



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2012.000045XXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº XXXXXX-XX.2011.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes/apelados EDUARDO (Omitido) e outra, é apelado/apelante NOVA AGUA RASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FRANCISCO LOUREIRO (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E PERCIVAL NOGUEIRA.

São Paulo, 6 de setembro de 2012.

Alexandre Lazzarini
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

VOTO N° :
APEL. N° : XXXXXX-XX.2011.8.26.0100
COMARCA : SÃO PAULO (33ª VC)
APTES. : EDUARDO (Omitido) e outra E NOVA ÁGUA RASA
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
APDOS. : OS MESMOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DAS CHAVES. INADIMPLENTO DA RÉ. DEMORA NA REGULARIZAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO. DANOS MATERIAIS. DESPESAS CONDOMINIAIS, IPTU, “KIT IMPLANTAÇÃO”. ALUGUERES. TERMO INICIAL. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. APELAÇÕES PARCIALMENTE PROVIDAS.

1. Compromisso de compra e venda. Cláusula de tolerância de 180 dias na entrega do imóvel. Validade.
2. Entrega das chaves aos autores, porém, após o decurso do prazo total. Inadimplemento da ré configurado. Demora na liberação do financiamento em razão de irregularidades na matrícula do imóvel. Responsabilidade da vendedora. Dever de colaboração decorrente da boa-fé objetiva.
3. Taxa de corretagem e serviço de assistência técnico-imobiliária. Abusividade. Ausência de esclarecimentos e liberdade de contratação. Devolução na forma simples.
4. Despesas condominiais, IPTU, “kit implantação”. Impossibilidade de cobrança antes da entrega das chaves. Cláusula contratual que deve ser interpretada da maneira mais favorável ao consumidor. Art. 47, CDC. Devolução também na forma simples, ausente má-fé da requerida.
5. Atraso na entrega das chaves que representa perda financeira suportada indevidamente pelos consumidores, obstaculizando a auferição de renda. Alugueres devidos a partir do término do prazo de tolerância.
6. Danos morais não configurados no caso concreto. Tempo de atraso que não é suficiente, de per si, a caracterizar o abalo alegado.
7. Recurso dos autores parcialmente provido para condenar a ré à devolução da taxa de corretagem na forma simples.
8. Recurso da ré parcialmente provido para determinar que o pagamento dos alugueres seja feito a partir de outubro/2009.
9. Apelações parcialmente providas.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

A r. sentença (fls. 421/432), cujo relatório adota-se, julgou parcialmente procedente a “ação de repetição de indébito c/c indenização por danos morais” movida por Eduardo (Omitido) e outra, em face de Água Nova Rasa Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., para:

a) **condenar a ré a restituir os valores pagos pelos autores a título de condomínio**, IPTU, e “kit implantação”, **antes da entrega da unidade**, no valor total de R\$ 2.464,38, acrescido de juros e correção monetária;

b) condenar a ré a restituir a quantia de R\$ 728,94, paga a título de diferenças de financiamento, com juros e correção monetária;

c) condenar a ré ao pagamento de indenização pelo valor de R\$ 33.000,00, relativo à locação do imóvel durante o período de atraso na entrega da unidade, também acrescido de juros e correção monetária.

Foram afastados os pedidos de restituição dos valores pagos a título de assessoria técnico-imobiliária, de indenização por danos morais, e de restituição de valores pagos a título de aluguel e condomínio de terceiro imóvel.

Sucumbência recíproca.

Os embargos declaratórios da ré foram rejeitados (fls. 464).

Ambas as partes apelam.

Postulam os autores, em seu recurso (fls. 441/459), seja determinada a restituição em dobro dos valores cobrados indevidamente a título de despesas condominiais, IPTU, “kit implantação” (R\$ 2.464,38), e assessoria técnico-imobiliária (R\$ 6.355,20), bem como a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais.

