Corte de Justiça:

“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.”
 (Súmula 162)

Desse modo, arbitro o locatício mensal equivalente a 0,8% do valor atualizado do apartamento negociado entre as partes, por mês de atraso na entrega do imóvel, contados a partir do mês seguinte ao término do prazo de tolerância (findo em maio de 2013) até a efetiva entrega das chaves (fevereiro de 2014), corrigidos desde o arbitramento e atualizado desde a citação, montante este que deverá ser apurado em liquidação de sentença.

No que tange à ofensa moral resultante do atraso na entrega do apartamento negociado entre as partes, observo que não somente o vexame e a humilhação dão ensejo aos danos morais, mas também a frustração elevada, uma decepção difícil de ser superada, decorrente de justa expectativa, fundamenta a indenização.

Nesse sentido, embora, em regra, a inadimplência contratual não enseje reparação por danos morais, forçoso reconhecer que, diante das peculiaridades do caso concreto, o atraso na entrega de obra destinada à moradia familiar ultrapassou o conceito de aborrecimentos ou dissabores corriqueiros.

Ora, quem adquire um imóvel novo, notadamente para fins residenciais, em geral, planeja nele estruturar um lar para si e para seus familiares.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O comprador passa anos pagando pelo bem, sonhando com a casa própria e, posteriormente, vem a saber que todos seus esforços foram esvaziados, pois a unidade não será entregue no prazo inicialmente avençado, acarretando-lhe drástica mudança de planos.

No caso, a própria construtora requerida reconheceu ter descumprido o prazo avençado, limitando-se a atribuir a culpa pelo atraso à ocorrência de caso fortuito, tendo as chaves sido efetivamente entregues somente em fevereiro de 2014, consoante termo de fl. 182.

Assim, entendo devida também a reparação pelos danos morais que, na hipótese, levando-se em conta as atividades desenvolvidas pela ré, bem como os princípios da proporcionalidade, arbitro em R\$20.000,00 (vinte mil reais), corrigidos da presente decisão, com juros a partir do último dia útil do mês de maio de 2013, data em que a ré se comprometeu a entregar o imóvel convencionado entre as partes, sendo que, tal importância, servirá para repreender pedagogicamente a ofensora a não repetir o ato ilícito e para compensar a vítima pelo prejuízo experimentado, sem, contudo, gerar-lhe enriquecimento sem causa.

Em relação aos valores cobrados pela assessoria (SATI) e intermediação da venda do apartamento de debate, em recente julgamento sob o rito dos recursos repetitivos REsp 1551951-SP, REsp 1551956-SP, REsp 1551968-SP e REsp 1599511-SP, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, decidiu que é válida a cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem na venda imóveis. O colegiado entendeu, entretanto, ser abusivo impor ao comprador o pagamento da taxa de Serviço de Assessoria Técnico-Imobiliária (SATI).

Com efeito, a taxa SATI é o valor usualmente cobrado pelas construtoras com base em 0,8% sobre o preço do imóvel novo adquirido pelo consumidor. As vendedoras afirmam que a quantia é destinada aos advogados da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
 São Paulo

construtora por terem redigido o contrato de compra e venda, além de corresponder a serviços correlatos do negócio, sendo que, na hipótese dos autos, a mesma foi cobrada consoante comprovante de fl. 71.

Ocorre que, para o relator, Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, a taxa SATI não constitui um serviço autônomo oferecido ao consumidor, mas uma mera prestação de serviço inerente à celebração do próprio contrato, destacando-se que:

“O próprio Conselho Federal de Corretores de Imóveis, mediante a resolução de 2012, estatuiu norma proibitiva dizendo claramente que é vedado aos inscritos no regional cobrarem de seus clientes, para si ou para terceiros, qualquer taxa a título de assessoria administrativa, jurídica ou outra, assim como deve ser denunciada ao regional a cobrança de tais taxas quando feitas pelo incorporador, pelo construtor ou por seus prepostos”.

Em relação à validade da comissão de corretagem, o relator condicionou que o encargo fosse informado de forma prévia e explícita ao adquirente, uma vez que a grande reclamação dos consumidores nos processos relativos ao tema é a alegação de que essa informação só é repassada após a celebração do contrato. Segundo o Ministro:

“Essa estratégia de venda contraria flagrantemente os deveres de informação e transparência que devem pautar as relações de consumo. Em tais casos, o consumidor terá assegurado o direito de exigir o cumprimento da proposta do preço ofertado, não sendo admitida a cobrança apartada da comissão de corretagem”.

Percebe-se pelos documentos de fls. 71/72 que o autor pagou o valor total de R\$32.956,61 a título de SATI e corretagem (“comissões” e “prêmios”), sendo que esta última somente seria devida se houvesse efetiva intermediação nos termos do artigo 725 do Código Civil, o que também não foi



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

comprovado nos autos.

Isso porque o autor parece ter ido diretamente ao “stand” de vendas da construtora, lá tendo sido recebido por corretores já contratados pelos responsáveis pelo empreendimento, muitas vezes em sistema de monopólio na intermediação, sendo retirada do consumidor a opção de contratar diretamente com os representantes da vendedora ou escolher os intermediadores, fato, aliás, não impugnado pela requerida, razão pela qual tal montante deve mesmo ser restituído ao adquirente.

Quanto à forma de restituição das prestações acima mencionadas, muito embora este Relator já tenha decidido no sentido de reconhecer que a imposição de valores dessa natureza constituiria venda casada, devendo a devolução ocorrer em dobro, melhor analisando a matéria e revendo meu posicionamento anterior, passo a acompanhar o entendimento predominante desta Colenda Câmara.

Vale dizer, a declaração de nulidade da cobrança das parcelas relativas à intermediação de venda e taxa SATI não implica necessariamente o reconhecimento de inequívoca má-fé da construtora, devendo tais valores serem devolvidos na forma simples, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária a partir de cada desembolso.

Em suma, merece reforma a sentença para condenar a requerida a pagar indenização por danos materiais e morais, bem como devolver ao comprador os valores pagos a título de corretagem e taxa SATI, nos termos supra alinhavados.

Pelo exposto, tendo o autor decaído em parte mínima de seus pedidos, deverá a requerida arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do demandante que ora fixo em 20% do valor atualizado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da condenação.

Nesse contexto, cumpre ressaltar que o autor necessitou da intervenção judiciária para que seu pleito fosse conhecido e atendido, restando evidenciada a resistência da ré que, como mencionado, deixou de honrar a obrigação assumida no compromisso firmado entre as partes.

Dessa forma, em obediência ao princípio da causalidade, a ré deve arcar com os ônus da sucumbência, uma vez que foi ela quem deu causa ao ajuizamento desta demanda.

Por derradeiro, para se evitar a oposição de embargos declaratórios visando meramente ao prequestionamento, e para viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional deduzida nos autos, tendo as questões relacionadas à controvérsia sido devidamente apreciadas por este julgador, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, aliás, incapazes de infirmar a conclusão adotada, devendo as partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Em decorrência do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos supra.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator