



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2014.0000XXXX**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº XXXXXX-XX.2011.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ECOLIFE VERGUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (ECOESFERA), são apelados M. (Omitido) e outra

**ACORDAM**, em 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 Exmo. Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 8 de abril de 2014.

**EGIDIO GIACOIA**  
RELATOR

**Assinatura Eletrônica**  
APELAÇÃO nº XXXXXX-XX.2011.8.26.0100



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**APELANTE: ECOLIFE VERGUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. (ECOESFERA)**  
**APELADOS: M. (Omitido) e outra**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**VOTO Nº XXXX**

**APELAÇÃO – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** – Parcial Procedência – Descumprimento do prazo de entrega da obra – Ausência de caso fortuito ou força maior – Riscos próprios do negócio que não devem ser repassados ao consumidor – **Dano material “in re ipsa”** – **Indenização fixada com equidade em 0,8%** sobre o valor atualizado do imóvel – Valor dentro dos parâmetros adotados neste E. Tribunal de Justiça – **Imposição do pagamento da comissão de corretagem, SATI, análise de crédito ao adquirente** – **Típica hipótese de “venda casada”** – Ausência de provas sobre efetiva prestação do serviços efetivados em benefício da apelante – Abusividade – **Restituição devida** – Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do TJSP – Decisão Mantida – Recurso Improvido.

Trata-se de ação de indenização por danos morais e materiais ajuizada por M. (Omitido) e outra em face de Ecolife Vergueiro Empreendimentos Imobiliários S/A.

A r. sentença de fls. 470/472, proferida pelo Magistrado **Luis Fernando Cirillo**, cujo relatório adoto, julgo parcialmente procedente a ação para condenar a ré a restituir aos autores as quantias referentes às comissões de corretagem, assessoria técnico-imobiliária, coordenação e análise de crédito, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP desde os desembolsos, bem como ao pagamento, a título de lucros cessantes, de 05 prestações de 0,8% do preço da unidade fixado no



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

contrato entre as partes, com atualização pela Tabela desde a data do contrato. Os valores deverão ser acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Ante a sucumbência, condenar a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 15% sobre o valor atualizado da condenação.

Embargos de declaração opostos pelos autores (fls. 480/482) alegando que apesar da condenação ao pagamento de aluguéis referir-se à apenas 05 prestações, foram 17 meses de atraso na entrega das obras.

Embargos de declaração opostos pela empresa ré (fls. 484/486) alegando omissão quanto à ilegitimidade da embargante para devolver algo que não pagou e ausência de prova de pagamento das referidas verbas, ou, por fim, esclarecer qual o valor da condenação.

Acolhimento dos embargos dos autores para reconhecer que fazem jus ao recebimento de 14 prestações, rejeitado os da ré, declarando a legitimidade para indenizar o prejuízo que os autores tiveram com o pagamento de comissão de corretores e assessoria nos valores constantes nos recibos (fls. 488).

Recurso da ré (fls. 494/530) pretendendo a reforma integral da r. sentença. Caso assim não se entenda, pleiteia a redução do valor do aluguel para 0,3% sobre o valor do imóvel.

Recurso tempestivo, preparado e recebido no duplo efeito (fls. 531).

Contrarrazões de apelação a fls. 537/551, pelo não provimento do recurso.

**É o relatório.**

A r. sentença deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo não provimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

O art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça estabelece que: *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.”*

Nesta Seção de Direito Privado tal dispositivo tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

Em que pesem os argumentos apresentados pela empresa recorrente, é incontroverso o atraso na entrega das obras, cujo prazo de conclusão era **junho de 2010**, com tolerância de 180 dias, mas o habite-se foi expedido em novembro de 2011 e os compromissários compradores imitidos na posse apenas em maio de 2012.

No caso dos autos a recorrente não comprovou ter ocorrido motivo de força maior ou caso fortuito a possibilitar prorrogação de prazo para entrega da obra, tentando apenas repassar ao consumidor o risco de sua atividade empresarial.

Fica ressalvado que o posicionamento deste relator é no sentido de que a mora deve ser contada a partir do primeiro dia subsequente ao originalmente assinalado para entrega do imóvel (junho de 2010), quando não demonstrado caso fortuito ou força maior. Porém, na hipótese, os autores não interuseram recurso, devendo ser mantida a data fixada na r. sentença, a partir de dezembro de 2010.

Nesse contexto, sendo incontroversa a mora da recorrente, deverá responder pelos prejuízos a que deu causa, conforme determina o art. 395, do Código Civil.

**Nem se argumente que a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, calculado em 0,8% sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato, é indevida, em razão das partes terem adquirido o bem para uso próprio. Pondere-se que referida**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

indenização foi arbitrada com equidade, em decorrência da impossibilidade dos apelados utilizarem o apartamento durante a mora da recorrente.

Nesse sentido, importante citar trecho do voto proferido pelo relator Des. FÁBIO TABOSA:

*“Irrelevante, neste particular, qualquer consideração quanto à destinação que pretendessem dar os adquirentes ao imóvel, como se a eventual perspectiva de uso próprio afastasse o direito à ressarcibilidade pela mora verificada.*

*Objeto da tutela, aqui, não é a reposição em específico de aluguéis que se pretendessem obter, mas tão somente a compensação pela privação injusta da posse de coisa dotada de expressão econômica, a ser feita, apenas por equivalência, em função do potencial gerador de renda do bem.” (Apelação nº 990.10.411490-0, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. FÁBIO TABOSA, j. em 14.12.2010)*

Frise-se que independe de prova o fato dos autores terem morado de aluguel no interregno e desembolsado despesas a esse título, pois o prejuízo é *in re ipsa*, a falta de desfrute do bem, equivalendo ao valor do aluguel mensal de um imóvel igual, conforme entendimento jurisprudencial:

*A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. (STJ, AgRg no REsp 1.202.506/RJ, 3ª Turma, Rel. Sidnei Beneti, j. 07/02/2012).*

*CONTRATO IMOBILIÁRIO - Atraso considerável na entrega da obra, de há muito vencido o prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato - Circunstância em que indenização se faz devida, uma vez privado o adquirente do desfrute de seu bem - Procedência, para esse fim, corretamente decretada - Provimento parcial do apelo, entretanto, para reduzir a indenização a seus justos limites. (APELAÇÃO CÍVEL Nº 4000177-04.2012.8.26.0606, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*Des. LUIZ AMBRA, j. em 07.03.2014).*

***INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Compromisso de venda e compra. Atraso na entrega do imóvel. Dificuldades ligadas ao mercado imobiliário que não podem ser transferidas aos consumidores. Fortuito interno. Exigência de despesas condominiais relativas a período anterior à entrega das chaves. Abusividade. Serviço que não foi usufruído. Cobrança indevida. Cabível a indenização por danos materiais (lucros cessantes), porquanto presumidos os prejuízos dos promitentes compradores. Precedente do STJ. Valor devido em 0,7% do valor venal do imóvel. Recurso da autora provido em parte e o da ré desprovido. (Apelação nº 0000705-93.2013.8.26.0405, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. MILTON CARVALHO, j. em 27.02.2014)***

**Por fim, o percentual arbitrado em 0,8% ao mês sobre o valor atualizado do imóvel foi fixado de forma proporcional, pois ressarcido devidamente o prejuízo dos apelados sem gerar enriquecimento sem causa, e em consonância com o entendimento deste E. Tribunal de Justiça que tem arbitrado percentuais entre 0,6 a 1% sobre o valor do imóvel.**

No presente feito, inexistente prova da efetiva prestação dos serviços de assessoria jurídica, assessoria técnico-imobiliária ou corretagem. Há somente cópia de recibos genéricos juntados pelos próprios autores (fls. 45/57), emitido quando da efetivação do contrato de compra e venda de imóvel na planta, tudo levando a crer da ocorrência de denominada “venda casada”, o que não se admite.

Logo, **inexistindo a prova da efetiva prestação dos serviços, de rigor a restituição do valor pago pelos consumidores por serviços prestados em benefício da própria empresa apelante.** Neste sentido veja os seguintes julgados deste E. Tribunal:

***“COMPROMISSO DE VENDA DE COMPRA Promitente comprador que pleiteia o reconhecimento da abusividade do contrato de adesão, e a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI), com a repetição em dobro do indébito Sentença de parcial procedência Custos da intermediação previstos***



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*expressamente no contrato ao promitente comprador no momento da aquisição e que seriam pagos diretamente ao corretor Irrelevância de quem fará o pagamento direto, uma vez que a comissão sempre será embutida no preço final da unidade - Indevida, no entanto, a cobrança por serviço de assessoria técnico-imobiliária, sem comprovação do serviço útil prestado Recibo emitido sem a devida discriminação do serviço prestado Dever da ré de restituir o valor pago Recurso improvido” (Apel. nº 0017920-54.2013.8.26.0576 – 6ª Câm. Dir. Priv. – rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO – j. 20.02.2014)*

**COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA Imóvel Entrega futura Inadimplemento atribuído à construtora Descumprimento do prazo de entrega Ação de indenização por danos materiais e morais Sentença de procedência parcial Apelo das partes Prazo contratual de entrega do imóvel descumprido Cláusula que estabelece para entrega das chaves o prazo de 12 meses após a celebração de financiamento bancário Abusividade Artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor Ausência de caso fortuito ou força maior Danos materiais devidos em maior extensão Imposição do pagamento da comissão de corretagem ao adquirente Típica hipótese de "venda casada" Abusividade Restituição devida Aborrecimentos do comprador que não caracterizam dano moral indenizável Recurso da ré desprovido, provido em parte o do autor. (Apelação nº 0029764-32.2012.8.26.0577, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan, 27.02.2014).**

*Compromisso de compra e venda. Legitimidade passiva. Atuação em cadeia que impõe responsabilidade solidária. Interesse de agir configurado. Termo de quitação condicionante da entrega das chaves que é abusivo. Inteligência do art. 51, I, do CDC. Julgamento extra petita incorrido, respeitados os exatos limites da exordial. Validade da cláusula de tolerância. Indenização pelo alegado atraso na entrega que é afastada. Ausência, ainda, de danos morais. Compromisso de compra e venda. Ressarcimento dos valores pagos pela corretagem e pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária, cuja responsabilidade, no caso, é da promitente, tratando-se de despesas para comercialização em massa de imóveis. Abusividade do repasse, tal como procedido, ao consumidor. Venda casada e falta de adequada informação. Prescrição incorrida. Inaplicabilidade do prazo prescricional trienal. Inteligência dos incisos IV e V do § 3º do art. 206 do Código Civil. Devolução a se fazer de modo simples. Compromisso de compra e venda. Custeio de acabamentos prometidos. Ausência de demonstração de que integrantes da oferta do imóvel os acabamentos reclamados, sequer mencionados em memorial juntado pelos próprios promissários. Sentença revista em parte.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*Recursos, ambos, parcialmente providos. (Apelação nº 0071561-61.2012.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. CLAUDIO GODOY, j. em 18.02.2014).*

E outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária tautologia, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

**Ante o exposto, pelo meu voto nego provimento ao recurso.**

**EGIDIO GIACOIA**  
Relator