Sustentam, em síntese, que a ré até chegou a assinar Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público do Mato Grosso do Sul, obrigando-se a deixar de cobrar valores referentes à pré-análise cadastral de seus clientes, e para obtenção e encaminhamento de documentos para a CEF.

Destacam a ilegalidade da cobrança de taxa de corretagem (art. 39, I, CDC), e que a empresa Avance, responsável pela comercialização dos imóveis, utiliza os mesmos dados da apelada, agindo, portanto, em nome desta.

Alegam, ainda, que para conseguirem o financiamento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

bancário tiveram que contratar outro despachante, haja vista que a recorrida não disponibilizava os documentos necessários.

Ademais, aduzem que o atraso na entrega do imóvel e a cobrança de valores indevidos acarretaram-lhes sérios abalos de natureza moral.

A ré, por sua vez, sustenta em seu recurso (fls. 484/516) a inexistência de pedido de declaração de nulidade da cláusula 9ª (a qual prevê prazo de tolerância de 180 dias na entrega do imóvel), nem de diminuição da carência ali estabelecida.

Menciona que referida cláusula pode ser livremente pactuada pelas partes, e que o atraso na entrega da unidade condominial se deu em razão de caso fortuito e força maior (falta de mão de obra, fortes chuvas, demora da Municipalidade na expedição do “habite-se” e da Sabesp e Eletropaulo na ligação de água e energia elétrica).

Ressalta que, conforme “termo de vistoria” anexado às fls. 80, a obra física ficou pronta em maio/09, ou seja, quatro meses antes do prazo de 180 dias, ocasião em que deu entrada na documentação necessária para expedição do “habite-se”.

Menciona, ainda, que o condomínio foi instituído apenas dois meses depois (23/11/2009) da data contratualmente estipulada para que as chaves pudessem ser disponibilizadas aos adquirentes (19/09/2009).

Por conseguinte, defende que a liberação da hipoteca dependia da obtenção de financiamento pelos clientes, sendo que o atraso na entrega das chaves aos autores se deu justamente pela demora destes na obtenção do crédito bancário.

Nesse diapasão, sustenta que referida demora deve ser imputada à parte contrária, na medida em que foi dela a escolha de contratação de outro corretor.

Aponta, ademais, a confissão dos apelados de que não alugariam o imóvel objeto da demanda, o que impede a fixação da indenização por danos materiais, bem como afirma a validade da cláusula que estipula a cobrança de condomínio a partir da expedição do “habite-se”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

Alternativamente requer seja levado em consideração o prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato, computando-se de 20/09/09 a 23/11/09, quando as chaves puderam ser disponibilizadas aos adquirentes, ou de 20/09/2009 até 16/06/2010 (data em que as chaves foram entregues aos autores).

Recursos processados sob os efeitos devolutivo e suspensivo (fls. 464 e 519).

Contrarrrazões às fls. 465/483 e 525/550.

É o relatório.

I) Do contrato entabulado entre as partes.

Conforme se observa dos autos, os autores adquiriram da ré unidade imobiliária correspondente ao apartamento nº 33, do empreendimento Residencial Horizons, Torre 1.

As partes celebraram “instrumento particular de promessa de compra e venda” em **10/02/2008** (fls. 59/69), fixando-se como prazo para entrega das chaves o dia **19/03/2009** (fls. 59).

A ré, junto com a contestação, apresentou a íntegra do contrato entabulado entre as partes (fls. 329/347), demonstrando a existência de cláusula de tolerância de 180 dias na entrega do empreendimento (cláusula 9ª – fls. 337).

Sendo assim, o imóvel poderia ter sido entregue até **19/09/2009**.

As chaves, porém, somente foram disponibilizadas aos autores em **17/06/2010** (fls. 83).

II) Da validade da cláusula de tolerância (180 dias).

Ab initio, em que pese o respeitável entendimento adotado pelo MM. Juiz de origem, não há que se falar de abusividade da cláusula de tolerância de 180 dias contratualmente estabelecida, a qual, aliás, é bastante comum nesses tipos de contratos imobiliários.

