



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000127571

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação n° 0213727-53.2011.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante [REDACTED], é apelado ECOLIFE VERGUEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ARALDO TELLES (Presidente sem voto), CÉSAR CIAMPOLINI E CARLOS ALBERTO GARBI.

São Paulo, 3 de março de 2015.

Elcio Trujillo

RELATOR

Assinatura Eletrônica

10ª Câmara Seção de Direito Privado **Apelação com**

Revisão n° 0213727-53.2011.8.26.0100

Comarca: São Paulo
 Ação: Compromisso de Compra e Venda e Indenização por perdas e danos
 Apte(s): [REDACTED]
 Apdo(a)(s): Ecolife Vergueiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Voto n° 22742

INDENIZAÇÃO Compromisso de compra e venda de imóvel - Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado Adoção do prazo de tolerância afastada Ausentes motivos ensejadores para a aplicação - Mora caracterizada Indenização - Cabimento Obrigação da vendedora de indenizar o comprador por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, até a efetiva entrega das chaves, em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal, incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a citação - Correção monetária do saldo devedor que constitui mera recomposição do valor aquisitivo da moeda, devendo incidir índice menos oneroso após decurso do prazo de entrega Exclusão dos juros remuneratórios incidentes antes da entrega das chaves Repetição de indébito Cobrança de comissão de corretagem e serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI) Ausência de informação clara e precisa sobre os serviços e a possibilidade de aferição de efetiva prestação Contratação induzida, configurando venda casada - Abusividade caracterizada Restituição devida Indenização por danos morais Cabimento Fixação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) Parcial procedência da ação RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de ação indenizatória por perdas e danos decorrentes de descumprimento de prazo para entrega da unidade julgada improcedente pela r. sentença de fls. 442/443-v, de relatório adotado.

Apela o autor pleiteando a devolução da comissão de corretagem e também de taxa SATI, cabimento de indenização por

danos morais sofridos e também pelos danos materiais consistentes na impossibilidade de fruição do imóvel, além de suspensão da correção monetária pelo período que perdurar o atraso na entrega, se abstendo a ré de aplicar multa e juros de mora sobre o saldo devedor; pede o provimento do recurso (fls. 448/489).

Recurso recebido (fls. 493) e impugnado (fls. 496/565).

É o relatório.

O recurso comporta parcial provimento.

O autor, através de regular compromisso, adquiriu junto à ré, em 25 de março de 2009, mediante pagamento parcelado, a unidade 151-A do Condomínio "Ecolife Vergueiro", na Capital.

Em razão do atraso na entrega do empreendimento, foi proposta a demanda com vistas à penalização da ré pelo inadimplemento para ser indenizado por danos materiais a partir da data em que efetivamente deveria ter sido entregue o imóvel além de indenização pelos danos morais sofridos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pedidos do autor julgados improcedentes pela r. sentença de fls. 442/443-v diante concessão do habite-se dentro do prazo estipulado entre as partes, tendo a ré, portanto, cumprido o prazo a que se obrigou.

Daí o apelo do autor.

O autor adquiriu, mediante compromisso de venda e compra, a unidade autônoma do Condomínio “Ecolife Vergueiro”, na Capital (fls. 53/90), mediante pagamento parcelado.

Contudo, não ocorreu a entrega da unidade compromissada até a data máxima prevista do contrato, o que o levou a pleitear indenização pelos danos materiais e morais sofridos.

Evidente, por simples análise
da

documentação encartada, a mora da ré que, não obstante assumindo prazo certo para conclusão das obras e a entrega das chaves, não respeitou a condição.

Aos compromissos cumpre o atendimento e a fiel observância das condições assumidas.

O item 05 do quadro resumo do contrato da unidade prometida estabelece que o prazo previsto para entrega do edifício é junho de 2010 (fls. 54).

3

As partes acordaram, através de aditivo contratual (fls. 91/97), que a data da conclusão da obra seria postergada para junho de 2011 (fls. 92), sem prejuízo das demais disposições contidas no instrumento originário.

Contudo, a cláusula 6.1 (fls. 71) de referido compromisso que prevê um período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, embora não enseje qualquer nulidade, somente é possível de ser adotada quando houver demonstração de fatos ensejadores para a sua aplicação, e disso não cuidou a interessada.

Assim, a unidade haveria de ser entregue ao autor até o final do prazo aditado, ou seja, final de junho de 2011, incorrendo em mora no prazo de entrega a partir desta data.

O “Habite-se” foi emitido em 16.11.2011 (fls. 238), sendo que sequer ocorreu a entrega das chaves, sendo que se considera entregue o bem quando a vendedora entrega formalmente as chaves da unidade



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

compromissada, uma vez que a imissão na posse do imóvel pelo adquirente não depende apenas dele; para a obtenção do financiamento bancário exige-se também parcela de contribuição do vendedor para que toda a documentação referente ao empreendimento esteja regular e disponível em tempo hábil para que o crédito seja aprovado, não podendo o consumidor ficar vulnerável e sujeito à disponibilidade da empreendedora para finalização do financiamento.

Restou configurado, portanto, o prejuízo do autor decorrente da indisponibilidade do imóvel por período certo e determinado, perdas que podem ser contabilizadas, de efetivos danos materiais, sendo possível se estabelecer uma indenização de forma equitativa e razoável para evitar o enriquecimento sem causa de ambas as partes e restabelecendo o equilíbrio negocial, sendo que o valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, calculado a partir de 1º de julho de 2011 até a efetiva entrega das chaves da unidade, devidamente atualizado pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal, incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a citação, reputa-se o mais razoável ao caso concreto.

