



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

Registro: 2015.0000432732

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0003213-54.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado ESSEX INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados/apelantes [REDACTED] e [REDACTED].

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso dos autores e Negaram provimento ao recurso da requerida. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente sem voto), EGIDIO GIACOIA E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 19 de junho de 2015.

Marcia Dalla Déa Barone
 relator

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 11.042

Apelante/Apelado: Essex Investimentos Imobiliários Ltda.

Apelados/Apelantes: [REDACTED]

Comarca: São Paulo – Fórum João Mendes Júnior 28ª V.C.

Juiz: Ana Lúcia Xavier Goldman

Ação cominatória cumulada com pedido de repetição de indébito, indenização por danos morais e materiais
 Compromisso de compra e venda de imóvel

Responsabilidade solidária da ré perante o consumidor pelos serviços prestados pela empresa encarregada por comercializar suas unidades autônomas (artigo 7º do Código de Defesa do Consumidor) Devolução da comissão corretagem Verba cobrada de forma abusiva Venda casada Devolução na forma simples Atraso na entrega da obra Caracterização Não ocorrência de fortuito externo capaz de elidir a responsabilidade das requeridas



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

Risco do negócio que não pode ser repassado ao consumidor
 Termo inicial da mora deve ser considerado aquele indicado no contrato
 Termo final que é a data da entrega da unidade –
 Dever de indenizar Danos emergentes decorrentes da indisponibilidade do imóvel pelo período do atraso
 Fixação do percentual de 0,5% do valor do contrato

Razoabilidade - Danos morais Configuração Transtorno que extrapola o mero aborrecimento
 Fixação do valor de indenização em atendimento aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade
 Valor fixado em R\$ 10.000,00 que se mostra adequado para a hipótese

Congelamento do saldo devedor durante o período de mora
 Possibilidade, afastada a incidência de qualquer encargo durante o período de atraso na obra, inclusive correção monetária
 Pedido acolhido Sentença reformada em parte

Sucumbência atribuída, com exclusividade, à requerida -
 Recurso dos autores provido em parte, recurso da ré não provido.

Deram parcial provimento ao recurso dos autores e negaram provimento ao recurso da requerida.

Vistos,

2

Ao relatório de fls. 354/355 acrescento ter a sentença apelada julgado parcialmente procedente o pedido para o fim de condenar a requerida na restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem, com acréscimo de correção monetária a contar do desembolso e juros de mora a partir da citação; no pagamento de indenização por lucros cessantes no valor mensal de R\$ 2.518,32, por três meses de atraso, com atualização monetária a partir de cada vencimento e juros de mora a contar da citação. Houve partilha dos ônus de sucumbência.

Foram opostos embargos de declaração,



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

rejeitados pela decisão de fls. 388.

A requerida interpôs recurso de apelo buscando a improcedência integral do pleito inicial. Insiste no reconhecimento de ilegitimidade para responder pela comissão de corretagem, que não teria sido por si recebida. Defende, ademais, a cobrança da taxa, vez que firmado o negócio jurídico. Acredita na validade da cláusula de tolerância de 180 dias, anotando que o imóvel foi entregue no prazo, tendo sido o habite-se expedido em 20.02.2013, inexistindo atraso na entrega da obra. Tece considerações acerca da voluntariedade do ato de contratação, não sendo aceitável a pretendida restituição de valores, sob pena de se consagrar enriquecimento sem causa. Afasta a pretensão de recebimento de verba indenizatória pela indisponibilidade da unidade na medida em que entende não ter havido mora e ainda porque a parte contrária não teria demonstrado o efetivo prejuízo experimentado. Alternativamente, apresenta impugnação ao valor fixado a este título que reputa exacerbado.

3

O recurso foi recebido e processado.

Contrarrazões a fls. 393/407.

