



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.000078XXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº XXXXXX-XX.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MAXCASA III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e MYHAUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados CASSIA (Omitido) e outro.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram parcial provimento ao apelo da Maxcasa, negaram provimento ao recurso da corrê. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 1 de dezembro de 2014.

Donegá Morandini
Relator
Assinatura Eletrônica

3ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº XXXXXX-XX.2013.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelantes: Maxcasa III Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outra

Apelados : Cassia (Omitido) e outro

Voto nº 29.1XX

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL.
**ACÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS
E MATERIAIS.**

1.- Ilegitimidade passiva. Pleito deduzido pela MAXCASA no que toca à restituição das verbas de assessoria imobiliária. Não acolhimento. Contratação dos profissionais realizada pela empreendedora. Circunstância suficiente a configurar a legitimidade da vendedora. Taxas de assessoria imobiliária (SATI e corretagem). Cobrança afastada. Autores que não devem arcar com o custeio da verba de tais profissionais. Corretores existentes no stand de vendas a pedido das empreendedoras. Taxa Sati, por sua vez, que importa em venda casada. Manobra vedada pelo art. 39, I, do Código de Defesa do Consumidor. Restituição devida. Prescrição inocorrente. Incidência do prazo decenal constante do art. 205 do Código Civil.

2.- Inadimplemento bilateral. Não acolhimento. Suposta de existência de saldo devedor. Matéria incomprovada. Incidência do disposto no art. 333, II, CPC. Hipótese, ainda, que mesmo a expedição do habite-se fora outorgada fora do prazo contratual.

3.- Indenização material. Lucros cessantes. Reparação resultante do inadimplemento contratual, segundo o STJ (AgRg no AREsp 525614/MG, Min. Luis Felipe Salomão). Necessidade, entretanto, de redução do percentual estabelecido pela r. sentença (0,8% para 0,6%). Precedentes. Indenização devida até a entrega das chaves do imóvel, apartando a utilização do habite-se para a incidência da penalidade. Precedente. Restituição dos encargos exigidos em razão da ocupação do imóvel, antes da efetiva disponibilização do imóvel. Adequação. Indevida exigência antes da entrega das chaves da unidade. Empreendedoras que devem quitar os valores exigidos pela administração condominial.

4.- Indenização por danos morais. Adequação. Inadimplemento que importou em lesão extrapatrimonial. Mora que afeta o direito à moradia, peça inseparável do princípio da dignidade da pessoa humana, longe de mero aborrecimento. Precedentes. Valores arbitrados (R\$-10.000,00). Manutenção. Montante calibrado à gravidade do ilícito. Incidência do disposto no art. 944 do CC. Verba, ainda, ajustável aos precedentes da Câmara. Redução indevida.

SENTENÇA EM PARTE REFORMADA. APELO DA MAXCASA PARCIALMENTE PROVIDO, NEGANDO-SE ACOLHIDA AO RECURSO DA CORRÉ.

1.- Ação de indenização por danos morais e materiais julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 491/496, cujo relatório é adotado, proferida pela MMª Juíza Priscilla Buso Faccineto.

Apelam as rés.

Buscam, sem resumo, afastar a condenação fixada pela r. sentença recorrida, reconhecendo-se, em relação à MAXCASA, a sua ilegitimidade para responder pela restituição das verbas de assessoria imobiliária (fls. 501/517 e 521/530).

Contrarrazões apresentadas às fls. 534/547.

É o RELATÓRIO.

2.- Ajustável, apenas, o percentual estabelecido a título de lucros cessantes, hipótese em que é de rigor o parcial provimento do apelo interposto pela MAXCASA, mantida, no mais, a r. sentença de fls. 491/496, cujos fundamentos ficam integrados ao presente Julgado.

Com efeito.

Impõe-se, de saída, reconhecer a legitimidade *ad causam* da MAXCASA para responder pelo reembolso das verbas de assessoria. Ainda que não tenha participado do contrato assessorio, foi a responsável pela contratação dos profissionais de assessoria imobiliária, inclusive porque detentora dos aspectos técnicos relacionados ao empreendimento. Deve, portanto, ser responsabilizada pela restituição dos valores indevidamente exigidos dos compradores.

Não se acolhe, ainda, o ventilado descumprimento bilateral do contrato. A mora é exclusivamente atribuída às empreendedoras, que deixaram de entregar o imóvel na data aprazada. A falta de pagamento do saldo devedor, além de incomprovada (art. 333, II, CPC), não se ajusta à incontroversa expedição do habite-se fora do prazo contratual, circunstância suficiente a imputar às vendedoras o parcial inadimplemento do contrato, esclarecendo-se nenhuma justificativa foi apresentada em grau recursal suficiente à adoção da tese apresentada na instância originária, segundo a qual o atraso é justificável em razão de caso fortuito e força maior (art. 515, CPC).

Neste contexto, de rigor, ainda, a manutenção dos lucros cessantes arbitrados pelo julgado, reduzindo-se, entretanto, o percentual estabelecido. Segundo os precedentes desta Câmara, os lucros cessantes devem ser estabelecidos em 0,6% do valor

do imóvel, e não em 0,8%, como. Nesse sentido, aliás, decidiu a Turma Julgadora no julgamento da **Apelação Cível nº 1021371-43.2013.8.26.0100, de minha Relatoria**.

Ratifica-se, depois, o período para a incidência da verba. A expedição do habite-se, quando não importar em imediata disponibilização do imóvel, não importa em cessação do prazo para cômputo da indenização, cuidando-se de documento que apenas atesta, pela Municipalidade, o cumprimento das determinações locais. Assim, **os lucros cessantes são devidos até a entrega das chaves da unidade, quando então admitida a mudança dos adquirentes para a localidade**, observados os acréscimos de fls. 496. Nesse sentido decidiu esta Câmara no julgamento da **Apelação Cível n. 01606-18.2013.8.26.0562, de minha Relatoria**.