Tem razão em parte o autor, ao pleitear a exclusão de juros incidentes durante o período da mora da ré, não podendo incidir sobre o saldo devedor quaisquer acréscimos a título de juros ou multa, mas, apenas, a atualização pelos índices de correção pactuados, pois não há como se afastar o cômputo da correção monetária, restando afastada a pretensão de congelamento do saldo devedor.

Mesmo porque restaria indevida a estipulação de não se corrigir o valor, pois este deve ser recomposto, no tempo, para se manter o poder aquisitivo da moeda, corroído pela inflação, não se qualificando como uma majoração no valor da obrigação.

O saldo devedor deve ser corrigido por índice

4

menos oneroso após o decurso do prazo de entrega aditado, pois não deu causa ao impasse, não incidindo acréscimos extras por culpa da ré no referido período.

Passo a analisar a questão da devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e serviço de assessoria técnicoimobiliária.

Nesta questão, passo a adotar a posição da douta Câmara, de ser devida a restituição dos valores pagos a esse título, caracterizada a abusividade pela imposição forçada de contratação do respectivo serviço.

A escolha dos corretores foi realizada pela ré, sem dar oportunidade ao autor de escolher o corretor de vendas que lhe conviesse, ficando sujeito às relações mantidas entre os parceiros fornecedores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do prejuízo sofrido,
deve ser

indenizado por qualquer dos fornecedores em virtude da solidariedade existente entre eles no dever de reparar, com direito à restituição simples do valor pago a título de comissão de corretagem (fls. 46), equivalente a R\$ 10.867,50 (dez mil e oitocentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos), corrigidos desde o efetivo desembolso e com incidência de juros de mora desde a citação.

Indevida também a cobrança a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI).

O artigo 31 do Código de Defesa do Consumidor estabelece que *“a oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores”*.

O artigo 30 do mesmo diploma ainda complementa que *“toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação, com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado”*.

A contratação de referida assessoria técnico-imobiliária configura uma “venda casada”, pois condiciona a aquisição do imóvel com a contratação de referido serviço, desobedecendo à estipulação legal do artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor.

O oferecimento do serviço deve ser claro e preciso, discriminado em contrato separado, expostas todas as condições de maneira que o contratante tenha oportunidade de examiná-lo com atenção.

5

Não foi o que ocorreu, ou pelo menos não comprovou a ré o contrário, não havendo qualquer demonstração nos autos nesse sentido, sendo, portanto, devida a restituição de valor pago a título de serviço de assessoria técnico-imobiliária, correspondente a R\$ 2.732,40 (dois mil e setecentos e trinta e dois reais e quarenta centavos), também corrigidos desde o efetivo desembolso e com incidência de juros de mora desde a citação.

Com relação à indenização por danos morais, passo a adotar a posição da Turma Julgadora desta Colenda Câmara, de ser devida em razão da grande frustração de uma expectativa criada por ser um investimento de alta monta e que exige dos consumidores grandes sacrifícios e reestruturação de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tudo que foi planejado com a aquisição de um imóvel, não se tratando de mero aborrecimento.

A indenização, contudo, deve ser fixada tendo em vista o grau de culpa e a situação financeira de ambas as partes.

O Direito não estabelece um critério único e objetivo para a fixação do quantum do dano moral. Cabe, assim, ao prudente arbítrio do Juiz a fixação do respectivo valor, o qual, a toda evidência, deve ser moderado e, normalmente, leva em consideração a posição social do ofensor e do ofendido, a intensidade do ânimo de ofender, a gravidade e a repercussão da ofensa.

À vista dos elementos contidos nos autos e como acima justificados, a fixação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), seguindo posição dos julgados desta própria Câmara, se apresenta mais adequada para cumprir a finalidade supracitada.

Quanto ao termo inicial para incidência de juros moratórios e correção monetária, por ser decorrente de relação contratual, o termo “a quo” para a aplicação de juros de mora é a citação, e para a incidência de correção monetária é a data da fixação da indenização (Súmula 362/STJ), sendo matérias de ordem pública.

E, por fim, quanto à fixação do ônus de sucumbência, também merece reparo, com a sua inversão, motivo pelo qual a ré deve responder pelas verbas de sucumbência, fixados os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, que remunera condizentemente o trabalho do nobre patrono e estando em conformidade ao previsto no artigo 20, parágrafo 3º do Código de Processo Civil.

Assim, cumpre a reforma da r. sentença de fls. 442/443-v para julgar a ação parcialmente procedente para afastar a incidência de juros e multa sobre o saldo devedor até a entrega das chaves, afastada a pretensão de congelamento do saldo devedor, que deve ser corrigido por índice menos oneroso previsto em contrato após o decurso do prazo de entrega, condenar a ré à restituição dos valores cobrados indevidamente referentes: à comissão de corretagem, equivalente a R\$ 10.867,50 (dez mil e oitocentos e

sessenta e sete reais e cinquenta centavos); à taxa SATI, equivalente a R\$ 2.732,40 (dois mil e setecentos e trinta e dois reais e quarenta centavos), tudo com correção desde os respectivos desembolsos pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal e com incidência de juros de mora de 1% ao mês desde a citação, condenar ao pagamento de indenização pelo descumprimento do prazo de entrega em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, calculado no período de 01.07.2011 até a efetiva entrega das chaves, atualizado pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal, incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação, condenar a ré ao pagamento do valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de indenização por danos morais, com correção monetária a partir da data do
Apelação nº 0213727-53.2011.8.26.0100



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

arbitramento (Súmula 362/STJ) e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, e também atribuir integralmente o ônus de sucumbência à ré, na forma supra citada.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL**
PROVIMENTO ao recurso.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente