



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
23ª CÂMARA CÍVEL**

**APELAÇÃO CÍVEL N. 0238225-44.2016.8.19.0001**

Apelante: TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
Apelado: [REDACTED]  
Relator: DESEMBARGADOR **CELSO SILVA FILHO**  
Juízo de Origem: **Capital, 47ª Vara Cível**

**APELAÇÃO CÍVEL.** Contrato de compra e venda de imóvel. Resolução do contrato. Atraso no cumprimento do cronograma que faz surgir o direito do promitente comprador de postular a resolução do contrato com ressarcimento dos valores pagos. Ausência de excludentes de responsabilidade civil. Prejudicial de prescrição trienal afastada. Ressarcimento que deve englobar todos os pagamentos efetuados, inclusive os de comissão de corretagem e taxa SATI, devidamente corrigidos a partir de cada desembolso e com juros de mora contados da citação. Multa contratual devida a partir do término do prazo de tolerância e até a data da distribuição. Precedentes. Sentença mantida. **NÃO PROVIMENTO DO RECURSO.**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos da **APELAÇÃO CÍVEL N. 0238225-44.2016.8.19.0001**, em que consta como apelante **TG RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, e, como apelado, [REDACTED],

**ACORDAM** os Desembargadores que compõem a 23ª Câmara Cível, **por unanimidade de votos**, em **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Desembargador Relator.



## **RELATÓRIO**

Adoto como relatório o de fls. 461/466 (index 461), na forma regimental (art. 92, *caput*, do R.I.T.J.R.J.).

## **VOTO**

O cerne do recurso consiste em saber: **i)** a qual dos contratantes deve ser imposta a responsabilidade pela resolução do contrato de compra e venda do imóvel objeto do litígio; **ii)** qual o prazo prescricional aplicável em relação ao pedido de ressarcimento; **iii)** se os valores de comissão de corretagem e de taxa SATI podem ou não ser repassados aos promitentes compradores; **iv)** se os valores devem ser devolvidos de forma integral ou parcial, bem como estabelecer os termos iniciais para a incidência dos juros e da correção monetária; **v)** se houve excludente de responsabilidade civil, apta a excluir a mora da apelante pelo atraso na entrega do imóvel, bem como aquilatar o *dies ad quem* para o cumprimento de tal obrigação; **vi)** se há justa causa para a incidência da cláusula penal moratória, e, se positivo, estabelecer o *dies a quo* para sua incidência.

O litígio decorre de um contrato de compra e venda de um imóvel (apartamento n. 403, do Bloco n. 10) localizado no empreendimento imobiliário *MIO RESIDENCE PARQUE*, localizado na Avenida dos Mananciais n. 1.501, na cidade do Rio de Janeiro-RJ.

### **Inicialmente passo à análise da prejudicial de prescrição trienal suscitada pela apelante.**

A 2ª Seção do E. STJ, ao julgar o REsp n. 1.551.956/SP, firmou tese, para os fins do art. 1.040, do CPC/15, de que a pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem, serviço de assistência técnica-imobiliária (SATI) ou atividade congênere, estaria sujeito ao prazo prescricional trienal, por incidência, na espécie, da norma contida no art. 206, §3º, IV, do Código Civil.

Referido precedente está assim ementado:

“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA

PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC). 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato. 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.” [REsp n. 1.551.956-SP, STJ, 2ª Seção, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24/08/2016]. (grifou-se)

A taxa de comissão de corretagem, na quantia de R\$7.344,84 (sete mil, trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos), e a taxa SATI, na quantia de R\$900,00 (novecentos reais), foram pagas aos 05/05/2012, como se vê do teor dos recibos acostados às fls. 66/70 (index 66).

Ocorre que, no presente, caso, a apelada não está discutindo a validade ou não da cobrança de referidas taxas, mas sim o fato de que, diante do atraso no cumprimento dos prazos contratuais, postulou a resolução do contrato, imputando culpa exclusiva à apelante, de modo que o prazo prescricional deve incidir somente a partir do termo final para a conclusão das obras, em abril/2016, e, como a distribuição ocorreu aos 20/07/2016, não se findou o prazo prescricional trienal.

