



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2015.000039XXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº XXXXX-XX.2014.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A e HESA 33 INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA, são apelados FELIX (OMITIDO) e OUTRA.

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALEXANDRE LAZZARINI (Presidente) e THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 2 de junho de 2015.

MAURO CONTI MACHADO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APEL. Nº: 1003216-34.2014.8.26.0010
COMARCA: Ipiranga
JUIZA1ª INST.: Lígia Maria Tegão Nave
APTEs.: Helbor Empreendimentos S/A e Hesa 33 Investimento Imobiliário Ltda
APDOs.: Felix (Omitido) e outra

Apelação. Compra e venda de imóvel. Indenizatória cumulada com repetição de indébito. Recurso que, no tocante à ilegitimidade passiva, inoccorrência de atraso e de lucros cessantes, se limitou a reproduzir os argumentos expendidos em contestação. Ausência de impugnação específica aos fundamentos da sentença. Inobservância dos artigos 514 e 515 do Código de Processo Civil. Impossibilidade de conhecimento desta parte do apelo. Prescrição. Inoccorrência. Ausente prazo específico, deve ser aplicado aquele geral, previsto no art. 205 do CC (dez anos). Taxa de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Serviços de terceiros contratados pela incorporadora imobiliária, cujos custos são de sua responsabilidade. Ainda que o contrato firmado entre as partes estabeleça, no preço do imóvel, valores atinentes a serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), não se afigura regular o repasse de tais verbas ao consumidor. Contrato de adesão. Imposição como condição a que possa consumir a compra do imóvel. Venda casada. Inexistência, ademais, de efetiva prestação do serviço de corretagem. Aos olhos do consumidor, os profissionais que se encontram nos “stands” de vendas agem como verdadeiros prepostos da incorporadora imobiliária. Ausência de mero repasse econômico. Regularidade da repetição imposta. Danos morais configurados. Compradores que foram privados da fruição do bem por nove meses. Indenização fixada com moderação (R\$ 8.000,00). Manutenção. Observância dos critérios legais. Sentença prestigiada. Aplicação do art. 252 do Regimento Interno. Apelo não conhecido em parte e, na parte conhecida, improvido.

A r. sentença proferida às fls. 403/411, cujo relatório é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

adotado, julgou parcialmente procedente o pedido inicial para condenar as requeridas ao pagamento de indenização por lucros cessantes, fixada no equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato, por mês de atraso na entrega do imóvel, no período de 31.03.2013 a 09.12.2013; ao pagamento de indenização por danos morais, arbitrada em R\$ 8.000,00; à devolução da quantia de R\$ 4.641,56, relativa aos serviços de assessoria imobiliária. Determinado o repartimento dos ônus sucumbenciais, ante o decaimento recíproco.

Apelam as requeridas, apontando a ocorrência de prescrição quanto aos valores pagos a título de assessoria imobiliária, válida sua cobrança. Apontam, ainda, a inoccorrência de danos morais. No mais, se limitam a reiterar os termos da contestação de fls. 165/238.

Recurso recebido, processado e respondido; subiram os autos.

É a suma do necessário.

Não se conhece do recurso na parte em que se limita a reproduzir os fundamentos da contestação quanto à inoccorrência de inadimplemento pelo atraso na entrega do imóvel e de lucros cessantes.

É que, à semelhança da petição inicial no ajuizamento de qualquer ação, que deve preencher as condições da ação e do processo, o recurso também se condiciona a tanto e mais: é indispensável que seja encaminhado em petição construída sob premissas lógicas até ser atingido o silogismo finalmente, sem o qual não é possível conhecer as razões do inconformismo do vencido e o porquê da reforma da decisão que é enfrentada.

Ocorre, no presente caso, que a apelante não procurou apontar e indicar especificamente qual vício ou irregularidade que poderia conter a sentença recorrida quanto à ocorrência de danos morais, assim como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

efetivamente demonstrar quais os motivos que poderiam levar à sua reforma, limitando-se a repetir parte da contestação apresentada (fls. 165/238).

No mais, dispõem os artigos 514 e 515, do Código de Processo Civil, que as partes devem observar a forma sob a qual deve se revestir o recurso de apelação.

