



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000029594

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1033459-16.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., é apelado [REDACTED]

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 29 de janeiro de 2015.

Alexandre Marcondes

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1033459-16.2013.8.26.0100

Comarca: São Paulo (2ª Vara Cível Central)

Apelante: CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Apelado: [REDACTED]

Juiz: Tom Alexandre Brandão

VOTO Nº 6.875

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Ação de rescisão contratual c.c. restituição de quantias pagas e indenização Atraso na entrega da obra Rescisão contratual por inadimplemento da promitente vendedora Restituição integral das quantias pagas, sem qualquer retenção Restituição que deve abranger a comissão de corretagem e a taxa SATI, indevidamente exigidas do promitente comprador Legitimidade passiva da promitente vendedora Incidência do Enunciado nº 38-3 da 3ª Câmara de Direito Privado Juros de mora incidentes a partir da citação (art. 405 do CC e art. 219 do CPC) Ratificação dos fundamentos da sentença (art. 252 do RITJSP) - RECURSO DESPROVIDO.

A r. sentença de fls. 200/203, de relatório adotado, **JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE** ação movida por [REDACTED] em face CALGARY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., rescindindo o contrato de compromisso de compra e venda celebrado pelas partes e condenando a ré à restituição integral dos valores pagos pelo autor, incluindo comissão de corretagem e taxa SATI, com correção monetária incidente a partir dos desembolsos e juros de mora de 1%



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ao mês contados da citação, mais as verbas de sucumbência.

Recorre a ré, alegando ilegitimidade passiva para a devolução da comissão de corretagem e taxa SATI. No mérito sustenta que o autor desistiu do contrato e não é cabível a restituição integral dos valores pagos, cabendo a retenção de 50%. Por fim, aduz que os juros de mora devem ser computados do trânsito em julgado da decisão que determinou a devolução (fls. 213/222).

O recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 226/233).

É o RELATÓRIO.

O recurso é infundado.

A r. sentença deu correta solução ao litígio, impondo-se a ratificação de seus fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno desta Corte.

Em acréscimo cabe apenas ressaltar que não há que se falar em culpa do autor pela rescisão do contrato. A sentença é muito clara no sentido de que a ré não cumpriu o prazo contratual para a conclusão da obra, sequer se dando ao trabalho de informar se já foi concluída.

Portanto, o rompimento da avença não decorreu de desistência



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do promitente comprador e sim por inadimplemento da ré, que deve restituir integralmente todos os valores pagos pelo autor.

A restituição, por óbvio, deve incluir as quantias referentes à
 comissão de corretagem e à denominada taxa SATI, ilegalmente exigidas do
 comprador, sendo irrelevante previsão contratual em sentido contrário e que os
 pagamentos tenham sido efetuados para terceiros.

A obrigação de restituição é da promitente vendedora, conforme entendimento consolidado no **Enunciado nº 38-3** desta C. Câmara, *verbis*: **“O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa SATI). Neste caso, é da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição”¹.**

Por último, correta a r. sentença ao fixar a data da citação como termo inicial de incidência dos juros de mora, conforme dispõe o artigo 405 do Código Civil e o artigo 219 do Código de Processo Civil.

Do exposto, pelo meu voto **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

¹ **Precedentes:** Apelação Cível nº 0203171-55.2012.8.26.0100, Des. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1033381-85.2014.8.26.0100, Des. Donegá Morandini; Apelação Cível nº 0221752-55.2011.8.26.0100, Des. Viviani Nicolau; Apelação Cível nº 0005891-69.2013.8.26.0576, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1073788-70.2013.8.25.0100, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1012616-30.2013.8.26.0100, Des. Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 0001571-98.2012.8.26.0191, Des. Egidio Giacoia; Apelação Cível nº 0033782-71.2012.8.26.0068, Des. Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1008367-02.2014.8.26.0100, Des. Alexandre Marcondes.

4