Vale ressaltar, nesse diapasão, que são de conhecimento geral os percalços que podem surgir durante a execução das obras, tais como as condições climáticas, ofertas de materiais e mão-de-obra, etc., e que, portanto, não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

podem deixar de serem levados em consideração.

Assim, porquanto pré-estabelecida e levada ao conhecimento do consumidor a referida cláusula, bem como contendo prazo determinado e razoável (180 dias), não há como se reconhecer qualquer abusividade.

A respeito, aliás, destacam-se alguns precedentes deste Tribunal de Justiça: **Apelação nº 0193649-38.2011.8.26.0100**, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maia da Cunha, j. em 16/08/2012; **Apelação nº 0041930-33.2011.8.26.0577**, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. em 19/07/2012; **Apelação nº 0102851-31.2011.8.26.0100**, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Lucila Toledo, j. em 22/05/2012; **Apelação nº 9090857-03.2004.8.26.0000**, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Viviani Nicolau, j. em 25/05/2010.

Reputada válida, portanto, a cláusula nona do contrato (fls. 337), constata-se que as chaves deveriam ter sido entregues até **19/09/2009**.

III) Do atraso na entrega das chaves.

Feitas essas primeiras observações, outro ponto a ser analisado é que o “termo de vistoria” anexado às fls. 80 - e assinado pelo autor Eduardo - dá conta de que, em **27/05/2009**, as obras da unidade residencial estavam concluídas (ou seja, dentro do prazo de tolerância).

Do mesmo modo, o “habite-se” foi expedido ainda em **setembro/2009**, conforme documento de fls. 348/349.

A instalação do condomínio, por sua vez, se deu em **23/11/2009**, isto é, apenas dois meses depois, conforme ata de assembleia geral anexada às fls. 350/351.

Ocorre, porém, que as chaves somente foram entregues aos autores em **17/06/2010** (fls. 83) - mais de um ano depois da data prevista -, motivo pelo qual mantém-se a controvérsia.

A discussão, cinge-se, então, à demora na liberação do financiamento bancário em favor dos autores (em 31/05/2010 – fls. 94/v), conditio sine qua non para o recebimento da posse do imóvel (conforme cláusula 12ª do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

contrato – fls. 339).

De acordo com os autores a demora teria sido provocada pela ré, a qual teria se recusado à entrega da documentação necessária, bem como deixado de tomar as providências necessárias à regularização do registro imobiliário e protocolo do respectivo instrumento de instituição do condomínio.

E, nesse aspecto, razão lhes assiste, na medida em que para a liberação de financiamento, as instituições financeiras costumam formular uma série de exigências através de sua assessoria jurídica, sobretudo com relação à documentação dos compradores e do imóvel.

Sabe-se, também, que qualquer irregularidade nos documentos, e principalmente na matrícula do bem imobiliário, atrasa e até mesmo impede a liberação do financiamento, já que o próprio bem é dado como garantia para a instituição financeira.

Nesse diapasão, anota-se que a ré não refuta a alegação dos autores de que o banco se recusou a liberar o financiamento por não constar na matrícula do imóvel a existência das vagas de garagem.

Trata-se, portanto, de questão incontroversa.

Outrossim, observa-se da matrícula anexada às fls. 94/95, que, somente em **22/02/2010**, a ré requereu a averbação da metragem e quantidade das vagas de garagem pertencentes à unidade imobiliária objeto dos autos (fls. 94/v – Av. 03), o que corrobora as alegações dos autores.

A averbação somente foi feita em **01/04/2010** (fls. 94/v), sendo que, em **31/05/2010**, as partes assinaram o “contrato de compra e venda, com cancelamento do registro de ônus e constituição de alienação fiduciária em garantia” (ato em que houve, também, o cancelamento da hipoteca).

Desse modo, constata-se que, muito embora a entrega da obra e expedição do “habite-se” tenham se dado dentro do prazo estabelecido, a demora na entrega das chaves se deu em razão da conduta da ré, responsável pela regularização dos documentos necessários à liberação do financiamento.