**Por tais razões, rejeito a prejudicial de prescrição suscitada pela apelante.**

#### **Passo à análise do mérito.**

O negócio jurídico foi celebrado aos 06/05/2012, com preço do imóvel fixado em R\$275.149,16 (duzentos e setenta e cinco mil, cento e quarenta e nove reais e dezesseis centavos), a ser pago através de um sinal (entrada), parcelas intermediárias e saldo devedor a ser quitado em 05/11/2015, sendo estabelecido prazo para conclusão da obra com a obtenção do habite-se até outubro/2015, como pode ser visto das informações constantes do QUADRO DE RESUMO acostado às fls. 33/38 (index 33), havendo, ainda, prazos de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias de 90 (noventa) dias para a entrega do imóvel depois de obtido o “habite-se”, consoante cláusulas contratuais n. 7.3.1.1. e 7.3.1., respectivamente. (fl. 52 – index 39).

Assim, o prazo máximo de entrega deveria ser abril/2016 (conclusão das obras e obtenção do "habite-se") e julho/2016 (efetiva entrega do imóvel).

As cobranças de comissão de corretagem e de taxa SATI são objeto de tese firmada pela 2ª Seção, do E. STJ, ao julgar o REsp n. 1.599.511-SP, assim ementado:

**“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.” [REsp n. 1.599.511-SP, STJ, 2ª Seção, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24/08/2016]. (grifou-se)**

A comissão de corretagem é válida, desde que expressamente pactuada a transferência ao promitente comprador de tal responsabilidade, devendo haver destaque de seu valor e do preço do imóvel, como salientou o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Relator do REsp n. 1.747.307-SP, j. aos 28/08/2018, “[...] **o que realmente importa para aplicação da tese firmada no Tema 938/STJ é verificar se a comissão de corretagem não foi escamoteada na fase pré-contratual, como se estivesse embutida no preço, para depois ser cobrada como um valor adicional, gerando aumento indevido do preço total [...].**”

Analisando o teor das informações constantes do QUADRO RESUMO, bem como do contrato de compra e venda do imóvel, verifica-se

que a cláusula 16.2 (fl. 61 – index 39) estabeleceu que o empreendimento imobiliário estava sendo comercializado por empresa de vendas e/ou consultores imobiliários, estabelecendo que o pagamento da comissão de corretagem seria efetuado pelos promitentes compradores, e, de forma clara, que tal valor não integrava o preço:

#### CAPÍTULO XVI – DAS CONDIÇÕES GERAIS DE INTERMEDIÇÃO

**16.1.** O **ADQUIRENTE** declara ter conhecimento de que a comercialização do imóvel é realizada por empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes, devidamente inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, razão pela qual efetuou o pagamento da comissão de intermediação dos referidos consultores imobiliários autônomos, não integrando o preço de aquisição.

**16.2.** O **ADQUIRENTE** reconhece que os valores pagos a título de comissão de intermediação não serão objeto de devolução pela **VENDEDORA**, sob qualquer hipótese, especialmente no que tange o item 6.4, acima, uma vez que os serviços de intermediação imobiliária foram regularmente prestados por empresa de vendas de imóveis e/ou consultores imobiliários autônomos e independentes.

Ocorre que a controvérsia não reside na validade da cláusula 16.1, mas sim no pretendido ressarcimento dos prejuízos que a apelada teve com a resolução do contrato, de modo que, havendo culpa exclusiva, a apelante terá o dever de ressarcir tal quantia, na ordem de R\$7.344,84.

A taxa SATI, afastada a prescrição trienal, conforme acima já exposto, sequer poderia ser cobrada, consoante restou decidido pelo E. STJ, ao julgar o **REsp n. 1.599.511-SP**, firmando tese de que “**1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel.**”

Assim, independentemente de qual dos contratantes deu causa à resolução do contrato, a taxa SATI, na quantia de R\$900,00 (novecentos reais), deve ser ressarcida, devidamente atualizada desde a data do desembolso e com incidência de juros legais a contar da citação válida, nos termos da norma contida no art. 405, do Código Civil, por se tratar de responsabilidade civil contratual.

