



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
7ª VARA CÍVEL
Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo: **XXXXXXX-XX.2013.8.26.0002 - Procedimento Ordinário**
Parte autora: **W. (Omitido)**
Parte ré: **Camargo Corrêa Rodobens Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**

VISTOS.

Na **petição inicial**, o autor afirmou que, em 03.5.2008, havia adquirido da ré um imóvel em construção com previsão para entrega em 01.6.2011. Porém, houve um atraso nas obras e a ré somente entregou as chaves em 18.12.2012. Além do prejuízo acarretado pela descumprimento do prazo de entrega do apartamento, a ré fez cobranças indevida. Ao final, deduziu os seguintes pedidos: (a) indenização dos danos materiais correspondentes aos lucros cessantes (aluguel do imóvel) no período de atraso, além do dano emergente (condomínio), (b) restituição dos valores cobrados indevidamente (comissão de corretagem, taxa SATI) e (c) indenização dos danos morais.

Na **contestação** (fls. 135/164), em síntese, a ré impugnou a pretensão inicial sob o argumento de que, apesar da previsão de entrega das chaves para 01.6.2011, havia uma disposição contratual que admitia uma tolerância de 180 dias, além de atraso do autor no pagamento do preço. A inadimplência do autor impedia a entrega do imóvel. No mais, defendeu a legalidade da exigência da comissão de corretagem e da taxa SATI. Por último, combateu a existência de danos materiais e morais.

Houve **réplica**.

É O BREVE RELATO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta imediato julgamento, dispensando-se a produção de outras provas, nos termos do artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
7ª VARA CÍVEL
Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

1. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO DEVIDA.

A contestação funcionou como verdadeira confissão. A ré admitiu: a) atraso nas obras e b) que não cumpriu a obrigação de finalizar as obras em 01.6.2011. Não cumpriu a obrigação assumida no contrato.

Nem se diga que havia uma tolerância (prorrogação ordinária) de 180 dias. A promessa contratual era de entrega das chaves em 01.6.2011 (fls. 59). Daí porque o prazo de tolerância deve ser qualificado como disposição que restringia os direitos do consumidor, impondo-se uma redação com destaque para conhecimento efetivo pelo consumidor (art. 56 e 54 do Código de Defesa do Consumidor). Não houve adequada informação destacada no contrato – problema na formação do negócio jurídico. E a própria disposição representava um agravamento na posição do consumidor, impondo-se a ele um prazo de tolerância sem motivação razoável. Colocava-se o consumidor em exagerada posição de desvantagem, uma vez que não havia tolerância para atraso no cumprimento das obrigações pelo consumidor, notadamente no pagamento de prestações. Em suma, a tolerância configurava uma disposição nula na forma e no conteúdo.

Igualmente, rejeito a alegação de que o atraso se deu a motivo de inadimplência do autor. A ré não provou tal fato, até porque fez as comunicações de atraso nas obras e também para recebimento das chaves, tudo sem mencionar qualquer inadimplência (fls. 93/94, 96 e 07/100). A parcela das chaves dependia, isto sim, do cumprimento da obrigação pela própria ré.

PASSO A FIXAR A INDENIZAÇÃO.

Acolho o pedido de reparação dos danos materiais. Houve prova pelo autor de prejuízo ao seu patrimônio, seja como danos emergentes, seja como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 7ª VARA CÍVEL
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
 Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
 Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

lucros cessantes.

Na parte dos lucros cessantes, entendo que a ré deve indenizar o autor pelo valor equivalente ao potencial aluguel no período de atraso na entrega da obra. Fixo o valor mensal em 0,5% do valor de venda do imóvel – R\$ 141.396,62 – e que alcança a cifra de R\$ 706,98 (setecentos e seis reais e noventa e oito centavos). A aludida quantia mensal será devida no período entre 01.6.2011 e 18.12.2012 – será de 19 meses totalizando-se a quantia de **R\$ 13.432,62 (treze mil quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e dois centavos)**. O valor será acrescido de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação, 24.7.2014, fls. 122) e de correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP, a partir do ajuizamento da demanda, 26.8.2013).

Deve haver, ainda, ressarcimento da quantia desembolsada pelo autor a título de condomínio, antes da entrega das chaves. Até aquela data a posse da unidade condominial era da construtora e ela, por isso, deveria arcar com a referida despesa. O valor de R\$ 298,08 (fls. 92) será acrescido de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação, 24.7.2013, fls. 122) e de correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP, a partir do desembolso, 10.12.2012, fls. 92).

Acolho o pedido de reparação dos danos morais. O autor viu frustrada sua legítima expectativa de receber as chaves do imóvel, em 01.6.2011. O atraso se prolongou por mais de 01 ano. Experimentou dissabor, aborrecimento e transtornos. Não se pode admitir que uma empresa da construção civil, que investe maciçamente em publicidade com destaque para sua eficiência, descumpra o prazo de entrega de um apartamento. Longe de um evento normal, o consumidor tem sua boa-fé violada. Confiou no fornecedor e nas suas promessas.