Quanto às razões de fato e de direito, estas são requisitos essenciais ao recurso, assente a jurisprudência no sentido de não conhecer da apelação apresentada sem as razões, ou que a mesma tenha sido apresentada fora do prazo, ainda que a petição tenha sido tempestiva. Existe súmula a respeito do 1º Tribunal de Alçada de São Paulo, que assim dispõe: Súmula de nº 4, do TASP - "Não se conhece de apelação quando não é feita a exposição do direito e das razões do pedido de nova decisão".

Depreende-se do recurso a simples repetição, não preenchendo os requisitos acima declinados, em que são necessários fundamentos novos, que possam servir para convencer o Tribunal nas suas proposições em detrimento da solução adotada pelo juízo de primeiro grau, que acolheu as alegações contidas na inicial da ação.

Nesse sentido já decidiu o colendo Superior Tribunal de Justiça:

“PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. CPC, ART. 514, II. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE.

1. A regularidade formal é requisito extrínseco de admissibilidade da apelação, impondo ao recorrente, em suas razões, que decline os fundamentos de fato e de direito pelos quais impugna a sentença recorrida.

2. Carece do referido requisito o apelo que, limitando-se a reproduzir “ipsis litteris” a petição inicial, não faz qualquer menção ao decidido na sentença, abstendo-se de impugnar o fundamento que embasou a improcedência do pedido.

3. Precedentes do STJ.

4. Recurso especial a que se nega provimento” (REsp



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

553242/BA, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 09/12/2003, DJ 09/02/2004 p. 133).

PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. REPETIÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA INICIAL. COMODISMO INACEITÁVEL. PRECEDENTES.

1. Recurso Especial interposto contra v. Acórdão que considerou indispensável que na apelação sejam declinadas as razões pelas quais a sentença seria injusta ou ilegal. 2. O Código de Processo Civil (arts. 514 e 515) impõe às partes a observância da forma segundo a qual deve se revestir o recurso apelatório. Não é suficiente mera menção a qualquer peça anterior à sentença (petição inicial, contestação ou arrazoados), à guisa de fundamentos com os quais se almeja a reforma do decisório monocrático. À luz do ordenamento jurídico processual, tal atitude traduz-se em comodismo inaceitável, devendo ser afastado. 3. O apelante deve atacar, especificamente, os fundamentos da sentença que deseja rebater, mesmo que, no decorrer das razões, utilize-se, também, de argumentos já delineados em outras peças anteriores. No entanto, só os já desvendados anteriormente não são por demais suficientes, sendo necessário o ataque específico à sentença. 4. Procedendo dessa forma, o que o apelante submete ao julgamento do Tribunal é a própria petição inicial, desvirtuando a competência recursal originária do Tribunal. 5. Precedentes das 1ª, 2ª, 5ª e 6ª Turmas desta Corte Superior. 6. Recurso não provido. (REsp. 359.080 – 2001/0129763-4 – 04/03/2002, Relator Ministro José Delgado, 1ª Turma, j. 11/12/2001, DJ 04/03/02, página 213).

O direito ao recurso deflui da norma de sobredireito do art. 5º, LV, da Constituição Federal. Todos têm o direito de pleitear a revisão de uma decisão judicial que se repute desconforme a realidade fática dos autos do processo. O que se deve examinar, entretanto, ao ser conciliada a norma em tais condições, é se o recurso reúne condições sérias ao atacar a decisão.

Todos têm o direito ao processo, ao recurso. Para tanto, porém, é preciso demonstrar que a insurgência tem fundamento, motivo. Necessariamente deverá descrever a existência de controvérsia a respeito do próprio direito que é exigido. A mera repetição da tese vencida, que era, e é,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

descabida, excede a defesa do direito oposto, não bastando para o conhecimento do apelo.

Posto isto, não se conhece de parte do apelo.

Na parte conhecida, não merece provimento a irresignação das apelantes.

