



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000740XXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1019XXX-51.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CALÁBRIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (TECNISA), são apelados CARLOS (OMITIDO) e outra.

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 parcial, 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 Desembargadores DONEGÁ MORANDINI (Presidente) e CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 17 de novembro de 2014.

Viviani Nicolau
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 175XX
APELAÇÃO Nº : 1019XXX-51.2013.8.26.0100
COMARCA : SÃO PAULO
APTE. : CALÁBRIA INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA (TECNISA) :
APDOS. CARLOS (OMITIDO) e outra

JUIZ SENTENCIANTE: FELIPE POYARES MIRANDA

“CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL. Ação de indenização por danos materiais e morais cumulada com obrigação de fazer. Pleito fundado em atraso na entrega do bem. Sentença de parcial procedência. Condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes. Fixação do valor locativo mensal em quantia de 0,7% do valor atualizado do contrato. Condenação, outrossim, à restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 para cada um dos autores. Inconformismo da ré. Configurado o atraso na entrega da unidade imobiliária. Dever de indenizar os autores pelos danos materiais consistentes em alugueis do imóvel. Prejuízos presumidos, de acordo com pacífica jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça. Cálculo que deve abranger a data em que o bem deveria ter sido entregue (após o decurso do prazo de tolerância, haja vista que os autores não impugnaram a validade de tal cláusula) até a data da efetiva entrega do imóvel. Redução, apenas, do percentual de 0,7% para 0,6% do valor atualizado do contrato. Comissão de corretagem que deve ser restituída, assim como quantias eventualmente pagas pelos compradores a título de juros e multa incidente sobre saldo devedor, após a mora da ré. Manutenção da condenação ao pagamento de indenização por danos morais, eis que o atraso injustificado na entrega das obras extrapolou os limites do aceitável para casos desta natureza. ‘Quantum’ fixado de forma adequada para a hipótese dos autos. Sucumbência fixada na sentença que não é alterada. Recurso parcialmente provido”. (v.17542).

CARLOS (OMITIDO) e outra ingressaram com “ação de indenização por danos materiais e morais cumulada com obrigação de fazer” contra **CALÁBRIA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (TECNISA)**, havendo sido julgada **parcialmente procedente** (fls. 179/188).

Houve reconhecimento de sucumbência recíproca entre as partes, com a distribuição das custas e despesas processuais na seguinte proporção: 70% a cargo da ré e 30% a

cargo dos autores. A verba honorária foi arbitrada em 15% do valor da condenação.

Inconformada, a ré interpôs apelação, sustentando, em síntese, que não teve culpa por eventual atraso na entrega da obra, razão pela qual deve ser afastada a indenização por lucros cessantes. Afirma, ainda, que os juros previstos no contrato não podem ser afastados, nem a multa por atraso no pagamento. Aduz que a comissão de corretagem não deve ser devolvida e que os danos morais não restaram configurados. Requer, eventualmente, a redução da verba honorária de 15% para 10% do valor da condenação.

Efetuada o preparo, o recurso foi processado e contrariado (fls. 207/218).

As partes foram intimadas para se manifestarem sobre eventual oposição ao julgamento virtual (fls. 224 e 225), sobrevindo certidão de decurso de prazo sem qualquer impugnação (fls. 226).

É O RELATÓRIO.

1. Breve síntese.

O pleito dos autores, consoante a r. sentença, funda-se nos seguintes fatos: “(...) em 22/5/2012 firmaram compromisso particular de compra e venda do imóvel descrito na inicial (...) A requerida comprometeu-se a entregar o imóvel em 31/1/2013, mas até a propositura da ação não efetuou a entrega. Para a assessoria e intermediação da venda, a ré determinou à autora efetivar vários pagamentos, totalizando R\$ 9.085,14. Tais cobranças referem-se à corretagem na venda do imóvel, cobrança esta indevida (...) Pugnam concessão de tutela antecipada da lide, para que a requerida suspenda/congele a aplicação da correção monetária sobre a parcela de financiamento, a partir de Janeiro/2013, data que o imóvel deveria ter sido entregue, ou, na pior das hipóteses, caso esse D. Juízo entenda como válida a cláusula de tolerância de 180 dias, que pelo menos determine à Ré que congele a incidência da correção monetária a partir do mês de Julho/2013, prazo máximo que ela

