



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000972248

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 106032794.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados [REDACTED], é apelado/apelante SARDENHA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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 ao recurso. V. U. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAMES SIANO (Presidente), MOREIRA VIEGAS E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 24 de dezembro de 2015.

James Siano

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 22646

APEL. Nº: 1060327-94.2014.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

MM. Juiz(a) de 1º grau : Dr. (a) Mariana de Souza Neves Salinas

APELANTE (S): [REDACTED]

APELADO (S): Os Mesmos

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE PARCELAS E INDENIZAÇÃO POR

DANOS MORAIS. Pretensão dos compromissários compradores em face da compromitente vendedora, em razão de atraso na entrega de imóvel. Sentença de procedência em parte para declarar a resolução do compromisso e condenar a ré a devolver as parcelas pagas, taxa SATI, além de R\$ 15.000,00 a título de danos morais.

Apelam os autores pelo ressarcimento do valor desembolsado a título de comissão de corretagem.

Apela a ré sustentando ilegitimidade passiva quanto ao pedido de devolução dos valores pagos a título de taxa SATI; caso fortuito e força maior, em razão do aquecimento do mercado imobiliário; rescisão com retenção de valores, conforme o contrato; indevida a restituição da taxa SATI; inexistência de danos morais indenizáveis e, subsidiariamente, pela redução do “quantum”.

Descabimento do recurso da ré e cabimento do reclamo dos autores. Recurso da ré. Atraso. Alegação de aquecimento do mercado imobiliário. Inadmissibilidade. Fortuito interno não elide a responsabilidade do fornecedor. Ausência de justificativa plausível. Culpa impõe a responsabilização pela integralidade das perdas e danos. Inteligência do art. 475, *in fine*, do CC.

Danos morais. Consumidor indevidamente tolhido do direito de adquirir o imóvel compromissado e dele fazer sua moradia. Abuso de direito. Caracterização dos danos morais. Necessidade de atender ao escopo satisfatório e punitivo da reparação. Fixação pela sentença em R\$ 15.000,00. Adequação. Incidência dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Ônus da sucumbência. Ré decaiu em maior extensão. Necessidade de responder pela sucumbência. Inteligência do art. 21, parágrafo único, do CPC.

Recurso dos autores. Restituição integral engloba os valores despendidos a título de comissão de corretagem.

Recurso da ré improvido e provido o dos autores para condenar a ré a ressarcir os valores despendidos pelos autores a título de comissão de corretagem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2

Trata-se de apelações interpostas em face da sentença de f. 173/1756, que julgou procedente em parte ação de rescisão contratual cumulada com restituição de parcelas pagas e indenização por danos morais proposta por Michele Fardini Soares e Outro contra Sardenha Investimentos Imobiliários Ltda., para declarar a resolução do compromisso e condenar a ré a devolver as parcelas pagas, taxa SATI, além de R\$ 15.000,00 a título de danos morais.

Apelam os autores (f. 178/192), sustentando: (i) parte contrária deve restituir o valor despendido a título de comissão de corretagem, por ter sido a responsável pela rescisão; (ii) ilegalidade da cobrança.

Apela a ré (f. 195/216), sustentando: (i) ilegitimidade passiva quanto ao pedido de devolução dos valores pagos a título de taxa SATI; (ii) existência de caso fortuito e força maior, em razão do aquecimento do mercado imobiliário; (iii) necessidade de observância do contrato, quanto aos valores a serem retidos para hipótese de rescisão; (iv) restituição indevida dos valores relacionados à taxa SATI; (v) inexistência de danos morais indenizáveis; (vi) subsidiariamente, pela redução do “quantum”; (vi) atribuição da sucumbência à parte contrária.

Recursos recebidos e respondidos (f. 233/237 e 238/247).

É o relatório.

O apelo dos autores procede, não merecendo acolhimento o reclamo da ré.

Do recurso da ré.