Com efeito, a relação contratual é regida pelo princípio da boa-fé objetiva, o qual impõe à parte, além do cumprimento das suas obrigações,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

colaborar para para que a parte contrária possa também cumprir com as delas, sem criar embaraços (dever de colaboração).

Não se pode olvidar, ainda, que a rápida liberação do financiamento bancário era de interesse dos próprios autores, os quais estavam com as suas obrigações em dia.

Resta evidenciado, assim, o inadimplemento contratual por parte da ré, a quem competia, repita-se, a regularização de todos os documentos necessários para que os compradores obtivessem o financiamento.

IV) Dos danos morais não configurados.

Com relação aos danos morais, por conseguinte, muito embora este Relator já tenha reconhecido a sua incidência em casos de atraso na entrega de empreendimentos, no presente caso concreto os mesmos não estão configurados.

Isso porque, o dano moral não decorre automaticamente do inadimplemento contratual, apenas se configurando nas hipóteses em que a demora excessiva na entrega das obras ou das chaves causa consequências vexatórias, humilhantes e excessivamente tormentosas ao adquirente.

E essas circunstâncias, por sua vez, precisam ser demonstradas em cada caso concreto, o que não ocorre na situação em apreço.

Primeiro, é necessário ponderar que as obras se encerraram, e o “habite-se” foi expedido dentro do prazo ajustado, como já analisado no item anterior.

Por conseguinte, o tempo decorrido entre a data de expedição do “habite-se” (setembro/2009) e da entrega das chaves (junho/2010), não é suficiente, por si só, para configurar danos morais, até mesmo porque referida demora se deu por questões burocráticas com a instituição financeira e matrícula do imóvel.

Não juntaram os autores, ainda, qualquer cópia de e-mails, correspondências, etc., demonstrando a data em que ingressaram com o pedido de liberação do financiamento, ou mesmo que pudessem comprovar a desídia da ré em tomar as providências necessárias.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

Assim, muito embora não se discuta os transtornos sofridos pelos autores com o inadimplemento contratual da parte contrária, é certo que a hipótese em tela encontra limite no mero aborrecimento, não configurando, repita-se, danos morais indenizáveis.

V) Dos danos materiais.

a) Das despesas com corretagem e assessoria “técnico-imobiliária”.

Insurgem-se os autores, também, contra as taxas de corretagem e assessoria imobiliária cobradas pela ré, no valor de R\$ 6.355,20.

Nesse diapasão, porém, em que pese o respeitável entendimento adotado pelo MM. Juiz de origem, o inconformismo dos autores comporta acolhimento.

Isso porque, nesses casos, é de conhecimento comum que a contratação dos serviços de corretagem é feita pelo próprio empreendedor, que disponibiliza espaço (*stand* de vendas) para que terceiro possa negociar e fechar as propostas de compra e venda das futuras unidades autônomas.

Deve ser diferenciada, assim, a atuação de um simples corretor de imóvel (pessoa natural ou jurídica), limitado à intermediação ou aproximação entre o vendedor e o comprador, daquele corretor (pessoa natural ou jurídica), que atua no lançamento de grandes empreendimentos imobiliários, como no caso em apreço.

Nessas hipóteses (ou seja, dos grandes empreendimentos), é certo que o interessado comprador não procura o serviço de corretagem, mas apenas comparece ao *stand* de vendas, normalmente no mesmo lugar onde serão iniciadas as obras, a fim de adquirir uma das unidades.

E, contra a sua vontade, é obrigado a pagar pela prestação dos serviços prestados por essas empresas contratadas pelo empreendedor, como condição obrigatória para a conclusão do negócio (compra e venda).

É importante destacar, ainda, que o contrato assinado pelos autores no caso concreto sequer faz menção aos referidos valores, o que demonstra a falta de informação e esclarecimento por parte da ré.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

Evidente, assim, que a cobrança das mencionadas taxas de corretagem e serviços de assessoria é abusiva, violando as regras estabelecidas no Código de Defesa do Consumidor, sobretudo em seu art. 6º, II e III.