Os autores também interpuseram recurso de apelo insistindo no acolhimento total do pleito formulado, respondendo a parte contrária pela verba de sucumbência. Argumentam que houve atraso na entrega da obra, vez que a unidade deveria ter sido entregue em agosto de 2012, tendo sido entregue em maio de 2013, ou seja, nove meses após. Defendem o congelamento do preço pelo período da mora, já que o consumidor não pode responder pelo atraso que não deu causa. Acreditam, ademais, na configuração de danos morais indenizáveis, tecendo considerações acerca da forma de indenização. Entendem que a fixação da

VOTO Nº 11.042



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

taxa de ocupação deve atender ao percentual de 0,8% ao mês e não 0,5% conforme fixado pelo julgado. Aduzem que o valor a ser restituído a título de comissão de corretagem é aquele efetivamente demonstrado e não como constou do julgado, devendo ocorrer a retificação, neste sentido.

O recurso foi recebido e processado.

Sem contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual do presente recurso.

É o relatório.

Os autores celebraram com a ré contrato de compromisso de compra e venda de unidade habitacional no empreendimento denominado “Condomínio Premiere”, com previsão de entrega para agosto de 2012, não tendo sido, contudo, a unidade entregue naquela data.

Inicialmente, inequívoca a aplicação das ⁴ normas do Código de Defesa do Consumidor ao caso em tela, tendo em vista que a relação jurídica *sub judice* enquadra-se como relação de consumo, nos termos dos artigos 1º e 2º daquele Diploma legal.

Os autores, pretendendo a aquisição de um imóvel adquiriram, em 19.06.2012 o imóvel descrito na inicial, sob alegação de que a unidade se encontrava pronta para ser habitada, mas dependia do Habite-se, o que seria obtido até a data de entrega indicada nos ajuste.

Inegável a legitimidade de todas as empresas integrantes da cadeia de consumo para responder, perante o consumidor, por eventual cobrança de
 VOTO Nº 11.042



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

valores indevidos, incluindo comissão de corretagem, bem como pelos danos causados em decorrência do atraso na entrega da obra. Todos os valores cobrados integraram o preço do imóvel, e assim todas as empresas são solidariamente responsáveis pela verba cobrada.

Nesse sentido, esta E. Câmara de Justiça já se manifestou em casos análogos:

0220635-29.2011.8.26.0100 Apelação/Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Egidio Giacoia
 Comarca: São Paulo
 Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado
 Data do julgamento: 18/11/2014
 Data de registro: 27/11/2014

Ementa: APELAÇÃO - Compromisso de Venda e Compra - Parcial Procedência - Preliminar de ilegitimidade passiva da empresa PDG - Rejeitada - Empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico - Atuação conjunta demonstrada - Atraso na entrega das obras - Ausência de caso fortuito ou força maior - Riscos próprios do negócio que não devem ser repassados ao consumidor - Cláusula de tolerância que deverá ser afastada - Termo inicial da mora a partir do primeiro dia subsequente ao originalmente assinalado para entrega do imóvel - Precedentes - Dano material "in re ipsa" - Indenização que deverá ser fixada com equidade em 0,6% sobre o valor atualizado do contrato - Parâmetros adotados no TJSP - Danos morais majorados de R\$ 6.000,00 para R\$ 15.000,00 - Litigância de má-fé - Não acolhimento - Conduta processual das rés que não se enquadram nas hipóteses do art. 17 do CPC -

Reparação pelos danos materiais decorrentes da

5

contratação de advogado particular - Princípio da reparação integral - Modulação do valor com arbitramento razoável em R\$ 3.000,00 - Sucumbência mínima dos autores - Recursos Parcialmente Providos.

0189362-32.2011.8.26.0100 Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Alexandre Marcondes
 Comarca: São Paulo
 Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado
 Data do julgamento: 19/01/2015
 Data de registro: 19/01/2015

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER, C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Solidariedade das empresas que participam do fornecimento do produto. Legitimidade passiva mantida. Mora: indemonstrado o motivo de força maior, ilícita a extensão do prazo do processo construtivo (até mesmo pelo lapso de tolerância contratual), havendo mora da construtora a partir do primeiro dia subsequente ao



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

originalmente assinalado para entrega do imóvel (no caso, 1º.02.2010), a qual perdura até a efetiva entrega da unidade à compradora. Correção monetária: lícita sua incidência, como fator de atualização do saldo devedor, até a entrada em mora. Efeitos da mora: suspensão do curso da correção monetária do saldo devedor, inibição da cobrança de qualquer despesa inerente ao imóvel transacionado e surgimento da responsabilidade civil das rés, pela indenização por danos materiais e morais. Danos materiais: afastamento da condenação ao ressarcimento de lucros cessantes, reconhecendo-se, contudo, a existência de danos emergentes indenizáveis (aluguéis, despesas de condomínio e IPTU de imóvel locado). Multa moratória: inadmissibilidade do arbitramento por equidade. Inteligência do art. 411 do CC. Danos morais: existência de prova de lesão dessa ordem a exceder o nível dos aborrecimentos cotidianos, já que passados mais de 4 anos da data prevista para entrega do empreendimento. Arbitramento da indenização (R\$ 5.000,00) em consonância com as circunstâncias do caso concreto e com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Ônus sucumbenciais: concentrados na pessoa das rés (art. 21, parágrafo único, CPC). RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

Conforme disposto no artigo 7º do Código de Defesa do Consumidor: *“tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo”*.

Ao discorrer sobre a responsabilidade solidária em face dos danos infligidos aos consumidores, José Geraldo Brito Filomeno (*Código de Defesa do Consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto*. 10ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2011, vol. I, pág. 176) assinala que:

“(...) Trata-se de um aspecto dos mais relevantes em termos de responsabilidade civil dos que causarem danos a consumidores ou terceiros não envolvidos em dada relação de consumo.

Como a responsabilidade é objetiva, decorrente da simples colocação no mercado de determinado produto ou prestação de dado serviço, ao consumidor é conferido o direito de intentar as medidas contra todos os que estiverem na cadeia de



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

responsabilidade que propiciou a colocação do mesmo produto no mercado, ou então a prestação do serviço.”.

Ademais, quanto ao pedido de devolução das quantias cobradas a título de despesas com corretagem, as partes também são legítimas, ainda que o autor tenha efetuado o pagamento relativo a tais despesas a outras empresas.

Portanto, não há dúvida de que a ré se responsabiliza solidariamente perante o consumidor pelos serviços prestados pelos profissionais encarregados por comercializar suas unidades autônomas, afastando-se a ilegitimidade passiva arguida.

Quanto à devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, tem-se que a r. sentença acertadamente julgou procedente este pedido.

Em princípio, não há irregularidade na responsabilização do adquirente do imóvel pelo pagamento da taxa de corretagem, já que na hipótese de omissão contratual referidos ônus recaem sobre o alienante do imóvel que, em regra, contrata os serviços de prospecção e aproximação das partes para a venda do bem. Na hipótese dos autos, contudo, a imposição ao adquirente da responsabilidade pelo pagamento da verba se mostra abusiva e sua

validade não pode ser aceita por contrariar o disposto no Código de Defesa do Consumidor. Cuidava-se de imóvel em construção, tendo o autor se dirigido ao “stand” de vendas das requeridas para a aquisição do bem. No local encontravam-se representantes da empresa vendedora e que prestava



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

serviços de corretagem, previamente ajustados. Os autores manifestaram interesse na contratação e foi elaborado o contrato, assinados e emitidos os cheques para pagamento das verbas cobradas na oportunidade. Evidente que se pretendessem a contratação em sentido diverso não haveria concordância, caracterizando a repudiada “venda casada”, o que não se admite. A contratação se encontrava condicionada ao pagamento do preço declarado na oportunidade, que já incluía o pagamento da comissão de corretagem, e qualquer insurgência da pretensa adquirente acarretaria a não contratação.