Precipuamente, não há falar em prescrição no tocante à devolução dos valores pagos a título de comissão de taxa SATI, pois na ausência de prazo específico, aplica-se à hipótese o prazo prescricional geral de dez anos (art. 205 do CC), conforme entendimento assente desta Colenda Câmara:

“PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ARTIGO 514 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. NÃO OCORRÊNCIA - RECURSO CONHECIDO REPETIÇÃO DE INDÉBITO – PRESCRIÇÃO DO DIREITO DE REAVER COMISSÃO DE CORRETAGEM, EM DEZ ANOS ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA QUE RECONHECE A PRESCRIÇÃO TRIENAL - REFORMA COMISSÃO DE CORRETAGEM EXPRESSAMENTE ATRIBUÍDA À COMPRADORA NEGÓCIO CONCRETIZADO RESTITUIÇÃO INDEVIDA DADO PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO PARA AFASTAR A PRESCRIÇÃO TRIENAL, IMPROCEDENTE O PEDIDO DE RESTITUIÇÃO” (Apelação nº 1006647-57.2014.8.26.0566, São Carlos, Rel. Lucila Toledo, j. 10.02.15).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. PRAZO DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. INCLUSÃO DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA EM ADITAMENTO CONTRATUAL. PRÉ-FIXAÇÃO DAS PERDAS E DANOS. AFASTAMENTO DA INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, QUE FICA SUBSTITUÍDA PELA CLÁUSULA PENAL. INCIDÊNCIA ATÉ A DATA EM QUE O IMÓVEL ESTIVER PRONTO PARA SER ENTREGUE AOS AUTORES. JUROS DE

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

MORA DA CITAÇÃO. TAXA SATI. DEVOLUÇÃO NA FORMA SIMPLES. LEGITIMIDADE PASSIVA. ABUSIVIDADE. MANUTENÇÃO DOS HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. APELAÇÃO DOS AUTORES NÃO PROVIDA E APELAÇÃO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDA. 1. Compra e venda de imóvel. Atraso na conclusão das obras. Cláusula de tolerância. Validade. Precedentes. 2. Inclusão de cláusula penal compensatória em aditamento contratual, que serve como pré-fixação das perdas e danos sofridos pelos adquirentes do bem. Ausência de previsão quanto à possibilidade de indenização suplementar. Danos superiores não demonstrados. Art. 416, parágrafo único, CC. 3. Hipótese em que deve ser afastada a indenização por danos materiais fixada na sentença, substituindo-a pela cláusula penal, nos moldes previstos no aditamento contratual. 4. Incidência, porém, até a data em que o imóvel estiver efetivamente pronto para ser entregue aos autores. Juros de mora da data da citação. Relação contratual. Art. 405, CC. 5. Taxa SATI. Prescrição. Inocorrência. Prazo decenal do art. 205, CC. Legitimidade passiva. Relação de consumo. Ausência de demonstração de cobrança. Afastada a determinação de devolução desse valor. Maioria de votos. 6. Honorários de sucumbência arbitrados em 10% sobre o valor da condenação. Art. 20, §§ 3º e 4º, CPC. Razoabilidade. Manutenção. 7. Recurso da ré que deve ser parcialmente provido para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, incluir a incidência da cláusula penal, e afastar a condenação para devolver a taxa SATI, mantendo-se, no mais, a sentença recorrida. 8. Apelação dos autores não provida e apelação da ré parcialmente provida” (Apelação nº 4000577-19.2013.8.26.0562, Santos, Rel. Alexandre Lazzarini, j. 26.04.14).

Igualmente, não prospera sua insurgência quanto à devolução das quantias pagas a título de serviço de assessoria imobiliária.

Com efeito, a presente relação jurídica é de consumo (artigo 3º, da Lei nº 8078/90).

Como é sabido, o serviço de corretagem encerra ajuste firmado entre o corretor e seu cliente, no intuito o fim de facilitar a transação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

imobiliária.

É certo que a incorporadora imobiliária, para promover o empreendimento e as vendas das unidades, contrata a prestação do serviço de terceiros, cujos custos, por consequência, são a ela inerentes.

Ainda que o contrato firmado entre as partes estabeleça, no preço do imóvel, valores atinentes a serviço de assessoria técnico-imobiliária, não se afigura regular o repasse de tais verbas ao consumidor.

Não cabe olvidar ter-se, na espécie, contrato de adesão, em que nada a respeito se ajusta, senão se impõe ao consumidor. E, pior, como condição a que possa consumir a compra do imóvel. Aí, justamente, há venda casada (artigo 39, I, da Lei nº 8078/90).

Para sua configuração, não se afigura imprescindível que o serviço ou produto imposto como condição ao fornecimento seja do mesmo fornecedor, podendo ser de um seu parceiro. O que importa é a constatação de que “o fornecedor nega-se a fornecer o produto ou o serviço, a não ser que o consumidor concorde em adquirir também um outro produto ou serviço.”¹

E não se há de negar que, ao menos ao consumidor comum, inexistente outro caminho para a aquisição de unidade em empreendimento recém-lançado, senão por meio dos profissionais que se encontram no “stand” de vendas da incorporadora.

Não há, propriamente, serviço de intermediação prestado, de aproximação útil que caracteriza a atividade do corretor. Há, tão-somente, a adesão a uma oferta pública a que o fornecedor procede por meio de sua parceira contratual.

¹ GRINOVER, Ada Pellegrini e outros. Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto, Ed. Forense Universitária, 7ª Edição, pg. 324.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Insta esclarecer, ademais, que, aos olhos do consumidor, os profissionais que se encontram no “stand” de vendas agem como verdadeiros prepostos da incorporadora imobiliária.

Salienta-se, ainda, que não se trata de mero repasse econômico ao consumidor. A este respeito, pede-se para transcrever trecho do v. acórdão proferido pela C. 1ª Câmara de Direito Privado, de relatoria do Exmo. Desembargador Claudio Godoy²:

“Dir-se-á que, de todo modo, sempre a fornecedora poderia repassar ao consumidor o custo havido com a imobiliária, inserido no preço da unidade. Mas que então assim se faça, e com todas as devidas consequências daí derivadas. Pense-se, por exemplo, no ônus de, em mercado concorrencial, oferecer unidade a preço maior, o que, inclusive, poderia levar a fornecedora a negociar condições menos onerosas com a imobiliária. Nem se olvide que, por vantagem fiscal que a prática possa representar à vendedora, isenta da entrada do valor da comissão, inserido no preço, como TJSP, Apelação nº receita sua, não se há de impor ao consumidor contratação obrigatória com a imobiliária e, pior, contra a lei”.

Nesse turno, afigura-se de rigor a devolução das quantias despendidas a título de assessoria técnico-imobiliária (SATI), tal como determinada pela r. sentença.

Embora ainda tormentosa a questão, seguem julgados endossando o entendimento aqui esposado:

“Compromisso de venda e compra. Imóvel em construção - Rescisão pleiteada pelo comprador. Devolução de parcelas pagas Admissibilidade. Restituição que deve ser imediata e de uma só vez, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor, admitida

² TJSP, Apelação nº 1064004-35.2014.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Claudio Godoy, DJ 11.02.2015.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

a retenção de 20% dos valores pagos, que se afigura razoável para ressarcimento das despesas administrativas Súmulas nº 01 e 02 deste Tribunal. Cobrança de taxas envolvendo corretagem e serviços de assessoria. Ilegitimidade de parte passiva não caracterizada. Aplicação da regra de solidariedade enunciada no artigo 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do CDC. Ausência de cláusula contratual expressa prevendo o pagamento das taxas em discussão. Violação ao direito de ampla informação quanto à aquisição de produtos ou serviços - Artigo 6º, II e III, do Código de Defesa do Consumidor – Devolução determinada. Ademais, inexistência de contrato que especifique os serviços de assessoria, não demonstrados. Caracterização de venda casada – Abusividade. Recurso não provido” (Apelação nº 1037993-66.2014.8.26.0100, São Paulo, 5ª Câm. Dir. Privado, Rel. Moreira Viegas, j. 11.03.15).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI. Comissão de corretagem que não foi contratada entre as partes. Inexistência de cláusula contratual que desloque ao promitente comprador o pagamento direto das despesas de corretagem. Cobrança à míngua de disposição contratual que se revela ilegal. Violação ao dever de transparência. Relação de consumo. Peculiaridade do caso concreto que impõe a adoção de solução diametralmente oposta àquela adotada em casos análogos. TAXA DE SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de comissão de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Cobrança abusiva. Venda casada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Dever da ré de restituir o valor pago a este título. Artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Recurso do autor provido. Recurso da ré desprovido” (Apelação nº 1040996-29.2014.8.26.0100, São Paulo, 6ª Câm. Dir.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Privado, Rel. Francisco Loureiro, j. 10.03.15).