Passo à análise da responsabilidade pela resolução do contrato.

O prazo máximo para a conclusão das obras e obtenção do “habite-se” era abril/2016, com efetiva entrega das chaves e imissão da posse até julho/2016, consoante cláusulas contratuais n. 7.3.1.1. e 7.3.1., respectivamente. (fl. 52 – index 39).

Ocorre que, nos termos da missiva eletrônica (*e-mail*) acostada à fl. 72 (index 72), datada de 08/08/2015, a apelante comunicou ao apelado que “**a previsão para expedição do habite-se do**

**empreendimento Mio Residencial passou para Setembro/16**, tendo, como justificativas, "**dificuldades na contratação de mão de obra qualificada e troca de fornecedores**".

Referida previsão, por si só, demonstrava que as obras não seriam concluídas dentro do cronograma estabelecido, caracterizando mora da apelante, situação fática que permite que o apelado, na qualidade de promitente comprador, postule a resolução imediata do contrato.

Corroborando a assertiva acima o teor das missivas eletrônicas constantes dos índices 73, 75 e 79, onde se vê oferta de desconto sobre o saldo devedor, a título de "**multa contratual pelo atraso da obra**".

Assevera-se que as questões ventiladas pela apelante como justificativa para o atraso não se enquadram no conceito de fortuito externo imprevisível e inevitável, sendo dever das construtoras prever no cronograma hipóteses que possam atrasar as obras, como, p. exemplo, falta de mão de obra, chuvas, atrasos no fornecimento de materiais, greves no setor da construção civil, etc., situações que se enquadram no conceito de fortuito interno e atinentes ao risco do empreendimento e que não podem ser transferidas aos consumidores.

Consequentemente, cede a tese da apelante de incidência da norma contida no art. 393, *caput* e parágrafo único, do Código Civil.

Precedente:

"0291167-87.2015.8.19.0001 – APELAÇÃO - CELSO SILVA FILHO - VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR - APELAÇÃO CÍVEL. Contrato de compra e venda de imóvel. A documentação acostada com a inicial demonstra que ambas as rés participaram do negócio jurídico, além de integrarem um mesmo grupo econômico, justificando a inclusão de ambas no polo passivo. Rejeição da preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam*. Atraso na entrega do imóvel que deve ser atribuído com exclusividade às rés, diante da ausência de qualquer causa excludente de responsabilidade civil. Não incidência da norma contida no art. 393, do Código Civil. Não comprovação de não cumprimento de obrigações pelo promitente comprador, em especial a falta de pagamento do saldo devedor. Inexistência de direito de retenção, nos termos da norma contida no art. 52, da Lei n. 4.591/64. Falha na prestação dos serviços que enseja o dever de indenizar. Mora fixada entre 01/04/2013 e 07/08/2014. Lucros cessantes devidos no período da mora, pois representam o valor que o promitente vendedor deixou de auferir como renda a título de aluguéis, como ocorrido no período posterior à entrega das

chaves. Multa contratual devida. Não caracterização de *bisidam*, vez que possui natureza jurídica distinta dos lucros cessantes e danos morais. Atraso de cerca de 17 (dezesete) meses que não se caracteriza como mero descumprimento contratual, afastando a incidência do teor do verbete sumular n. 75, do TJ-RJ. Dano moral caracterizado, fixado, contudo em quantia excessiva (R\$16.000,00), devendo ser reduzido para R\$7.000,00, com âncora nos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Redução do quantum que não caracteriza decaimento do pedido. Inteligência do verbete sumular n. 326, do E. S.T.J. Juros de mora na indenização extrapatrimonial (danos morais) que devem incidir desde a data da citação, nos termos da norma contida no art. 405, do Código Civil. Rejeição da quase integralidade da pretensão recursal que impõe a majoração dos honorários advocatícios de sucumbência, com âncora na norma contida no art. 85, § 11, do NCPC. Fixação em 15% sobre o valor atualizado da condenação. Precedentes. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO. Data de julgamento: 25/01/2017. Data de publicação: 27/01/2017.”

