

**Registro: 2017.0000543331**

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0059218-49.2012.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante/apelado CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., são apelados/apelantes [REDACTED]

**ACORDAM**, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso da ré e deram provimento ao recurso dos autores. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COSTA NETTO (Presidente) e EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 25 de julho de 2017.

**MARIELLA FERRAZ DE ARRUDA POLLICE NOGUEIRA**  
**RELATORA**  
**Assinatura Eletrônica**

PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**APELAÇÃO Nº 0059218-49.2012.8.26.0224**

**Relatora: Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira**

**Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado**

**APELANTE: CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A**

**APELADOS:** [REDACTED]

**COMARCA: GUARULHOS**

**JUIZ PROLATOR: JOÃO BATISTA DE MELLO PAULA LIMA**

**VOTO Nº 352**

**APELAÇÃO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESPESAS DE CORRETAGEM. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA.** Responsabilidade solidária dos participantes da cadeia negocial, na forma do art. 7º, parágrafo único do CDC e Recurso Repetitivo. **PRESCRIÇÃO TRIENAL EM RELAÇÃO A PARTE DOS PAGAMENTOS. Art. 206, §3º, IV CC. Recurso Repetitivo nº 1.551.956/SP. REEMBOLSO QUANTO AO EXCEDENTE AFASTADO.** Recurso Repetitivo 1599511/SP. 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. Deveres de informação e transparência observados no caso concreto, onde documento exibido identifica o valor da unidade residencial e das comissões pagas, com a totalidade do preço obtido pela soma dos dois itens e detalhamento do quanto direcionado a comissões. Abusividade da cobrança afastada. **ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO. LUCROS CESSANTES.** Prevalência da multa estabelecida em Termo de Ajustamento de Conduta. **PARCELA INCC.** Incidência legítima da correção monetária para reajustar o saldo devedor e manter o equilíbrio econômico do contrato, decorrente do fato de que os pagamentos realizados pela CEF ocorrem na proporção da evolução das obras. Quitação que não se verificou, conforme expresso em Instrumento Particular de Confissão de Dívida e no contrato original, sendo a outorga da escritura realizada para viabilizar a garantia do próprio financiamento. Aplicação do INCC limitada ao período contratual, com sua substituição pelo IGP-M no período de atraso da obra. Cláusula expressa em Termo de Ajustamento de Conduta. Abuso não verificado. Precedentes. Inexigibilidade afastada, com a ressalva quanto à demonstração do cálculo utilizado para alcançar o valor em cobrança. **JUROS DE MEDIÇÃO.** Indenização devida, pois o encargo apenas incide sobre o financiamento bancário por força do inadimplemento da ré quanto à entrega da obra, o que significa dizer que foi o comportamento da empresa que gera sua incidência aos adquirentes em relação aos valores pagos ao agente financeiro. Obrigação igualmente estabelecida no Termo de Ajustamento de Conduta.

PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

**DANOS MORAIS CONFIGURADOS.** Situação que resulta em mais do que simples aborrecimento contratual, mas verdadeira frustração aos adquirentes pela quebra de expectativa após tempo de espera superior ao previsto, afetando planejamento de longo prazo, o que causa ansiedade, intranquilidade, sentimentos aptos a gerar abalo emocional. Indenização arbitrada em R\$10.000,00 a cada autor. Distribuição da sucumbência. **RECURSO DA RÉ PARIALMENTE PROVIDO. RECURSO DOS AUTORES PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de ação de Indenização por Danos Materiais e Morais c/c Obrigação de Fazer que [REDACTED] ajuizaram em face de CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A, julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 282/296, cujo relatório se adota, para reconhecer a inexigibilidade do título sacado pela ré lastreado no item 1.2 da cláusula primeira da confissão de dívida e condenar a ré a: a) indenizar danos materiais de 0,5% ao mês sobre o preço pago até o registro imobiliário do domínio dos autores, com atualização monetária mês a mês até efetivo pagamento e juros de mora da citação; b) restituir valores pagos pela corretagem com correção monetária do desembolso e juros da citação; c) responder por honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.

Recorrem ambas as partes.

A CR2 São Paulo insiste nas preliminares de falta de interesse de agir para o recebimento da multa, prescrição do pedido de reembolso dos valores pagos pela comissão de corretagem e sua ilegitimidade passiva para devolução dessa verba. Quanto ao mérito defende a legalidade dessa cobrança, da incidência da correção monetária na forma da cláusula 1.2 do contrato celebrado, destinada a recompor perdas relacionadas ao financiamento, sendo a confissão de dívida celebrada muito antes do vencimento do prazo de entrega da unidade. Invoca as disposições contratuais que que deixam claro que os adquirentes respondem pela atualização monetária que não esteja compreendida no valor disponibilizado pela instituição financeira responsável pelo financiamento bancário, refutando a conclusão do julgado a respeito da quitação e inexigibilidade do saldo cobrado e defendendo a legitimidade da incidência do INCC após o prazo de tolerância para término da obra.

Pretendem, ainda, se não acolhida a preliminar de falta de interesse de agir, seja aplicada a multa na forma estabelecida no Termo de Ajustamento de Conduta (fls. 309/323).

██████████ e outro postularam em tutela antecipada recursal a imposição da obrigação de fazer ao réu para entrega das chaves do imóvel, afastada exigência de quantia adicional, sob pena de multa diária. Defendem a reforma parcial do julgado para incidência da multa de 1% ao mês pelo atraso na entrega da obra, a partir de setembro/2012, na forma estabelecida em termo de ajustamento de conduta, a restituição dos valores pagos a título de “juros de medição” durante o período em que a obra estava atrasada e o acolhimento do pedido de indenização por danos morais, postulados em R\$ 20.000,00 (fls. 365/379).

Recursos regularmente processados, com oferecimento de contrarrazões.

Foi noticiada a entrega das chaves (fls. 410/412) e regularizado o porte de remessa e retorno dos autos por ambas as partes (fls. 417/419 e 421/423).

O feito foi suspenso em razão de Recurso Repetitivo, e com seu julgamento o andamento foi retomado, com conclusão a esta relatora em 9/5/2017.

### É O RELATÓRIO.

As partes celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária em 14/8/2009, prevista a entrega das chaves para setembro/2010. Os adquirentes se insurgiram contra o atraso, buscando a imposição de multa mensal pelo atraso, segundo parâmetros estabelecidos em Termo de Ajustamento de Conduta, reconhecimento de inexigibilidade de cobrança no valor de R\$ 10.090,02 e indenização por danos morais.

Sem razão a recorrente ao invocar a falta de interesse de agir porque os autores não teriam demonstrado recusa ou omissão da empresa ao pagamento da multa, pois se havia alguma dúvida quanto à resistência à pretensão, ela ficou claramente estabelecida quando, com a citação e pleno conhecimento dos adquirentes ao recebimento da multa, o valor correspondente deixou de ser disponibilizado à ré, o que poderia ter ocorrido até mesmo por depósito judicial que demonstraria o pleno cumprimento da empresa ao que se obrigou junto ao Ministério Público.

PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Tampouco merecia acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva arguida por CR2, pois na medida em que participante de cadeia comercial que resultou na comercialização do empreendimento imobiliário em referência, o fato de o pagamento dos serviços de corretagem ter sido direcionado a pessoas diversas não retira a possibilidade do ajuizamento da demanda contra todas ou aquelas escolhidas pelo consumidor, por força de sua responsabilidade solidária consagrada pelo artigo 7º, parágrafo único do CDC.

É o que ensina a doutrina: *"Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor."* (Rizzatto Nunes in "Comentários ao Código de Defesa do Consumidor", Ed. Saraiva, 2000, pág. 334).