Correto, ainda, afastar a cobrança das taxas condominiais e impostos relacionados à propriedade e utilização do imóvel, enquanto não disponibilizada a unidade, mostrando-se injustificada a cobrança de IPTU ou condomínio até a entrega das chaves, aplicando-se, sem delongas, o entendimento consolidado pela Câmara: “Cobrança de taxa condominial relativa a período anterior à imissão do autor na pose do imóvel. Impossibilidade. Ausência de efetiva pose sobre o bem a autorizar a obrigação de compromissário-adquirente em liquidar as despesas condominiais. Abusividade da disposição contratual que imputa ao adquirente o pagamento das despesas de condomínio a contar da expedição do habite-se” (Apelação Cível n. 01607-26.2013.8.26.037, de minha Relatoria). **O que se pagou a este título, antes da entrega das chaves, deverá ser restituído aos autores** com os acréscimos de fls. 496.

Preserva-se, no mais, a devolução das verbas de assessoria, seja porque não prescrita a pretensão, ante o não decurso do prazo de 10 (dez) anos constante do art. 205 do Código Civil (**Embargos Infringentes nº 0208957-17.2011.8.26.0100, Rel. Carlos Alberto de Salles**) ou porque a exigência desses valores é obstada quando os profissionais relacionados à intermediação do negócio ocuparam-se dessa atividade mediante contratação das empreendedoras, e não dos compradores, isto é, a presença dos corretores no *stand* de vendas servia exclusivamente aos interesses das vendedoras.

Além disso, não se identifica a natureza personalíssima do contrato de corretagem e de assessoria em geral, na medida em que os adquirentes sequer conheciam os responsáveis pela intermediação do negócio, perspectiva que não se compatibiliza com o contrato em questão, cujas características pessoais são decisivas para a escolha do

profissional, de modo que “a comissão do corretor deve ser paga por aquele que o contratou e, *in casu*, a responsabilidade financeira é inegável e exclusivamente da vendedora, que contratou previamente os serviços a serem prestados a qualquer interessado que aparecesse junto ao empreendimento” (Apelação Cível n. 1032281-32.2013.8.26.0100, Rel. Des. Beretta da Silveira), empregando-se o mesmo raciocínio quanto à Taxa Sati, sem dizer, ainda, que a referida taxa de assessoria se constitui em venda casada, atividade vedada pelo art. 39, I, do Código de Defesa do Consumidor. No mesmo sentido: “Taxas de assessoria (verba de corretagem e Taxa Sati). Cobrança afastada. Legitimidade das rés confirmadas. Profissionais, na espécie, que se ocuparam da intermediação do negócio em benefício exclusivo das empreendedoras. Não identificação, ainda, da natureza pessoa exigível para o estabelecimento do contrato de corretagem. Autores, na hipótese, que desconheciam as condições técnicas dos profissionais responsáveis pelos esclarecimentos prestados. Pagamento da verba, portanto, de atribuição das vendedoras. Taxa Sati, por sua vez, que representa venda casada, manobra vedada pelo art. 39, inc. I, do CDC. Devolução simples dos valores cobrados pela intermediação, com afastamento do pedido de restituição em dobro do montante, ante a não verificação, de pronto, da má-fé na realização da cobrança (Súmula 159/STF).

Correta, finalmente, a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais. A alegação de que o atraso é mero inadimplemento contratual não se coaduna com o aspecto preventivo-pedagógico dessa espécie indenizatória, o qual, acrescido da frustração no recebimento do imóvel objeto da promessa de venda e compra pactuada, resultam em lesão de cunho extrapatrimonial. **O ilícito, portanto, é gerador de grave frustração e insegurança, não se tratando de mero aborrecimento, inclusive porque interfere na aquisição do direito de moradia, peça inseparável do princípio da dignidade da pessoa humana.** Decidiu, a propósito, o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do **AgRg no Ag 1161069/RJ, Min. Luis Felipe Salomão.**

Inexiste critério fixo e determinado para a quantificação da lesão moral, devendo ser observada a peculiaridade do caso concreto, levando-se em consideração as condições dos ofendidos, das ofensoras e do bem jurídico lesado. Tal indenização deve satisfazer a vítima na justa medida do abalo sofrido, não podendo ser fixada em valor tão alto que se converta a dor em fonte de enriquecimento sem causa dos autores, nem em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quantia tão irrisória que não reprima a ocorrência de eventos da mesma natureza.

Neste quadro, adequado o arbitramento da indenização moral estabelecido pela r. sentença recorrida (R\$-10.000,00). A quantia está inserida nos parâmetros utilizados pelo STJ em casos parelhos, sem dizer, ainda, que compõe, com adequação, a lesão imposta aos requerentes, na linha das diretrizes traçadas no art. 944 do Código Civil, apartando-se a redução da importância sob pena de tornar inócua à finalidade da verba. Nesse sentido decidiu o Superior Tribunal de Justiça no julgamento do **AgRg no Agravo em REsp nº 316.945/RJ, Min. Sidnei Beneti.**

Em resumo, apenas o apelo da MAXACASA é parcialmente provido, reduzindo-se o percentual de lucros cessantes de 0,8% para 0,6%, mensalmente, preservada, no mais, a r. sentença recorrida.

**DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DA MAXCASA,
NEGANDO-SE ACOLHIDA AO RECURSO DA CORRÉ.**

Donegá Morandini
Relator