“Venda e compra de imóvel. Valor cobrado a título de comissão de corretagem e "sati". Serviço prestado apenas no interesse da ré. Devolução ao comprador - Adequação. Não poderia a ré transferir aos compradores verbas de sua responsabilidade, quando os adquirentes não se utilizaram dos serviços para adquirir a unidade, serviços contratados apenas em benefício da construtora. Por tais razões, também se reconhece a legitimidade da ré para responder pelo pedido de devolução. Recurso da ré não provido e provido em parte o dos autores” (Apelação nº 0023336-39.2013.8.26.0564, São Bernardo do Campo, 7ª Câm. Dir. Privado, Rel. Luis Mario Galbetti, j. 11.03.15).

Por fim, quanto aos danos morais, nada há a reparar na r. sentença.

Inconcebível entender como mero aborrecimento os fatos aqui relatados, pois os autores foram privados da fruição do bem adquirido por nove meses, unicamente pelo inadimplemento das recorrentes.

Nesse contexto, evidente que os danos morais aqui apontados são daqueles que emergem “in re ipsa”, isto é, aqueles cuja existência se presume de modo absoluto (“iuris et de jure”) e que, por certo, dispensam a comprovação da dor, do sofrimento, da angústia e da desolação, sendo “da natureza das coisas” que o sofrimento impingido era indiscutível. Com efeito, o dano moral, “se não é verdadeiramente, dano suscetível de fixação pecuniária equivalencial, tem-se de reparar equitativamente” (Pontes de Miranda)¹ .

“In casu”, é aplicável a teoria do valor do desestímulo em que o “quantum” fixado deve ser de valor hábil a inculcar naquele que agiu incorretamente uma repercussão tal que iniba a sua conduta antijurídica, impedindo a reiteração de seu ato, levando-se sempre em conta a capacidade patrimonial do causador do dano e daquele que o sofreu, com o escopo de não transformar também tal evento em enriquecimento sem causa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

E sopesando-se os requisitos retromencionados, vê-se que o MM. Juízo “a quo” arbitrou com moderação a indenização devida – em R\$ 8.000,00.

Portanto, não há nada no recurso que imponha a inversão do resultado obtido pela r. sentença hostilizada, que se mantém por seus próprios e jurídicos fundamentos, em conformidade com a regra do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que 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”.

Este dispositivo é utilizado por todas as Câmaras do Tribunal, no aprimoramento da função jurisdição, por espeque da instrumentalidade do processo, convicto de que a tutela jurisdicional deve ser rápida, eficaz, com utilidade às partes do processo, a fim de ser cumprido o mandamento constitucional.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum" (REsp nº662.272-RS, 2ª Turma, Rei.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rei. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rei. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rei. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).E, ainda, do Colendo Supremo Tribunal Federal, assim fazendo recentemente na decisão da lavra do eminente Ministro Dias Toffoli, nos RE 591.797 e 626.307, em26.08.2010, em que assenta, textualmente, o que segue: “Acompanho na íntegra o parecer da douta Procuradoria-Geral da República, adotando-o como fundamento desta decisão, ao estilo do que é praxe na Corte, quando a qualidade das razões permitem sejam subministradas pelo relator (Cf. ACO 804/RR, Relator Ministro Carlos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Britto, DJ 16/06/2006; AO 24/RS, Relator Ministro Maurício Corrêa, DJ 23/03/2000; RE 271771/SP, Relator Ministro Néri da Silveira, DJ 01/08/2000)”.
).

Por fim, outros fundamentos são dispensáveis diante da adoção integral do que foi deduzido no “decisum”, aqui expressamente adotados para evitar desnecessária repetição, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Posto isto, não se conhece de parte do recurso e, na parte conhecida, nega-se provimento.

MAURO CONTI MACHADO
RELATOR