Ainda, o tema foi objeto de análise em Recurso Repetitivo julgado pelo STJ, nº 1.551.951/SP, que reconheceu a legitimidade das incorporadoras/construtoras para as ações de restituição de corretagem e taxa SATI, ainda que os recursos tenham sido direcionados a pessoas diversas que atuaram diretamente na realização desses serviços. Veja-se:

“Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor”

Quanto à prescrição, incide ela sobre parte das parcelas pagas pela intermediação. Estabeleceu-se, por força do Recurso Especial Repetitivo nº 1.551.956/SP, a incidência do prazo prescricional de três anos regulado pelo artigo 206, § 3º, inciso IV do Código Civil para as ações em que se busca a repetição dos valores pagos a títulos de comissão de corretagem e taxa de assistência técnico-imobiliária, como é a hipótese dos autos.

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

Examinando-se os recibos que se referem ao pagamento das comissões, constata-se que parte dos serviços foi quitado no ato da compra, em 14/8/2009, e parte das obrigações foi postergada para 15/9/2009 e 5/10/2009 (fls. 137). Os do ato da aquisição foram alcançados pela prescrição trienal, uma vez ajuizada a ação de repetição em 31/8/2009, de maneira que possível o exercício da pretensão apenas quanto aos vencidos em setembro e dezembro/2009.

Contudo, quanto a eles, a devolução pretendida não se justifica, na forma do entendimento consolidado pelo Recurso Repetitivo 1599511/SP, que reproduz:

“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.

1. - 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.

(...)

III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (STJ - REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016)

Em essência, o que o julgado defendeu foi a possibilidade de transferência do ônus financeiro da corretagem ao comprador por parte das incorporadoras, não configurada a venda casada pelo só fato dessa intermediação ocorrer em stands do empreendimento e com corretores previamente estabelecidos para o empreendimento, uma vez observados os deveres de transparência e informação, de modo que o adquirente tenha plena ciência de que esse encargo lhe está sendo atribuído. É o que se extrai dos seguintes fundamentos:

*“Observe-se que o Direito do Consumidor, apesar de seu marcado caráter protetivo, não chega ao ponto de subverter a natureza onerosa das relações negociais no mercado de consumo, exigindo apenas transparência no seu conteúdo.*

(...)

*Pode-se concluir, portanto, que, em princípio, é válida a cláusula que transfere para o consumidor a obrigação de pagar a comissão de corretagem, exigindo-se apenas transparência nessa atribuição.*

(...)

*Portanto, há o reconhecimento da necessidade de clareza e transparência na previsão contratual acerca da transferência para o comprador ou promitente-comprador (consumidor) do dever de pagar a comissão de corretagem. Para cumprir essa obrigação, deve a incorporadora informar ao consumidor, até o momento celebração do contrato de promessa de compra e venda, o preço total de aquisição da unidade imobiliária, especificando o valor da comissão de corretagem, ainda que esta venha a ser paga destacadamente. Conclui-se este tópico, portanto, no sentido de que o dever de informação é cumprido quando o consumidor é informado até o momento da celebração do contrato acerca do preço total da unidade imobiliária, incluído nesse montante o valor da comissão de corretagem”.*

Esses elementos se encontram presentes no caso concreto, onde o documento de fls. 137 permite, de forma clara e transparente, identificar o valor da unidade residencial e das comissões pagas, com a totalidade do preço obtido pela soma dos dois itens, além do detalhamento do quanto direcionado à comissão de corretores e quais seriam eles, com declaração no próprio documento quanto à estarem cientes da remuneração devida pela atuação dos corretores, de forma a restar claro aos adquirentes que estavam arcando com o ônus financeiro da comissão e qual seria o montante devido a este título, sem subterfúgio ou má-fé.

Não há exigência a que os detalhes sobre a comissão de corretagem estejam especificados no instrumento de compra, sendo perfeitamente aceitável que a referência venha em documento avulso, desde que não haja dúvida quanto ao conhecimento dos adquirentes de que estão arcando com esse custo, prévia ou contemporaneamente à assinatura do contrato de compra e venda, o que se deu no caso concreto.