Incontroversa a mora da ré, porque o prazo de entrega do imóvel, incluindo a data de tolerância, findaria no final de novembro de 2013 (f. 21), enquanto o “habite-se” foi expedido apenas em 30.04.2014 (f. 137).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A alegação de que o atraso decorreu do aquecimento do mercado imobiliário, não é motivo para superar o prazo de tolerância estipulado no contrato, porque faz parte do risco da atividade econômica, que não pode ser

carreada em desfavor do consumidor. 3

É risco passível de previsibilidade. Presente a figura do fortuito interno que não elide a responsabilidade do fornecedor. Inaplicável o art. 393 do CC.

A falha no comportamento contratual da recorrente impõe sua responsabilização pelo inadimplemento, devendo por consequência responder pelas perdas e danos, na forma do art. 475, *in fine*, do CC¹.

A indenização deve no mínimo representar o retorno da parte inocente ao *status quo ante*, para evitar o enriquecimento ilícito.

Não se trata de rompimento contratual por desistência, mas em razão de resolução por inadimplemento, o que impede a retenção de qualquer percentual.

Cumpra ao inadimplente responder pela integralidade dos valores a serem devolvidos por conta da resolução da avença. Inclusive as despesas a título de Taxa SATI, porque culpada pelo malogro do negócio.

A extrapolação do prazo contratado já constitui **abuso de direito** e configura excesso, pois descaracteriza o exercício regular de direito (art. 188, I, CC), revelando desproporção e vantagem abusiva do vendedor, frustrando a igualdade de tratamento entre as partes.

A questão toma proporção ofensiva ao patrimônio moral,

¹ **Art. 475.** A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quando se apresenta contrária ao direito de moradia do compromissário comprador, que está adimplente com suas obrigações.

Tal questão já foi analisada por esta Câmara, recebendo os seguintes entendimentos:

Compromisso de Compra e Venda de imóvel Revisão do contrato com fundamento no atraso na entrega da obra - Procedência em parte dos pedidos Ilegitimidade passiva da

4

*corrê não acolhida Relação de consumo Empresas do mesmo grupo econômico - Inteligência do §1º do art. 25 do CDC Aquele que lucra com o negócio não pode se furtar da responsabilização - Abusividade da cláusula que impõe prazo indeterminado em decorrência de caso fortuito e força maior - Mora contratual configurada Atraso injustificado Indenização a título de lucros cessantes ante a indisponibilidade do bem imóvel Cabimento **Danos morais devidos** - Frustração quanto a aquisição do imóvel para moradia - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP 5ª Câmara de Direito Privado Apelação nº 0000673-39.2012.8.26.0562 Santos rel. Des. MOREIRA VIEGAS j. 13.03.2013).*

REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REDIBITÓRIA E INDENIZATÓRIA RECONVENÇÃO DE COBRANÇA

ATRASO INCONTROVERSO PARA ENTREGA DA UNIDADE LUCROS CESSANTES DEVIDOS, UTILIZADOS

OS PARÂMETROS DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESCONFORMIDADE ENTRE O ACABAMENTO
 UTILIZADO E O PROMETIDO ABATIMENTO NO PREÇO,

CONFORME INDICAÇÃO PERICIAL **DEMORA QUE, NO**

**CASO, FRUSTROU EXPECTATIVA LEGÍTIMA, CAUSANDO
 CONTRARIEDADES EXTRAORDINÁRIAS INDENIZAÇÃO**

**POR DANOS MORAIS DEVIDA E FIXADA EM R\$ 20.000,00
 INCIDÊNCIA DE JUROS, MULTA E CORREÇÃO SOBRE A**

PARCELA DAS CHAVES REPETIÇÃO EM DOBRO

INCABÍVEL COBRANÇA FUNDADA EM AJUSTE
 CONTRATUAL IMPOSSIBILIDADE DE EQUIPARAÇÃO DE
 PREÇOS, CUJA FIXAÇÃO ATENDE A CRITÉRIOS DE
 MERCADO NECESSIDADE DE PROCEDIMENTO
 LIQUIDATÓRIO SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA

SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE RECURSO

DA RÉ-RECONVINTE PROVIDO EM PARTE, NEGADO
 PROVIMENTO AO APELOS DOS AUTORES-
 RECONVINDOS. (TJSP 5ª Câmara de Direito Privado
 Apelação nº 9160440-36.2008.8.26.0000 São Paulo rel. Des.
 ERICKSON GAVAZZA MARQUES j. 24.10.2012).

