



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000161742

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1043450-79.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JULIO FRANCISCO VELASQUES KEIJOCK e CARLA TODOR KEIJOCK, é apelado ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (TECNISA/CYRELA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores MOREIRA VIEGAS (Presidente sem voto), A.C.MATHIAS COLTRO E ERICKSON GAVAZZA MARQUES.

São Paulo, 16 de março de 2015.

Fábio Podestá  
relator  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO nº 1043450-79.2014.8.26.0100

APELANTES: JULIO FRANCISCO VELASQUES KEIJOCK E CARLA TODOR  
 KEIJOCK

APELADO: ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
 (TECNISA/CYRELA)

COMARCA: SÃO PAULO

VOTO Nº 7541

COMPRA E VENDA – PRESCRIÇÃO – COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI – O prazo prescricional para restituição de valores indevidamente pagos é de 10 anos – Aplicação do prazo decenal do artigo 205 do Código Civil – Cobrança de valores referentes à comissão de corretagem e assessoria imobiliária – Stand de vendas montado pela vendedora, com atendimento por corretores por ela disponibilizados, para a comercialização das unidades – Imputar o pagamento da corretagem ao consumidor é prática abusiva – TAXA SATI – Contrato de adesão e operação casada – Caracterização (art. 39, I, do CDC) – Devolução que se impõe – Precedentes – ATRASO NA ENTREGA DA OBRA – Empreendimento que contava com regular autorização e licença das autoridades competentes, posteriormente impugnado judicialmente – Embargo judicial – Laudo pericial que concluiu pela ausência de irregularidade, seguido de parecer ministerial opinando pela improcedência – Fortuito externo – Atraso da obra por motivos alheios a vontade da ré – Lucros cessantes e danos morais que não devidos – Precedentes – Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Cuida-se de apelação tirada contra r. r. sentença prolatada fls. 481/8, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a pretensão inicial, condenando os autores ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Irresignados, apelam os autores, sustentando, em suma, que o atraso na obra não lhes pode ser oposto, pois é risco da atividade explorada pela ré, de modo que a apelada somente poderia comercializar o empreendimento após a aprovação das autoridades competentes. Aduzem a necessidade de fixação de lucros cessantes em razão da privação do bem, bem como o reconhecimento de abalo moral por conta do atraso na entrega do bem. Refutam a ocorrência de prescrição, pleiteando a restituição dos valores quitados a título de corretagem e de taxa SATI.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 542/3).  
Contrarrrazões às fls. 547/577.

É o breve relatório.

O recurso comporta provimento em parte.

Por primeiro, cumpre esclarecer que o presente recurso será analisado sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, porquanto as partes se adequam aos conceitos previstos nos artigos 2º e 3º do Diploma Consumerista.

Respeitado o entendimento do MM Juiz Sentenciante, o prazo prescricional para a cobrança dos valores pagas a título de taxa SATI e de comissão de corretagem é de 10 anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil.

Este E. Tribunal já decidiu em caso análogo que: *“não se pode falar na aplicação do prazo prescricional da hipótese prevista no art. 206, §3º,*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*IV do Código Civil, uma vez que ela refere-se especificamente a pretensão de obter o ressarcimento por enriquecimento sem causa, o que não se confunde com o pleito dos autores. Nota-se que eles postulam o reembolso dos valores indevidamente pagos. Sendo assim, inexistindo a disposição específica para a hipótese do reembolso, a regra a ser aplicada é a geral, ou seja, aquela prevista no art. 205 do Código Civil” (AP 0192566-84.2011.8.26.0100, relator Moreira Viegas, julgado em 09.10.2013).*

A presente demanda foi manejada em 12 de maio de 2014, e o pagamento dos valores se deu em novembro de 2007. Observa-se, portanto, que não se operou o fenômeno da prescrição.

Neste sentido:

“Compromisso de venda e compra de bem imóvel  
Restituição de valores Comissão de corretagem e taxa  
SATI Prescrição Inocorrência - O prazo prescricional  
para restituição de valores indevidamente pagos é de 10  
anos Devolução Cabimento, pois a contratação destes  
serviços foi realizada no interesse da ré, que não poderia  
transferir aos adquirentes verbas de sua  
responsabilidade Prática que configura, inclusive,  
“venda casada”, vedada pelo artigo 39, inciso I, do  
Código de Defesa do Consumidor Ação procedente  
Recurso provido” (Apelação nº  
1005653-06.2013.8.26.0100 –rel. LUIS MARIO GALBETTI



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

- 7ª Câmara de Direito Privado —j. 30.04.2014).