supostamente tem para o cumprimento da obrigação, sob pena ser-lhe aplicada multa diária de R\$ 500,00 ou outra a ser arbitrada (...) ou alternativamente que se determine à Ré que restitua tais importâncias, eis que suas cobranças neste caso serão de forma absolutamente indevida, com supedâneo no quanto prescrito pelo artigo 42 do CDC, determinando-se à Ré que seja mantido o saldo final do contrato aos Autores, sem a cobrança da multa e dos juros de mora. No mérito, requerem a condenação da Ré no pagamento de indenização por danos materiais a título de lucros cessantes no valor equivalente ao valor mensal da locação do imóvel até que ocorra sua efetiva entrega aos Autores, bem como na devolução das quantias pagas pelos autores a título de corretagem, além de danos morais...”(fls. 179).

A sentença julgou a ação parcialmente procedente para: a) condenar a ré na obrigação de fazer consistente na exclusão dos juros contratuais, de mora e multa, sobre o saldo devedor, devendo todos os valores já pagos ou que porventura venham a ser a este título, referentes ao para mês de atraso na entrega do imóvel (a partir de 31 de julho de 2013), após a distribuição da ação, ser apurados em fase de liquidação da sentença e repetidos aos autores, na forma simples; b) condenar a ré a pagar aos autores os lucros cessantes referentes a não fruição do imóvel, correspondentes ao valor do locativo mensal fixado em 0,7% do valor do imóvel constante no instrumento originário de compra do mesmo (R\$ 209.114,86 – fls. 58), sendo devido o aluguel desde a ocorrência da mora da ré (31 de julho de 2013) até a data da efetiva entrega das chaves do imóvel a parte autora; c) condenar a ré à repetição simples dos valores pagos pelos autores a título de comissão de corretagem, com correção monetária a partir do ajuizamento e incidência de juros de mora de 1% ao mês contados da citação; d) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00, para cada autor, corrigido a partir da prolação da sentença e acrescidos de juros de 1% ao mês a partir da citação.

2.Do atraso na entrega do imóvel objeto do contrato firmado pelos autores.

Conforme se depreende do Quadro Resumo do Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Unidade Autônoma, firmado pelas partes, a ré se comprometeu a concluir as obras em 31 de janeiro de 2013 (fls. 60).

No entanto, os autores lograram êxito em demonstrar que no próprio sítio eletrônico mantido pela ré a data prevista para entrega das obras foi fevereiro de 2014 (fls. 168). Tal informação, aliás, não foi impugnada pela ré.

Recentemente, esta 3ª Câmara de Direito Privado fixou entendimento no sentido da validade da cláusula de tolerância, desde que demonstradas efetivamente a ocorrência de circunstâncias extraordinárias que a justifiquem. Conferir, a propósito, o seguinte julgado:

Apelação. Ação ordinária. Compra e venda de imóvel na "planta". Legitimidade da corré Goldfarb Incorporações e Construções reconhecida. Provas. Jurisprudências. Taxa de corretagem. Prescrição quinquenal (art. 206, §5º, I, do CC) não configurada. Irregularidade da cobrança. Responsabilidade exclusiva das vendedoras, tendo em vista que os autores compareceram ao seu estande de vendas para firmar contrato sem qualquer atividade de aproximação útil. A comissão do corretor deve ser paga por aquele que o contratou e, in casu, a responsabilidade financeira é inegável e exclusivamente das vendedoras, que contrataram previamente os serviços a serem prestados a qualquer interessado que aparecesse junto ao empreendimento. Venda casada, vedada pelo ordenamento jurídico (art. 39 do CDC). Valores que deverão ser corrigidos desde o desembolso, com incidência de juros de mora desde a citação. Sem prova do motivo de força maior, injustificada e ilícita a extensão do prazo do processo construtivo de 180 dias, configurando-se a mora das rés a partir do primeiro dia útil subsequente ao originalmente assinalado para entrega do imóvel (1º.05.2011), a qual perdura até a efetiva entrega da unidade habitacional aos compromissários compradores, ou seja, 03.10.2011. Na pendência da mora, além de não fluir a correção monetária do saldo devedor, respondem as rés pela multa moratória contratual a partir de 1º de maio de 2011 a 03 de outubro de 2011, inclusive (respeitados os parâmetros de atualização da dívida contratualmente fixados), apurados em liquidação de sentença. Inexistência de demonstração que o atraso da entrega

*trouxe aos autores abalo moral. Indevida indenização por danos morais. Condenação das requeridas ao pagamento integral das custas e despesas processuais, bem como de honorários sucumbenciais de 15% do valor atualizado da condenação. Recursos parcialmente providos. (TJSP, AC 4006444-84.2013.26.0564, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. **BERETTA DA SILVEIRA**, j. 09.09.2014, registro nº 2014.0000557919)*

No caso em tela, embora a ré não tenha demonstrado a ocorrência de circunstâncias extraordinárias àquelas usualmente previstas para quem atua na construção civil, o fato inafastável é que os autores não impugnam a sentença, concordando com a aplicação da cláusula de tolerância de 180 dias.