Conforme adrede referido, em regra, a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem é do vendedor do imóvel e só por exceção pode a verba ser atribuída ao adquirente. Contudo, os autores não compareceram ao local levados por um corretor que lhe prestava serviços. Ao contrário, compareceram espontaneamente ao local de vendas, e adquiriram imóvel que seria posteriormente entregue, não sendo possível atribuir ao consumidor a responsabilidade pelo pagamento de referida remuneração. O valor de restituição deverá ser aquele efetivamente desembolsado a este título, e não aquele constante do julgado, com acréscimo de correção monetária a contar do desembolso e juros de mora a partir da citação.

Neste sentido julgados desta Corte de Justiça:

8

**4004594-32.2013.8.26.0196 Apelação / Promessa
 de Compra e Venda**
 Relator(a): Egidio Giacoia
 Comarca: Franca
 Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado
 Data do julgamento: 21/10/2014
 Data de registro: 22/10/2014



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

Ementa: APELAÇÃO - Compra e venda de imóvel - Ação de repetição de indébito - Improcedência - Taxas de corretagem, assessoria e administração - Inexistência de prova da efetiva prestação dos serviços - Venda Casada - Cobrança indevida - Precedentes deste E. Tribunal - Devolução em dobro - Não cabimento - Ação Parcialmente Procedente. Recurso parcialmente provido.

4002778-22.2013.8.26.0032 Apelação / Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Carlos Alberto de Salles

Comarca: Araçatuba

Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 14/11/2014

Data de registro: 14/11/2014

Ementa: RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PEDIDO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. BENEFÍCIO EXCLUSIVO DA VENDEDORA. SATI. VENDA CASADA. DEVOLUÇÃO SIMPLES. Insurgência contra sentença de improcedência. Sentença reformada. Comissão de corretagem que deve ser paga pelo alienante quando o adquirente se dirige a estande de vendas do empreendimento, e é apresentado somente a opções que beneficiam exclusivamente a vendedora. Devolução simples, ante a ausência de comprovação de má-fé. Cobrança de taxa de assessoria técnico-imobiliária que configura venda casada (art. 39, I, CDC), comportando restituição simples. Recurso provido.

Anota-se que não se discute ser ou não

devida a verba em questão, já que houve de fato prestação de serviços de corretagem, uma vez que o contrato foi efetivamente firmado, mas sim quem seria a parte responsável pelo pagamento da verba, inexistindo, portanto, desatenção ao disposto nos Artigos 722 e seguintes do Código Civil. Afasta-se a responsabilidade do consumidor pelo pagamento da verba e não o direito ao recebimento da comissão propriamente dito, matéria que, contudo, deverá ser apreciada em sede própria e autônoma.

E nesse sentido o Enunciado n. 38-3 desta
 E. Câmara: *“O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de*



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

assessoria imobiliária (corretagem e taxa sati). Nesse caso, é da responsabilidade da vendedora o custeio das referidas verbas, exibindo legitimidade para eventual pedido de restituição”. Precedentes: Apelação Cível nº 0203171-55.2012.8.26.0100, Relator: Alexandre Marcondes; Apelação Cível nº 1033381-85.2014.8.26.0100, Relator:

Donegá Morandini; Apelação Cível nº 0221752-55.2011.8.26.0100, Des. Viviani Nicolau; Apelação Cível nº 0005891-69.2013.8.26.0576, Relator: Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1073788-70.2013.8.26.0100, Relator: Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 1012616-30.2013.8.26.0100, Apelação Cível nº 000157198.2012.8.26.0191, Relator: Egidio Giacoia, Apelação Cível nº 1042262-51.2014.8.26.0100, Relator: Viviani Nicolau; Apelação Cível nº 1058214-07.2013.8.26.0100; Apelação Cível nº 0033782-71.2012.8.26.0068, Relator: Alexandre Marcondes, Apelação Cível nº 1008367-02.2014.8.26.0100, Relator: Alexandre Marcondes.

Em que pesem as alegações da defesa, houve atraso na entrega do empreendimento.

Há cláusula contratual indicando a data para entrega do imóvel, e a tolerância de 180 somente poderia ser aceita se demonstrada a impossibilidade de entrega no prazo ajustado.

As justificativas das rés em relação ao atraso não prosperam, de modo que as requeridas não demonstraram a ocorrência de evento capaz de elidir sua responsabilidade.