É o que basta para que se reconheça o respeito ao dever de transparência e informação sobre este aspecto ao tempo da contratação, sem violação aos direitos do consumidor, de maneira que não se justifica a pretensão de restituição dos valores pagos a este título, que compuseram de forma clara o preço da negociação.

Resta aferir o atraso na entrega da obra e danos deles advindos.

O atraso restou incontroverso, pois previsto o prazo de entrega da unidade para setembro/2010, com prazo de tolerância de 180 dias, a entrega das chaves apenas ocorreu em fevereiro/2014, como informado pela própria ré (fls. 411/412). Por outro lado, embora a sentença tenha afastado a validade a cláusula de tolerância, o fato é que ambas as partes defendem a incidência do quanto pactuado em Termo de Ajustamento de Conduta celebrado em 13/6/2011, onde a CR2 assumiu a obrigação de pagamento de multa pelo atraso, sendo ele de 0,5% ao mês sobre o preço pactuado no instrumento do decurso do prazo de 180 dias (abril/2011) até 31/8/2012 e de 1,0% segundo o mesmo parâmetro a partir de 31/8/2012 até efetiva entrega das chaves (cláusulas 2ª e 3ª - fls. 132/133).

Diante da regulamentação a que se submeteu a própria empresa e que foi expressamente postulada pelos autores na inicial, respeitado o entendimento do juízo, não vejo razão para se afastá-la diante do consenso manifesto das partes quanto a refletir critério justo e adequado de indenização para o caso concreto.

A sentença estabeleceu, ainda, a inexigibilidade de cobrança realizada pela ré ao autor no valor de R\$ 10.090,02, que se refere, segundo narrativa da própria inicial, aos valores de INCC por conta do empréstimo realizado perante a Caixa Econômica Federal, por entender que foi conferida quitação ao tempo em que foi levado a registro o empréstimo concedido pela instituição financeira.

Respeitado o posicionamento, o raciocínio não pode subsistir.

Conforme contrato celebrado, parte do preço do imóvel – R\$ 85.785,00, seria objeto de pagamento em parcela única, isenta de juros, mas atualizável, a ser paga em 12/12/2009 mediante financiamento obtido junto à CEF (fls. 40), que efetivamente foi celebrado em novembro/2009.

Na mesma ocasião foi celebrado o Instrumento Particular de Confissão de Dívida, que em sua cláusula 1.1 e 1.2 deixa expresso que a assinatura da Compra e Venda definitiva para fim de outorga de garantia à instituição financiadora não importa em quitação e extinção das obrigações da Promessa de Compra e Venda (o que também estava

## PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

expresso no próprio compromisso, com destaque em sua cláusula 4.8 fls. 47) e que o devedor se obrigava a recompor reduções e perdas suportadas pela credora em razão do financiamento bancário, pagando “... o valor correspondente à atualização monetária incidente sobre as obrigações que compuserem o saldo devedor então absorvido pelo financiamento bancário e cujo valor ainda não tenha sido efetivamente disponibilizado pela referida instituição à CREDORA.” (fls. 123/124). O critério de atualização estabelecido foi a variação do INCC/FGV até a data de expedição do habite-se.

Tem-se, portanto, que não há como prevalecer o argumento da sentença de quitação, pois esta efetivamente não ocorreu, o que foi expresso em documento contemporâneo ao financiamento e subsequente outorga da escritura realizada para viabilizar a garantia do próprio financiamento, e neste momento ainda não se podia falar em mora da ré, o que apenas se caracterizou em abril/2011.

Não há como se ignorar que os pagamentos realizados pela CEF são pagos na proporção da evolução das obras, e não em parcela única, e é justamente por essa situação é que se mostra necessário e foi expressamente contratada a incidência de correção monetária para reajustar este saldo devedor e manter o equilíbrio econômico do contrato, já que destinada unicamente a recompor o valor da moeda desgastado pelo tempo.