Assim, é inconteste que a ré está em mora desde julho de 2013, considerada (porque não impugnada) a cláusula de tolerância de 180 dias.

3. Da indenização por danos materiais.

Em virtude da mora da entrega do imóvel, a ré deverá pagar aos autores os valores dos locativos.

Esta determinação está em consonância com a mais recente jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, o prejuízo do comprador pelo atraso na entrega de imóvel é presumido. Conferir, a propósito:

“CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS CUJAS RAZÕES SÃO EXCLUSIVAMENTE INFRINGENTES. FUNGIBILIDADE DOS RECURSOS. RECEBIMENTO COMO AGRAVO REGIMENTAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. PROVIMENTO.

I. Nos termos da mais recente jurisprudência do STJ, há presunção relativa do prejuízo do promitente-comprador pelo atraso na entrega de imóvel pelo promitente-vendedor, cabendo a este, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora

contratual não lhe é imputável. Precedentes.

*II. Agravo regimental provido”. (AgRg no Ag 1036023/RJ, Rel. Ministro **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**, QUARTA TURMA, julgado em 23/11/2010, DJe 03/12/2010)*

“PROCESSUAL. ACÓRDÃO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. INTERPOSIÇÃO. AGRAVO INTERNO. APRECIÇÃO. COLEGIADO. PREJUÍZO. AUSÊNCIA. CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. QUITAÇÃO PARCIAL. PROPORCIONALIDADE. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. INEXISTÊNCIA.

I - A competência para julgar embargos de declaração opostos a acórdão é do colegiado que o proferiu. Contudo, se, por meio do agravo interno, a impugnação acabou sendo apreciada pelo órgão competente, não ocorre prejuízo à parte, razão pela qual não se declara a existência de nulidade. Precedentes.

II - A arguição de afronta ao artigo 535, incisos I e II, do Código de Processo Civil, deve indicar os pontos considerados omissos e contraditórios, não sendo suficiente a alegação genérica, sob pena de aplicação do enunciado 284 da Súmula do Supremo Tribunal Federal.

III - Conforme entendimento desta Corte, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável.

Não há falar, pois, em enriquecimento sem causa.

*Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia”(REsp 808446/RJ, Rel. Ministro **CASTRO FILHO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/08/2006, DJ 23/10/2006, p. 312).*

“AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.

1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes.

2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos.

3.- Agravo Regimental improvido” (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro **SIDNEI BENETI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 24/02/2012).

Daí porque a condenação da ré ao pagamento dos lucros cessantes é mesmo de rigor.

No entanto, a sentença fixou os lucros cessantes em 0,7% por mês de atraso sobre o valor do imóvel constante no instrumento originário de compra do mesmo.

Recentemente, esta 3ª Câmara de Direito Privado também fixou entendimento no sentido de que o valor do locativo deve corresponder a **0,6%** por mês de atraso, a ser calculado sobre o valor atualizado do contrato:

“APELAÇÃO. Venda e compra de imóvel. Atraso inequívoco na entrega da obra. Ação declaratória, cumulada com pedido de indenização. Sentença de parcial procedência apenas para declarar a inadimplência da construtora. Inconformismo do autor. Acolhimento. A eficácia da cláusula de tolerância está condicionada à demonstração da ocorrência de caso fortuito externo a justificar o atraso, o que não ocorreu no presente caso. Assim, a mora da vendedora deve contar da data de entrega estabelecida no contrato. Caso de fortuito interno, ligado à própria atividade desenvolvida pela ré e que constitui risco previsível. Atraso injustificado. Devida indenização por lucros cessantes, fixada em 0,6% sobre o valor atualizado do contrato, por mês de atraso, a partir da mora da vendedora até a data em que o imóvel for entregue ao autor. Sentença reformada. Manutenção da sucumbência recíproca, diante do afastamento do pedido de indenização por

*dano moral, em Primeira Instância. Recurso parcialmente provido.” (TJ/SP – AC nº 4002685-73.2013.8.26.0577 – Relator Des. **VIVIANI NICOLAU**, com a participação dos Des. **DONEGÁ MORANDINI** e **CARLOS ALBERTO DE SALLES** – Data do julgamento: 23/10/2014).*

Assim, o recurso da ré é provido, ao menos neste ponto, para reduzir o percentual do valor do locativo de 0,7% para 0,6% sobre o valor atualizado do contrato.