Nesse sentido, aliás, destaca-se o seguinte precedente desta 6ª Câmara de Direito Privado:

“Compra e venda Imóvel em construção - Taxa de corretagem e serviço de assistência técnico-imobiliária - Incumbência de pagamento atribuída a quem contratou Abusividade caracterizada - Devolução simples - Recurso parcialmente provido. (Apelação nº 0025082-16.2011.8.26.0562, Rel. Fortes Barbosa, j. em 28/06/2012)

Portanto, sendo de responsabilidade da ré o pagamento das referidas taxas de corretagem, deve restituir aos autores os valores por ele dispendidos (R\$ 6.355,20), e de forma simples (não incidindo o art. 42, CDC), haja vista que a irregularidade da cobrança se deu pela falta de esclarecimentos e pela imposição da contratação, e não porque se trata de prática vedada.

b) Despesas condominiais, IPTU, “kit implantação”, e “diferença de financiamento”.

Com relação às despesas do condomínio, IPTU e demais taxas incidentes sobre a unidade condominial (“kit implantação”), vale ressaltar a cláusula 13ª, parágrafo único, do contrato entabulado entre as partes (fls. 339), segundo a qual:

“O comprador ficará responsável pelas despesas de condomínio, imposto predial e territorial e taxas que recaírem sobre sua unidade, não importando a modalidade de cobrança, a partir da expedição do habite-se do imóvel ou de sua efetiva entrega, independentemente do mesmo estar ou não na posse da unidade. (...)” (destaquei)

Verifica-se que referida cláusula prevê dois termos diferentes para o início da responsabilidade dos promitentes compradores: a expedição do “habite-se” OU da efetiva entrega da unidade imobiliária.

Tratando-se, então, de relação de consumo, regida pela Lei



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

nº 8.078/90, é de rigor a aplicação da regra previsto no art. 47 do referido diploma legal, no sentido de que as cláusulas contratuais devem ser interpretadas da maneira mais favorável ao consumidor.

Diante de tal linha interpretativa, **deve-se entender que referidas despesas somente podem ter início a partir da efetiva entrega da unidade, ou seja, a partir do momento em que as chaves são disponibilizadas aos adquirentes.**

E, ainda que referida regra legislativa não existisse, é certo que, enquanto não transferidos os direitos sobre o imóvel aos adquirentes, e estando caracterizado o inadimplemento contratual do vendedor, não se justifica a imposição aos primeiros da responsabilidade sobre o pagamento de despesas condominiais, tributos e taxas relativas ao imóvel.

A esse respeito, aliás, destacam-se também alguns precedentes desta 6ª Câmara de Direito Privado:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Atraso na entrega dos documentos necessários à obtenção do financiamento habitacional pelos autores - Inadimplemento da ré - Requerida que apenas cumpriu com sua obrigação a partir de determinação judicial - Incidência de multa contratual sobre o valor do imóvel, até a data da efetiva entrega das chaves aos autores - Indenização dos danos materiais sofridos - Despesas com locação de imóvel para moradia, IPTU e condomínio do imóvel comprometido à venda que devem ser ressarcidas aos autores, até a data da efetiva entrega das chaves do bem - Inexistência de danos morais - Ação parcialmente procedente - Recursos parcialmente providos.” (Apelação nº 0121627-16.2010.8.26.0100, Rel. Des. Francisco Loureiro, j. em 10/05/2012)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