“PRESCRIÇÃO - Inocorrência - Restituição de verbas pagas a título de corretagem e SATI - Natureza jurídica da relação contratual que não se enquadra à prescrição trienal - Prazo residual do art. 205 CC - Prescrição em dez anos - Lapso temporal não decorrido - Sentença anulada - Causa madura para julgamento, nos termos do art. 515, § 3º, do CPC, por cuidar de questão exclusivamente de direito - Cobrança de valores referentes à comissão de corretagem e assessoria imobiliária - Empreendimento imobiliário - Negócio realizado em estande de vendas - Contrato de adesão e operação casada - Caracterização (art. 39, I, do CDC) - Devolução que se impõe, com a correção dos valores desde o desembolso e juros a partir da citação - Inversão dos ônus sucumbenciais - Recurso provido” (Apelação 0006962-82.2013.8.26.0002 — Rel. Mendes Pereira - 7ª Câmara de Direito Privado —j. 27/01/2015).

No tocante à comissão de corretagem, a relação obrigacional existente se estabelece entre o corretor e o comitente. Ou seja, entre aquele que contrata o serviço de corretagem e o corretor. O terceiro interessado no negócio, captado pelo corretor, não faz parte da relação de corretagem.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Segundo o magistério de Cristiano Chaves de Farias:

*“Trata-se de alguém (corretor) que é contratado por uma pessoa (dono do negócio, cliente, incumbente ou comitente) para desenvolver atividades no sentido de localizar outra pessoa que tenha interesse direto em celebrar um determinado contrato. A função do corretor, portanto, é de aproximar pessoas, de construir contatos e pontes para celebração de determinados negócios<sup>1</sup>”.*

Daí porque, usualmente é o comitente quem arca com o pagamento da comissão, não sendo crível o repasse desta incumbência ao consumidor.

Ainda, não se pode olvidar que o objeto do contrato é um imóvel ainda na “planta” e, por essa razão, os autores se dirigiram ao *stand* de vendas da ré, no qual havia estrutura previamente montada para a comercialização dos imóveis, descaracterizando o contrato de corretagem, por não ter sido prestado serviço de aproximação.

Portanto, inegável que os corretores atuaram patrocinando o interesse exclusivo da ré.

Confira-se:

“Devolução dos valores cobrados a tal título de rigor Negociação de imóvel na planta, restando descaracterizado o trabalho típico da corretagem, de aproximação Corretores que atuaram como verdadeiros

<sup>1</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 3 ed. 4º Vol. Editora Juspodivm, 2013. P. 931.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

prepostos das corrés Aquisição do imóvel condicionada à contratação deste serviço que caracteriza “venda casada” Abusividade configurada Devolução dos valores de forma simples, não em dobro Ausência de comprovação de má-fé das corrés na cobrança Ação procedente em parte – Verba honorária sucumbencial mantida, dada a ausência de razões plausíveis para sua majoração Ausência de interesse recursal dos autores para postular, em caso de não acolhimento das razões recursais, a redução das custas sucumbenciais, vez que saíram parcialmente vencedores na ação, tendo o ônus da sucumbência sido imputado às corrés Recursos improvidos, na parte conhecida.” (TJSP, Apelação n. 1045245-57.2013.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Des. Relator Paulo Eduardo Razuk, j. 10/06/2014).

“Apelação. Compra e venda de imóvel em construção. Comissão de corretagem. Serviço que não foi prestado. Promitente comprador que compareceu ao “stand” da incorporadora para aquisição do imóvel sem qualquer intermediação. E, ainda que tivesse sido feita mediação, haveria abusividade na transferência do encargo de pagar comissão ao promitente comprador. Contrato de adesão. Relação de consumo. Venda casada. Ilegalidade. Indicação pela incorporadora de imobiliária específica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

para concretização do negócio. Taxa de pré-análise. Promitente vendedora que sequer especifica a que se refere tal cobrança. Obrigação de devolução singela dos valores pagos (§ único do art. 42 do CDC). Ressalva de ponto de vista pessoal do relator, diante da jurisprudência do STJ a respeito. Sentença de procedência essencialmente mantida (art. 252 do RITJSP), salvo quanto à dobra da devolução, ponto em que reformada. Recurso provido em parte.” (TJSP, Apelação nº 0011453-18.2012.8.26.0019, 10ª Câmara de Direito Privado, Des. Relator CESAR CIAMPOLINI, j. 20/05/2014).