É sabido que até mesmo imprevistos que



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

envolvam os fatos na natureza, a dificuldade na obtenção de mão-deobra e insumos, bem como a regularização do empreendimento perante a prefeitura para obtenção de habite-se não se enquadram no conceito de

caso fortuito ou força maior, uma vez que são fatores inerentes ao ramo da construção civil, e, assim, perfeitamente previsíveis pelas empresas que atuam na área. Atrasos decorrentes destes fatores compreendem riscos do próprio negócio, devendo o fornecedor responder pelas suas consequências, conforme preceitua Rizzatto Nunes (Curso de Direito do Consumidor. 3ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2008. Pág. 285):

“(...) O risco do fornecedor é mesmo integral, tanto que a lei não prevê como excludente do dever de indenizar o caso fortuito e a força maior. E, como a norma não estabelece, não pode o agente responsável alegar em sua defesa essas duas excludentes.

O que acontece é que o CDC, dando continuidade, de forma coerente, à normatização do princípio da vulnerabilidade do consumidor no mercado de consumo, preferiu que toda a carga econômica advinda do defeito recaísse sobre o agente produtor. Se a hipótese é de caso fortuito ou de força maior e em função disso o consumidor sofre acidente de consumo, o mal há de ser remediado pelo agente produtor. Na verdade, o fundamento dessa ampla responsabilização é, em primeiro lugar, o princípio garantido na Carta Magna da liberdade de empreendimento, que acarreta direito legítimo ao lucro e responsabilidade integral pelo risco assumido. E a Lei nº 8.078, em decorrência desse princípio, estabeleceu o sistema de responsabilidade civil objetiva. Portanto, trata-se apenas de questão de risco do empreendimento. Aquele que exerce livre atividade econômica assume esse risco integral”.

Portanto, a inadimplência da ré restou caracterizada, não tendo sido demonstrada a efetiva ocorrência de fortuitos externos ou força maior que justificasse o não cumprimento da data de entrega estipulada, de modo que a mora da ré deve ser reconhecida, com



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

a consequente obrigação de indenizar pelos danos sofridos, observado, contudo, o prazo de prorrogação expressamente previsto no ajuste.

Destaca-se, que o entendimento desta E. Câmara é de que, não tendo sido demonstrada a ocorrência de fortuito

externo, mostra-se abusiva a imposição de prazo de tolerância de 180 dias para entrega do empreendimento.

Quanto ao pedido de congelamento do preço durante o período da mora, a r. sentença também merece ser reformada para o acolhimento deste pleito.

Com efeito, esta E. Câmara firmou o enunciado n. 38-7 no sentido de que, verificada a mora das vendedoras, não há que se falar na incidência de qualquer encargo, admitindo-se o congelamento do saldo devedor: *“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, admite-se o congelamento do saldo devedor, afastada a incidência de qualquer encargo a contar da mora da vendedora”*. Precedentes: Apelação Cível nº 0054467-58.2012.8.26.0114, Relator: Donegá Morandini; Apelação Cível nº 0060293-65.2012.8.26.0114, Relator: Carlos Alberto de Salles;

Apelação Cível nº 4001828-37.2012.8.26.0100, Relator: Egidio Giacoia; Apelação Cível nº 0017408-09.2010.8.26.0000, Relator: Viviani Nicolau; Apelação Cível nº 0047526-37.2011.8.26.0564, Relator:

Donegá Morandini, Agravo de Instrumento nº 2169867-69.2014.8.26.0000, Relator: Viviani Nicolau, Agravo de Instrumento nº 2118878-59.2014.8.26.0000, Relator Viviani Nicolau;
 VOTO Nº 11.042



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

Apelação Cível nº 1012616-30.2013.8.26.0100, Relator: Beretta da Silveira; Apelação Cível nº 4005677-38.2013.8.26.0114, Relator: Beretta da Silveira.