“COMPRA E VENDA. RESCISÃO. Preliminares de intempestividade recursal e de nulidade da sentença afastadas. No mérito, culpa recíproca confirmada. **Taxa de condomínio somente é devida a partir da entrega do imóvel ou da comprovação de sua disponibilidade ao adquirente**, todavia, boletos em nome de outra pessoa jurídica não permitem que se imponha a ré o dever de restituição. Abusividade de cláusula contratual reconhecida. Danos morais e materiais indeferidos. Cláusula penal inaplicável ao caso concreto, redução, porém, do montante a ser devolvido, a fim de evitar o enriquecimento sem causa das partes, mas mantida a sucumbência nos moldes fixados. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO E PARCIALMENTE PROVIDO O APELO DA RÉ.” (Apelação nº 9187246-11.2008.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Alcides, j. em 21/07/2011 - destaquei)

Desse modo, impõe-se a manutenção da r. sentença na parte que determinou a restituição dos valores pagos pelos autores a título de condomínio, IPTU e “kit implantação” antes da entrega das chaves.

O mesmo vale para a cobrança da “diferença de financiamento” (R\$ 728,94), cuja devolução foi corretamente determinada pelo MM. Juiz *a quo*, tendo em vista que o atraso na liberação do referido crédito bancário se deu justamente em razão do inadimplemento da ré.

Não há que se falar, ademais, em restituição em dobro dos referidos valores, tendo em vista que não houve exposição a rídiculo, nem submissão dos autores a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça (art. 42, CDC), bem como não restou demonstrada má-fé por parte da requerida.

c) Aluguel

O atraso na entrega das chaves aos autores, provocado pela conduta da ré, demonstram o inadimplemento desta, impedindo os apelados de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

residir ou mesmo de locar o imóvel adquirido pelo período de atraso.

O resultado fático do descumprimento contratual representa perda financeira, suportada indevidamente pelos consumidores e indenizável nos termos dos artigos 389 e 395 do Código Civil, de modo que forçoso o ressarcimento pelos danos materiais.

Acerca da condenação da reparação pelos prejuízos suportados, seguem decisões deste Tribunal:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Unidade condominial - Atraso na entrega das chaves - Devida a indenização correspondente ao período em que os autores pagaram aluguel, quando já poderiam estar no imóvel comprometido - Improcedência da reconvenção - Ausência de prova de culpa dos apelados quanto à demora para liberação dos recursos do financiamento, além de bem demonstrado o quanto pago por eles, razão pela qual nada mais lhes pode ser exigido - Manutenção da sentença, inclusive quanto à fixação da sucumbência Recurso improvido.

(...)

Assim, tem-se que a apelante não se desincumbiu do ônus da prova, a seu cargo, de demonstrar que a demora se deu por circunstâncias alheias à sua vontade. Além disso, o risco da atividade é da apelante, que não pode pretender transferi-lo aos apelados.

Portanto, é de ser mantida a indenização, em favor dos apelados, correspondente ao período de dez meses que tiveram que despende aluguel, quando já poderiam estar no imóvel comprometido.” (Apelação nº 9160155-43.2008.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 25.10.2011, destaquei).

No mesmo sentido: **Apelação nº 9087259-**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª Câmara de Direito Privado

41.2004.8.26.0000 (Rel. Des. Octavio Helene, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 05.07.2011, negaram provimento ao recurso, v.u.).

Assim, e com a ressalva de que não houve impugnação aos valores apresentados, é de rigor a manutenção da condenação da ré ao pagamento de alugueres, os quais deverão incidir, contudo, a partir de **outubro/2009**, até quando as chaves foram disponibilizadas.

VI) Conclusão.

Diante dos fundamentos acima expostos, portanto, o recurso dos autores deve ser parcialmente provido para condenar a ré à devolução do valor referente à taxa de corretagem (R\$ R\$ 6.355,20), de forma simples, acrescido de juros de mora a partir da citação e correção monetária da data do desembolso.

A apelação da ré, por sua vez, também deve ser parcialmente provida, para o fim de determinar que sua condenação ao pagamento de alugueres incida a partir de **outubro/2009**, até quando as chaves foram disponibilizadas aos autores.

Fica mantida, no mais, a sucumbência recíproca.

Isto posto, **dá-se parcial provimento aos recursos.**

ALEXANDRE LAZZARINI
Relator
(assinatura digital)