*Ementa: indenização por dano material e moral compromisso de compra e venda - atraso na entrega do imóvel - inadimplência da vendedora - sentença de procedência parcial insurgência de ambas as partes pedido do autor visando indenização por danos materiais impossibilidade multa contratual que a tanto se presta - **indenização por danos morais devida** quantum arbitrado que se mostra razoável limitação de percentual na cláusula que prevê multa pela inadimplência da vendedora desvantagem para o*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*consumidor sentença mantida - recursos improvidos. (TJSP 5ª
Câmara de Direito Privado – Apelação nº 0117757-
26.2011.8.26.0100 São Paulo rel. Des. A. C. MATHIAS
COLTRO j. 30.05.2012).*

Com mais razão se vislumbra a existência de dano moral na hipótese, porque os autores foram indevidamente tolhidos do direito de adquirir o imóvel compromissado e dele fazer sua moradia.

Resta, portanto, presente a configuração de danos morais pela impossibilidade de entrega do imóvel, cabendo tão-somente a especificação do *quantum* indenizatório.

A lesão de interesses extrapatrimoniais tutelados pelo ordenamento jurídico, em geral, diversamente do que se dá com o dano patrimonial, não comporta ressarcimento, já que em regra é inviável recompor-se o bem imaterial violado, não havendo condições práticas que permitam a restauração da ofensa com fiel equivalência à sua extensão.

A reparação pecuniária do dano moral, destarte, *não corresponde ao preço da dor sofrida pela vítima*. O seu fundamento está assentado na sanção que se busca impor ao responsável e, simultaneamente, na satisfação (compensação) que se visa a atribuir ao lesado.

Em nosso direito não se aplica com exclusividade a *Teoria do Desestímulo*, como estabelecido no sistema norte-americano, mas sim o sistema misto, entre o desestímulo e a compensação, objetivando-se a imposição de uma sanção ao causador do evento danoso, de sorte que não fique impune pela vulneração causada a interesses extrapatrimoniais de outrem e, ao mesmo tempo, uma compensação ao lesado com o intuito de suavizar a ofensa sofrida.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O valor da indenização como sabido, deve ser fixado com equidade e moderação, não podendo ser tão baixo a ponto de fazer com que o ofensor deixe de perceber a reação do ordenamento jurídico à lesão praticada, nem tão elevado a ponto de servir como fonte de enriquecimento sem causa por parte do lesado.

6

Diante das circunstâncias específicas atinentes ao caso sob exame, almejando-se atender ao escopo satisfatório, punitivo e educativo da reparação por dano moral, reputa-se adequado o importe fixado pela sentença (R\$ 15.000,00), em observância aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Mister observar que a ré decaiu em maior extensão, segundo apreciação qualitativa das pretensões, motivo pelo qual se afigura pertinente que responda pelos ônus da sucumbência, nos termos do art. 21, parágrafo único, do CPC.

Do recurso dos autores.

Cabe à ré indenizar os autores de todos os valores despendidos, por ser culpada pela rescisão. Como já explicitado, pela incidência do art. 475, “*in fine*”, do CC.

Não há como afastar o ressarcimento do dispêndio com comissão de corretagem.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso da ré e **dá-se provimento** ao recurso dos autores, para condenar a ré a ressarcir o valor despendido a título de comissão de corretagem. Correção monetária incidente desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

JAMES SIANO

Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

7