A atualização será pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça. Os juros, de 1% ao mês, serão computados a partir da citação.

Ressalte-se que o termo inicial para cálculo de tal indenização deve ser julho de 2013, data do término do prazo de 180 dias para tolerância de entrega das obras, data esta que não foi impugnada pelos autores.

4. Da comissão de corretagem.

A restituição do valor pago pelos autores a título de comissão de corretagem é de rigor, haja vista que não houve aproximação entre as partes por conta de empresa especializada em intermediação. Na verdade, os autores procuraram, por si só, estande de vendas para conhecer o empreendimento e acabaram celebrando o negócio.

Transcreva-se, nesse aspecto, a salutar fundamentação de aresto desta 3ª Câmara, cujo relator foi o eminente Desembargador **BERETTA DA SILVEIRA**:

“(…) Dispõe o artigo 722 do Código Civil: “Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outrem em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”.

O contrato de corretagem é classificado por Antônio Carlos Mathias Coltro, em seu texto “Contrato de Mediação ou Corretagem” (inserido na obra Contratos Nominados, de Yussef Said Cahali, São Paulo: Saraiva, 1995, p.50), como sendo “contrato envolvendo duas ou mais pessoas, objetivando determinado fim (no caso

a formação de negócio jurídico outro, pela aproximação dos interessados, estabelecendo entre eles acordo de vontades)”.

Para que o corretor faça jus à comissão, é necessário que ele não só aproxime as partes interessadas, mas também que esta aproximação alcance o resultado útil, ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.

Nesse sentido:

“Apelação Cível Comissão de Corretagem Aproximação dos contraentes Negócio concretizado Quantia devida Magistrado destinatário das provas Cerceamento de defesa não configurado Intermediação para a venda de imóvel Celebração de compromisso de compra e venda Negócio concretizado Proficiência na aproximação das partes Comissão de corretagem devida Recurso desprovido” (TJ/SP 26ª Câmara de Direito Privado AC nº 0039242-80.2010.8.26.0562 Rel. Des. Antonio Nascimento j. em 15.02.2012 V.U.).

O corretor tem direito à comissão ou corretagem pelo sucesso de seu trabalho; em outras palavras, o corretor somente tem direito à remuneração em função do resultado útil. É contrato de resultado (e não de meio), de maneira que a remuneração é devida ao corretor se o negócio se aperfeiçoar na integralidade, sendo exatamente este o resultado útil que se exige da intermediação. É a jurisprudência consagrada pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça: REsp. n. 1183324, rel. Min. Nancy Andrighi, j. 18.10.2011, REsp. n. 208.508, rel. Min. César Asfor Rocha, j. 25.6.2002, 238.305, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 17.8.2000 e 317.503, rel. Min. Aldir Passarinho Junior; j. 27.6.2002.

Entretanto, extrai-se que ao autor não pode ser carreado à obrigação de desembolsar este valor, uma vez que não contratou imobiliária ou qualquer corretor de seus quadros para que os auxiliassem na procura de imóvel, aproximando-os de um vendedor.

Ao contrário, dirigiu-se diretamente ao estande de vendas do empreendedor-vendedor para obter informações sobre o empreendimento, e, ao final, acabou por celebrar o instrumento de compromisso de compra e venda (a princípio, já de possível concretização).

Ainda que se trate de praxe comercial, a condição para o recebimento de corretagem é a preexistência de um contrato, seja ele escrito ou verbal (“pelo contrato de corretagem...”, art. 722, CC), e firmado sem abuso de condição econômica (tal qual sucede em contratos de adesão, como o ora mitigado), justamente

porque a comissão de corretagem implica existir relação contratual entre as partes.

Silvio de Salvo Venosa ensina que “[...] quem usualmente paga a comissão é o comitente, na corretagem de índole civil. Cláusula contratual que disponha diferentemente deve ser livremente aceita pelo terceiro, sob pena de ser considerada ineficaz, o que ocorre, por exemplo, nos contratos de adesão, notadamente por aquisição de imóvel, em que o vendedor, na generalidade dos casos, tenta transferir tal ônus ao adquirente. A comissão, como regra geral, constitui obrigação a cargo de quem contratou a corretagem” (Direito Civil Contratos em Espécie. São Paulo: Atlas, 2005, p. 344).