O apelado, por seu turno, através de notificação extrajudicial (fls. 76/78 - index 76), datada de 18/07/2016, demonstrou sua insatisfação com o atraso e vontade de **“pôr fim ao contrato”**.

Cede, portanto, a tese da apelante de que a reponsabilidade pela resolução do contrato deveria ser imputada com exclusividade ao apelado, não havendo que se falar em retenção, nos termos da cláusula contratual n. 7.4, vez que sua incidência dar-se-ia somente na hipótese de resolução do contrato por culpa exclusiva do promitente comprador, o que não ocorreu no caso em julgamento, consoante razões e fundamentos expostos.

Faz jus o apelado, assim, ao ressarcimento integral dos valores que pagou, incluindo os de comissão de corretagem e taxa SATI.

Comprovado que houve inequívoco atraso na entrega do imóvel, motivando a resolução do contrato por culpa exclusiva da apelante, incide a cláusula contratual n. 7.3.1.2, a qual prevê o pagamento de multa:

7.3.1.2. Fica expressamente convencionado que, ressalvada a ocorrência de força maior, se o atraso na entrega da Unidade Autônoma, nas condições definidas no item 7.3.1., exceder o prazo estabelecido no item anterior, por razões imputáveis à **VENDEDORA**, ela pagará ao **ADQUIRENTE** indenização mensal (ou fração, calculada *pro rata dies*), no valor correspondente a 0,5%, do preço do imóvel, reajustado.

A multa deve ter incidência (termo *a quo*) a partir do término do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ocorrido em

abril/2016, **e não em abril/2015** como constou da sentença recorrida, e, como termo final (*dies ad quem*) a data do ajuizamento, momento em que o apelado demonstrou inequívoca intenção de não mais dar continuidade ao negócio jurídico, permitindo, assim, independentemente de responsabilidade pela resolução do contrato, que o imóvel pudesse ser novamente colocado à venda para outra pessoa.

No tocante à forma de incidência dos juros de mora e de correção monetária, melhor sorte não assiste à apelante.

A correção monetária tem como objetivo atualizar o valor da moeda, corroído pelo fator inflacionário, de modo que a atualização deve ocorrer a partir de cada um dos desembolsos, não se aplicando, na espécie, a norma contida no art. 1º, §2º, da Lei n. 6.899/81, mas sim a norma contida no §1º, de referida legislação, pois todos os pagamentos caracterizam-se como "**dívida líquida e certa**", de modo que a correção monetária deve incidir a partir da data em que cada um dos pagamentos (sinal, prestações mensais e intermediárias, comissão de corretagem e taxa SATI) foram realizados, tendo como base o extrato acostado às fls. 412/413 (index 412).

Igual raciocínio deve ser feito em relação aos juros de mora, pois, havendo resolução do contrato por culpa exclusiva da apelante, sua incidência deve ocorrer a partir da citação, nos termos da norma contida no art. 405, do Código Civil, por se tratar de responsabilidade civil contratual, e não do trânsito em julgado, hipótese que somente seria cabível se a resolução do contrato fosse imputável ao apelado, o que não ocorreu no caso em julgamento.

Logo, nenhum reparo merece a r. sentença.

Diante do não provimento do recurso da parte ré, os honorários advocatícios devem sofrer majoração, nos termos da norma contida no art. 85, § 11, do CPC/15.

Pelo exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, conforme fundamentação acima; e, conseqüentemente, majorar os honorários advocatícios de sucumbência para 15% sobre o valor atualizado da condenação, a ser apurada na fase de cumprimento de sentença.<sup>(2)</sup>

Rio de Janeiro-RJ, na data da assinatura digital.

**CELSO SILVA FILHO**  
Desembargador Relator