Referido entendimento tem como escopo impedir que o preço seja excessivamente elevado em razão de circunstâncias alheias à vontade dos compradores. Dessa forma, admite-se o congelamento do saldo devedor durante a mora das vendedoras, o

que engloba os juros e a correção monetária, devendo a r. sentença ser reformada também neste ponto.

A repetição de indébito dos valores indevidamente cobrados deverá ser realizada na forma simples, uma vez que não se verificou, no caso, má-fé que ensejasse a repetição em dobro, nos termos do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor. Tais valores devem ser corrigidos monetariamente a contar do desembolso e acrescido de juros de mora desde a citação.

Quanto ao pedido de indenização pelos danos materiais sofridos em razão do atraso da entrega da obra tornando-se a unidade indisponível aos postulantes, o pleito comportou acolhimento.

Neste ponto, em casos semelhantes, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao entender que em se tratando de atraso na entrega da obra, os lucros cessantes são devidos independentemente da existência de provas. Nesse sentido:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. *Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente comprador.*

2. *Agravo regimental não provido.*

(STJ, AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Mim. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, DJ 25/06/2013).

Dessa forma, os lucros cessantes são

presumíveis, na medida em que os autores foram privados de fruir ou alugar o imóvel em razão do atraso na sua entrega, sendo razoável que o cálculo da referida indenização seja realizado com base nos alugueres que o bem poderia ter rendido.

O montante estabelecido pelo julgador de piso se mostra satisfatório e tem sido utilizado para esta finalidade, sem onerar de forma desnecessária a requerida, incidindo proporcionalmente durante a mora (a partir da data de entrega da unidade, desconsiderado o prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves) se mostra adequado para reparar os danos causados pelo atraso na entrega do empreendimento, sem, contudo, provocar o enriquecimento ilícito da apelante.

Nesse sentido o entendimento desta E.

Corte de Justiça:

0011365-91.2013.8.26.0100 Apelação/Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Carlos Alberto de Salles

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 16/12/2014

Data de registro: 26/12/2014

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

NA ENTREGA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. Insurgência da ré em face de sentença de parcial procedência dos pedidos. Ré condenada ao pagamento de indenização por lucros cessantes e danos morais pelo atraso na entrega da obra. Reforma parcial. 1. Falta de interesse de agir. Quitação plena. Preliminar afastada. Alegação de que plena quitação dada pelos autores os tornaria carecedores de interesse. Descabimento. Pretensão baseada no atraso na entrega do imóvel.

Rejeição. 2. Falta de interesse de agir. Expedição de "habite-se". Preliminar afastada. Alegação de que "habite-se" fora expedido no prazo contratual. Descabimento. Termo final da obrigação da ré corresponde à data da efetiva entrega das chaves. Rejeição. 3. Atraso na entrega do imóvel. Fato incontroverso. Ausência de excludentes de responsabilidade. Riscos do empreendimento. Culpa da ré. Responsabilidade pelo atraso da obra. Manutenção. 4. Danos materiais. Simples atraso que importa em danos materiais, pela impossibilidade de uso e fruição do bem. Precedente do STJ. Termo a quo. Tolerância de 120 dias de atraso da conclusão das obras. Cláusula contratual não abusiva de acordo com a sentença. Ausência de insurgência dos autores. Atraso superior ao prazo de

14

tolerância. Danos materiais incidentes a partir do final do prazo de tolerância. Acolhimento do pedido subsidiário. Fixação mensal em 0,5% do valor atualizado do contrato durante a mora. Acolhimento parcial. 5. Danos morais. Pedido acolhido na sentença. Afastamento. Inocorrência. O inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral. Álea própria do negócio jurídico. Acolhimento. 6. Ônus sucumbenciais. Ré condenada a suportá-los integralmente. Descabimento. Sucumbência recíproca. Repartição dos ônus. Acolhimento parcial. Sentença reformada. Alteração da base de cálculo dos lucros cessantes. Afastamento da condenação por danos morais. Sucumbência recíproca. Recurso provido em parte.