Na espécie, nenhuma dúvida paira quanto à ausência desta livre e voluntária aderência à corretagem, o que impossibilita, per si, a cobrança do encargo.

A propósito, já se manifestou esta Corte:

“Em verdade, nos contratos da espécie, concorrendo incorporação, construção e comercialização, atividades amalgamadas pelo objetivo comum de vender unidades condominiais a terceiros, o trabalho do corretor é prestado, em essência, ao alienante, que, afinal, o escolhe e incumbe, precedentemente à eventual aproximação, contato ou agenciamento, em face de futuros interessados. [...] Tanto assim se concretiza que, na espécie, ao ser anunciado o empreendimento, em propaganda pela imprensa [...], veem-se atreladas as participações da agravada e da pessoa jurídica incumbida da corretagem, [...] ali indicadas, textualmente, como responsáveis, uma pela incorporação, outra pela comercialização. [...] Ora, essa constatação deságua, necessariamente, em conclusão de que houvera, sim, prévio ajuste de vontades, entre uma e outra, a estabelecer um contrato de corretagem, antes do surgimento de eventuais interessados na aquisição das unidades oferecidas à venda, impondo responsabilidade à incorporadora, pela remuneração da corretora. [...] Pouco importa que, artificialmente, tenham acordado em criar uma responsabilidade sucedânea, para os compromissários, no bojo de um denominado 'pedido de reserva com proposta para aquisição de imóveis' [...], em impresso padrão, por meio de que a corretora era autorizada a apresentar a proposta à incorporadora; por óbvio que essa atividade já se compunha, dentre as que tipificavam a prestação de serviços adrede pactuada, entre incorporadora e corretora, a qual, certamente, nenhum dos compromissários escolheu, para lhes prestar trabalho. Nem mesmo a inserção, no corpo da autorização, do encargo de verificação de cadastro, de cada interessado, mediante pagamento, faz por concluir a conclusão esposada, pois essa diligência teria, sempre, como

requisitante substancial, para sua garantia, a própria incorporadora, que, repita-se, já antes pactuara com a responsável pela comercialização. Reputa-se, destarte, que os dizeres do 'pedido de reserva', tendentes a engendrar vinculação entre as figuras dos compromissários e da corretora, nada mais retratam que uma tentativa de mascarar a realidade dos negócios no mercado, que se desnuda, porém, diante de peremptória a configuração do precedente ajuste de vontades, entre incorporadora e corretora, com vista, genericamente, à comercialização das unidades [...]; e mais, de transferir, habilmente, aos compromissários a responsabilidade pela remuneração dos corretores oficiantes, ou por despesas de interesse manifesto da incorporadora. [...] Ora, nessa linha de raciocínio, não tem significado algum a circunstância de as verbas de corretagem terem sido satisfeitas, pelos agravantes, no ato, apenas material da entrega do objeto, a este ou àquele, isto é, à incorporadora ou à corretora” (TJ/SP - 15ª Câmara de Direito Privado AI nº 257.227-2 Rel. Des. Quaglia Barbosa - V.U. grifos nossos).

Neste mesmo entendimento:

“Contrato Compromisso de compra e venda Incorporação imobiliária Rescisão Atraso na entrega da obra Despesas com corretagem Valores embutidos no preço do imóvel adquirido Devolução pela incorporadora determinada Irrelevância de que tenham sido pagos pelo compromissário comprador diretamente ao corretor e do contrato de intermediação entre estes firmado Considerações a respeito Recurso provido” (JTJ 170/39).

Na hipótese, verifica-se a genuína realização da vedada prática da “venda casada”.

Nos termos do artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor: “É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos”.

*Nem se alegue que o autor estaria ciente do pagamento da taxa de corretagem, visto que se trata de contrato de adesão abusivamente imposto como condição para a aquisição do imóvel em tela, recheado de disposições vazias e pouco especificadas...” (TJ/SP – 3ª Câmara de Direito Privado – AC nº 0172412-11.2012.8.26.0100 – Relator Des. **BERETTA DA SILVEIRA**, com a participação dos Des. **EGIDIO GIACOIA** e **VIVIANI NICOLAU** – Data do julgamento: 21/01/2014).*

Daí porque a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem é devida.