Veja-se a respeito os seguintes julgados desta Corte:

“AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE SALDO DEVEDOR – Autora que celebrou contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal – Valor financiado que foi insuficiente para quitar o saldo devedor perante às construtoras rés, motivando a assinatura de confissão de dívida relativamente à diferença, na qual restou ajustado que as perdas monetárias sofridas pela construtora fossem cobertas pela autora, no período em que a Caixa não disponibilizasse o numerário – Entendimento equivocado de que o saldo devedor financiado é liberado à construtora em única parcela, vez que consta do contrato que a Caixa libera os recursos conforme a evolução da obra – Reajuste do saldo devedor que não se mostra abusivo, incidindo o INCC somente até a data prevista para a entrega da obra Cálculo apresentado pela ré que incluiu período posterior à data do contrato, impondo-se a restituição do valor excedente à autora, em dobro, na medida em que a ré estava ciente de que o INCC não poderia incidir após o prazo contratual previsto – Sentença reformada apenas para afastar o reconhecimento de nulidade da cláusula e determinar a restituição parcial, e não integral como constou – Mantida a condenação das rés na restituição dos valores correspondentes às despesas de

PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

condomínio e IPTU pagos pela autora antes do recebimento das chaves Imissão na posse que se dá com a entrega das chaves, razão pela qual as despesas inerentes ao imóvel são de responsabilidade da vendedora –  
RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO” (Apelação nº 1015949-15.2015.8.26.0554, Relator(a): Angela Lopes; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 21/02/2017; Data de registro: 22/02/2017)

“DIREITO CIVIL. COISAS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO ANULATÓRIA DE COBRANÇA. Sentença de procedência dos pedidos na origem. Declaração de nulidade de cláusula e consequente inexigibilidade da denominada Parcela INCC. Recurso de Apelação da requerida. Insurgência que se revela fundada. Pagamento do preço do imóvel por meio de financiamento bancário. Liberação das parcelas pela Caixa Econômica Federal em proporção ao andamento das obras. Previsão contratual de que a adquirente deve arcar com o pagamento da correção monetária sobre o saldo devedor. Inexistência de abuso, ilegalidade ou vício de informação em relação à cláusula 1.2 ora controversa. Atualização monetária que se presta à reposição do valor da moeda e não configura acréscimo ao saldo devedor. Cobrança legítima. Crédito que subsiste íntegro e deve ser exigido em vias ordinárias. Recurso de Apelação da requerida provido, improcedentes os pedidos deduzidos na exordial, invertidos, ainda, os ônus de sucumbência” (Apelação nº 0073331-08.2012.8.26.0224, Relator(a): Alexandre Bucci; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/10/2016; Data de registro: 20/10/2016)

O único aspecto a ser observado é que a utilização do INCC, conforme reiterada jurisprudência, apenas pode incidir no tempo legítimo de evolução da obra, ou seja, o contratual, e não após esse período, quando deve ser substituído pelo IGP-M/FGV, o que inclusive foi estabelecido na cláusula 4ª do Termo de Ajustamento de Conduta, (fls. 133). A respeito os seguintes precedentes desta 9ª Câmara de Direito Privado: Apelação nº 1007879-53.2014.8.26.0292, rel. Alexandre Lazzarini; j. 04/07/2017; Apelação nº 1003109-56.2016.8.26.0127, rel. José Aparício Coelho Prado Neto; j. 27/06/2017; Apelação nº 0039786-91.2013.8.26.0100, rel. Galdino Toledo Júnior; j. 21/03/2017; Apelação nº 1004365-07.2014.8.26.0482, rel. Angela Lopes; j. 18/04/2017.

Na medida em que a ré, embora sustente a regularidade da cobrança, não tenha comprovado que o valor cobrado de R\$ 10.090,02 já levou em consideração a aplicação dos dois índices distintos segundo o momento de sua incidência, “ad cautelam”, a exigibilidade do crédito permanecerá suspensa até que demonstre o cálculo empregado para se chegar aquele montante e a correta incidência dos índices estabelecidos no TAC.

Quanto aos “juros de mediação”, incidentes sobre o financiamento bancário por força do inadimplemento da ré quanto à entrega da obra, a partir de abril/2011, são eles indenizáveis, pois observado o prazo contratual não seriam eles devidos, o que significa dizer que foi o comportamento da empresa que onerou os autores em relação aos valores pagos à CEF. Mais uma vez a obrigação já estava prevista no Termo de Ajustamento de Conduta firmado pela CR2, em sua cláusula 5ª fls. 134, não havendo razão para que seja afastada a fórmula ali estabelecida, o que será apurado em liquidação de sentença.

Finalmente, o dano moral deve ser acolhido, pois assentado o atraso, o reconhecimento da violação encontra entendimento consolidado nesta 9ª Câmara de Direito Privado a respeito da matéria, segundo o qual, na aquisição de imóvel residencial, o descumprimento da obrigação contratual resulta em mais do que simples aborrecimento contratual, mas verdadeira frustração aos adquirentes pela quebra de expectativa após tempo de espera superior ao previsto, afetando planejamento de longo prazo, o que causa ansiedade, intranquilidade, sentimentos aptos a gerar abalo emocional.

A respeito os seguintes precedentes: Apelação nº 1007549-84.2013.8.26.0100, rel. Costa Netto; j. 25/04/2017; 0071072-79.2012.8.26.0114, rel. Piva Rodrigues, j. 18/04/2017; Apelação nº 0059837-18.2012.8.26.0114, rel. Alexandre Lazzarini; j. 25/04/2017; Apelação 0051603-81.2011.8.26.0405, rel. José Aparício Coelho Prado Neto; j. 18/04/2017; Apelação 0013692-95.2012.8.26.0309, rel. Ângela Lopes, j. 25/04/2017.

Na hipótese, o atraso foi além de qualquer situação de razoabilidade, pois o prazo contratual venceu-se em março/2011 e a unidade apenas foi entregue em fevereiro/2014, o que evidencia que os planos dos autores de moradia foram totalmente afetados pela mora da ré, situação que autoriza, pela consideração da capacidade econômica das partes, a intensidade e repercussão da ofensa, o propósito didático da penalidade, de forma a incutir temor que coíba novas ofensas, o arbitramento da indenização em R\$ 10.000,00 para cada autor, atualizado monetariamente desta data e com juros de mora de 1% ao mês da citação.

PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

Assim, o recurso da ré é parcialmente provido para reconhecer a prescrição em relação às despesas de intermediação pagas no ato da compra (R\$ 1.294,80+ R\$ 812,70 e R\$ 150,00 fls. 437), afastando a obrigação de devolução do excedente, bem como para afastar a declaração de inexigibilidade do débito gerado pela incidência de correção monetária quanto aos recursos liberados segundo a evolução da obra, com a ressalva quanto aos índices aplicáveis.

O recurso dos autores, por sua vez, é provido para acolher o pedido de indenização por danos morais, alterar o critério de aplicação da multa pelo atraso e acolher o pedido de ressarcimento do quanto despendido com “juros de mediação”.

O resultado do recurso resulta em maior sucumbência da ré, que responderá por 70% das custas e despesas processuais e honorários advocatício de 10% sobre o valor da condenação.

Interposto o recurso na vigência do CPC/1973, não são devidos honorários recursais, conforme orientação do enunciado administrativo nº 7 do STJ: “*Somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do novo CPC*” e recente julgado do STJ: EDcl no Recurso Especial Nº 1.500.667 - RJ (2013/0229745-5), rel. Min. NANCY ANDRIGHY, j. 21 de março de 2017.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ e DOU PROVIMENTO AO RECURSO DOS AUTORES.**

**MARIELLA FERRAZ DE ARRUDA P. NOGUEIRA**  
**Relatora**