De outro lado, no que concerne à taxa SATI, a hipótese narrada nos autos evidencia a imposição de serviços que estão plenamente atrelados à compra e venda do imóvel, caracterizando a venda casada, expressamente vedada pelo artigo 39, inciso I do Código de Defesa do Consumidor.

Portanto, as verbas repassadas ao consumidor violam o Código de Defesa do Consumidor, por abusividade, devendo ser restituídas, com correção monetária desde o desembolso e juros a partir da citação (art. 405 do Código Civil).

Analisados tais pedidos, adentro ao alegado atraso na entrega da obra, derivado de fortuito interno.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Infere-se dos autos que o empreendimento em questão permaneceu embargado judicialmente no período compreendido entre abril/2009 a maio/2009 e entre agosto/2009 (inclusive) a junho/2010.

Em que pese os argumentos descritos na apelação, não prospera a alegação de fortuito interno, pois, apesar de ter sido determinada a suspensão do andamento da obra em sede de ação civil pública, não restou demonstrado o descumprimento de normas urbanísticas, visto que o processo coletivo, após laudo pericial, concluindo pela ausência de irregularidade, seguido de manifestação do Ministério Público pela improcedência da demanda coletiva, foi extinto, mediante acordo entre as partes, sem o reconhecimento de culpa da ré.

Nesse contexto, não há como atribuir à ré qualquer responsabilidade pelo período de embargo da obra, nem mesmo pelo prazo que foi excedido em alguns poucos meses, descontado o período do embargo, haja vista que é presumível que a ré não teria como retomar as obras, após mais de um ano de embargo, no mesmo ritmo anterior, sem contar a necessidade de algum retrabalho após tão extensa e repentina paralisação que acarretou alguns serviços incompletos.

O embargo judicial da obra caracterizou caso fortuito externo, eis que seu afastamento não estava dentro do âmbito da vontade da requerida, nem era previsível.

Embora a obtenção de licenças e autorizações da Administração Pública seja risco inerente à atividade empresarial



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

habitualmente desenvolvida pela apelada e à própria obrigação assumida, a ré contava com regular autorização (fl. 175), que, contudo, foi objeto de tentativa de nulificação, que não se operou. Ou seja, o motivo de paralisação das obras foi alheio à vontade da requerida, que não poderá responder por este transtorno.

Em casos análogos já se decidiu:

“COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS - EMBARGO JUDICIAL POSTERIORMENTE JULGADO IMPROCEDENTE - ATRASO DA OBRA POR MOTIVOS ALHEIOS A VONTADE DA RÉ - LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS NÃO DEVIDOS - RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS PELO AUTOR COM CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O DESEMBOLSO E OS JUROS LEGAIS A PARTIR DA CITAÇÃO - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA, MODIFICADA SOMENTE PARA ALTERAR O INÍCIO DA CORREÇÃO - ADEQUADA FUNDAMENTAÇÃO – INTELIGÊNCIA DO ART. 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO E DO RÉU IMPROVIDO”



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(Apelação nº 0181709-42.2012.8.26.0100 – rel. Neves Amorim - 2ª Câmara de Direito Privado –j. 16.12.2014).

“Ação declaratória c.c. indenização por danos morais e materiais - Compra e venda de imóvel - Ação procedente em parte - Inconformismo das partes - Desacolhimento do apelo da ré - Coincidência entre as datas da conclusão da obra e do pagamento da última parcela que torna razoável a presunção de se tratar da parcela das chaves - Ausência de mora dos autores - Acolhimento em parte do apelo dos autores - Atraso no término do empreendimento que não decorreu de fortuito interno - Descabida a pretensão ao ressarcimento por danos materiais e morais, uma vez que não caracterizada culpa da ré pelo atraso na entrega do imóvel - Razoável que a correção monetária seja calculada pelo IGP-M, a partir da data limite prevista para a conclusão da obra - Acolhimento em parte dos pedidos dos autores que justifica a manutenção da sucumbência recíproca - Observação de que há necessidade de apurar eventual diferença decorrente da correção monetária incidente sobre o saldo devedor - Sentença reformada em parte - Recurso da ré desprovido, provido em parte o dos autores, com observação” (Apelação 0151591-83.2012.8.26.0100 – rel.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Grava Brazil - 8ª Câmara de Direito Privado – j.  
05/02/2014).

Destarte, não merece acolhimento o pedido de ressarcimento por danos materiais e morais, uma vez que não caracterizada responsabilidade da ré pelo atraso na entrega do imóvel.

Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com o pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como com os honorários de seus respectivos patronos, nos termos do art. 21 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

FÁBIO HENRIQUE PODESTÁ

Relator