5. Da determinação de “congelamento do saldo devedor” e devolução dos valores eventualmente pagos indevidamente a título de juros e multa.

Como já mencionado, a ré está em mora, pois não entregou a obra no prazo estipulado no contrato.

Destarte, era mesmo descabida a incidência de juros sobre o saldo devedor a partir da data em que a ré incorreu em mora (julho de 2013 – data do término do prazo de tolerância), razão pela qual tal valor não deveria ter sido cobrado dos autores.

De igual modo, a incidência de multa sobre o saldo devedor, enquanto a ré estava em mora, também é indevida, porque quem primeiro entrou em mora foi a ré.

6. Da configuração de danos morais.

No concernente aos danos morais, a ação também comportava acolhimento, restando, também nessa parte, desprovido o inconformismo da ré.

Efetivamente, é de se ressaltar que o pressuposto para configuração do dano moral é o gravame à imagem, à intimidade ou à honra da pessoa (C.F., art. 5º, V e X).

Não se pode olvidar que tem-se admitido danos morais em descumprimento contratual em casos excepcionais. É bem o caso dos autos.

Ora, a mora da ré extravasou os limites da normalidade. Nesse aspecto, confira-se a fundamentação de aresto desta 3ª Câmara, cuja relatoria foi do Desembargador **JOÃO PAZINE NETO**:

“(...) No caso dos autos não ocorreu mero aborrecimento, mas sim verdadeira angústia, pois o imóvel não foi entregue aos Autores no prazo contratual ajustado, inclusive admitido o prazo dilatatório, necessário o ajuizamento de ação para obrigar a Ré ao cumprimento do disposto no contrato. Frise-se ainda que pessoas imbuídas da mais pura boa-fé acreditam nas ofertas existentes no mercado imobiliário, visando a concretização do sonho da casa própria, investindo economias que foram adquiridas com muito esforço e, tendo esse sonho frustrado quando verificam que a entrega do imóvel sequer contava com data certa para ocorrer. Não se pode considerar como mero aborrecimento gerado por descumprimento contratual, situação que obrigou os Autores a ajuizarem demanda visando compelir a Ré a entregá-lhes o imóvel, tendo que enfrentar um alto grau de litigiosidade, para receberem apenas aquilo que contrataram...” (TJ/SP – 3ª Câmara de Direito Privado – AC nº 0050755-31.2010.8.26.0114 – Relator Des. JOÃO PAZINE NETO, com a participação dos Des. Egidio Giacoia e Viviani Nicolau – Data do julgamento: 04/02/2014).

O *quantum* da indenização por danos morais, arbitrado pela r. sentença em R\$ 5.000,00, outrossim, não se revela exacerbado, em virtude das peculiaridades do caso concreto.

Como sabido, o valor da indenização por danos morais deve ser fixada de acordo com o princípio da razoabilidade, considerando-se a sua finalidade compensatória, o dano experimentado e o grau de culpa daquele que praticou a conduta contrária ao direito.

De todo modo, o valor da indenização não pode ensejar o enriquecimento sem causa, nem pode ser de tal forma irrelevante a ponto de estimular a reincidência.

Desta feita, à luz do que dos autos consta, é de se manter o valor da indenização por danos morais, tendo em vista o injustificável atraso na entrega da obra. Destaque-se, nesse aspecto, que a própria ré, em seu sítio eletrônico, indicou como data provável de entrega das obras o mês de fevereiro de 2014, quando o contrato prevê que a data seria 31/01/2013.

7. Dos ônus da sucumbência.

O recurso foi acolhido somente no concernente à redução do percentual referente aos lucros cessantes (redução de 0,7% para 0,6% do valor do contrato atualizado). Desta feita, mantém-se os ônus sucumbenciais tais quais arbitrados na r. sentença.

8. Conclusão.

O recurso da ré é parcialmente provido tão somente para reduzir o percentual do valor do locativo de 0,7% para 0,6% sobre o valor atualizado do contrato, reiterando que a atualização monetária dar-se-á pela Tabela Prática deste E. Tribunal de Justiça e os juros de 1% ao mês serão computados a partir da citação, considerando-se como termo inicial para o cálculo do referido ressarcimento o mês de julho de 2013.

Os ônus da sucumbência fixados na sentença, assim como a verba honorária permanecem inalterados.

Ante o exposto, **dá-se parcial provimento ao recurso.**

VIVIANI NICOLAU
Relator