1023899-50.2013.8.26.0100 Apelação/Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Viviani Nicolau

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 05/12/2014

Data de registro: 05/12/2014

Ementa: "APELAÇÃO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE

IMOBILIÁRIA. Ação de indenização por danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Reconhecimento da mora da ré, com condenação respectiva ao pagamento de lucros cessantes. Valor locativo mensal fixado em 0,8% do valor atualizado do contrato. Período da mora que abrange o período de março a agosto de 2012.

Condenação da ré, outrossim, à restituição da comissão de corretagem, bem como da taxa "SATI", afastando, porém, o pedido de devolução dos valores pagos a título de "taxa de renegociação" e de despesas condominiais. Afastamento, outrossim, do pedido de indenização por danos morais. Inconformismo de ambas as partes. Preliminar de nulidade da sentença por cerceamento defensivo suscitada pela ré. Julgamento antecipado da lide que bem observou o artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil. Aplicação do



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 3ª Câmara de Direito Privado
 Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

Enunciado n. 9 desta 3ª Câmara de Direito Privado. Caracterizado o atraso na entrega da unidade imobiliária. Validade da cláusula de tolerância de 180 dias, porém, que não foi impugnada pelo autor. Mora que perdurou de 1º de março de 2012 até 26 de junho 2013, data em que o autor recebeu as chaves do imóvel, eis que a ré ofereceu entraves para a obtenção do financiamento pelo comprador. Lucros cessantes que são presumidos. Redução, porém, do valor do locativo de 0,8% para 0,6% do valor atualizado do contrato. Comissão de corretagem e SATI que também devem ser restituídos. 'Taxa de renegociação' que deve ser devolvida, porque não demonstradas as suas justificativas pela ré. Despesas condominiais pagas pelo autor antes de sua imissão na posse que, de igual forma, devem ser devolvidas. Orientação do Colendo Superior Tribunal de Justiça neste sentido. Manutenção do afastamento do pedido de indenização por danos morais, eis que não configurados os referidos prejuízos na espécie. Sucumbência mínima do autor. Ônus sucumbenciais carreados à ré, com fixação da verba honorária em 15% do valor da condenação. Recursos parcialmente providos". (v.17543).

Por outro lado, com a devida vênia do

15

entendimento esposado pelo juízo sentenciante, os danos morais restaram configurados na hipótese e os autores fazem jus ao recebimento de uma indenização pecuniária pelos transtornos sofridos pela demora na entrega da unidade, o que exorbita o mero dissabor. Os autores tiveram sua expectativa de receber o imóvel na data prometida frustrada em razão da demora na entrega do bem, mesmo estando quite com as parcelas do contrato, o que justifica o recebimento de indenização.

Com relação ao *quantum*, tem-se que este deve ser fixado de forma proporcional e razoável às circunstâncias concretas, servindo, outrossim, de medida profilática para evitar a reiteração da conduta ilícita por parte das rés. Neste sentido, levando-se em consideração a extensão da ofensa, o grau de culpa do ofensor e a situação econômica das partes, tem-se que o valor de R\$ 10.000,00 se mostra adequado para a hipótese. Referido valor deverá ser acrescido de correção monetária a contar da data do arbitramento, conforme Súmula



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

362 do Superior Tribunal de Justiça (“*A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento*”) e de juros de mora a partir da citação, visto que os danos morais decorrem do inadimplemento contratual.

Com o acolhimento parcial do recurso dos autores, afastada a pretensão recursal da requerida, fica afastada apenas a pretensão de elevação do valor de indenização por danos materiais pela privação de uso do imóvel, mantido o percentual fixado pelo julgador de piso. Em consequência, a sucumbência deverá ser atribuída, com exclusividade, à requerida considerando o afastamento da parte ínfima do pleito inicial. A ré deverá responder, desta forma, pelas custas processuais corrigidas a partir de cada desembolso e honorários

advocáticos na base de 10% do valor de condenação.

16

Em face do exposto, pelo voto, Dá-se parcial provimento ao recurso dos autores, e Nega-se provimento ao recurso da requerida, para os fins acima indicados.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª Câmara de Direito Privado
Apelação - 0003213-54.2013.8.26.0100

17