No mesmo sentido, concluindo-se pela existência de danos morais em situações semelhantes àquela verificada nos autos:

"DANO MORAL – INDENIZAÇÃO – COMPROMISSOS DE VENDA E COMPRA – DEMORA NA ENTREGA DA OBRA DE CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO – RESCISÃO DO PRIMEIRO – DESCUMPRIMENTO DO PRAZO ASSUMIDO PELA INCORPORADORA – DESCASO, CONSTRANGIMENTOS E FRUSTRAÇÕES QUE CARACTERIZAM DANOS MORAIS – EMBARGOS REJEITADOS, MANTIDA A INDENIZAÇÃO DE 50 SALÁRIOS MÍNIMOS." (Embargos Infringentes nº 994.06.032659-0/50000, 8ª Câmara de Direito Privado do TJSP,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 7ª VARA CÍVEL
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
 Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
 Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

relator o Desembargador THEODURETO CAMARGO, julgado em 27.10.2010).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE – NÃO CUMPRIMENTO DOS PRAZOS ESTIPULADOS NO CONTRATO – OBRAS NÃO ENTREGUES PELA CONSTRUTORA - ... – DANO MORAL CONFIGURADO – DESGASTE EMOCIONAL E SOFRIMENTO PROVOCADO PELA FRUSTRAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA DE CONSTRUÇÃO DA CASA PRÓPRIA – DESNECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO DO DANO SOFRIDO, POIS SUFICIENTE A OCORRÊNCIA DO FATO OU ATO ILÍCITO GERADOR DO EVENTO DANOSO – ARBITRAMENTO EM 20 SALÁRIOS MÍNIMOS." (Apelação nº 994.05.042093-1, 8ª Câmara de Direito Privado do TJSP, relator o Desembargador JOAQUIM GARCIA, julgado em 28.4.2010).

Oportuno o magistério de **José de Aguiar Dias** sobre o dano moral (in *"Da Responsabilidade Civil"*, Forense, Tomo II, 4a. ed., 1960, pág. 775):

"Ora, o dano moral é o efeito não patrimonial da lesão do direito e não a própria lesão, abstratamente considerada. O conceito de dano é único, e corresponde a lesão de direito. Os efeitos da injúria podem ser patrimoniais ou não, e acarretam, assim, a divisão dos danos em patrimoniais e não patrimoniais. Os efeitos não patrimoniais da injúria constituem os danos não materiais."

No mesmo sentido, sobressai a lição do professor **Carlos Alberto Bittar** (in *"Reparação Civil por Danos Morais"*, RT, 1993, págs. 41 e 202) sobre a extensão jurídica dos danos morais:

"Qualificam-se como morais os danos em razão da esfera da subjetividade, ou do plano valorativo da pessoa na sociedade, em que repercute o fato violador, havendo-se, portanto, como tais aqueles que atingem os aspectos mais íntimos da personalidade humana (o da intimidade e da consideração pessoal), ou o da própria valoração da pessoa no meio em que vive e atua (o da reputação ou da consideração social)."



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 7ª VARA CÍVEL
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
 Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
 Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

“ ...

“Na concepção moderna da teoria da reparação de danos morais prevalece, de início, a orientação de que a responsabilidade do agente se opera por força do simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge, ipso facto, a necessidade da reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito. Dessa ponderação, emergem duas conseqüências práticas de extraordinária repercussão em favor do lesado: uma, é a dispensa de análise da subjetividade do agente; outra, a desnecessidade de prova do prejuízo em concreto.”

(negrito nosso).

As lições dos ilustres juristas servem de ponderação no caso presente. Em alguns acontecimentos, provado o fato danoso, surge como conclusão inafastável e independente de outras provas a obrigação de reparação dos danos morais. É o que ocorre, por exemplo, com a perda de um ente querido.

Do mesmo modo, entendo que se pode concluir que, uma vez provada a violação de direitos do consumidor, surgirá em seu benefício, ipso facto, o reconhecimento da indenização dos danos morais independente da análise subjetiva do sentimento do ofendido ou da produção de outras provas. Ademais, numa sociedade de massa em que se privilegia o consumo e o crédito ao consumidor, torna-se fato notório a importância dada à existência de eventos danosos aos consumidor.

Preocupa-me a tese esposada por alguns intérpretes do Direito, diferenciando o dano moral dos transtornos causados pelo cotidiano, que não seriam indenizáveis. **A Constituição Federal concebeu a indenização dos danos morais sem qualquer restrição, não cabendo ao Estado (legislador ordinário ou juiz) diminuir o alcance de tão importante direito fundamental.**

Por isso, como regra ampla e geral, onde existir o desconforto, o transtorno, o incômodo, etc. haverá lugar para a indenização por dano moral. Logicamente, como exceção, os abusos (a patologia) deverão ser extirpados e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 7ª VARA CÍVEL
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
 Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
 Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjssp.jus.br

combatidos, sem preconceitos e sem a preocupação com uma “indústria do dano moral”, pensamento, “*data venia*”, sem qualquer fundamento jurídico.

Sobre esta parte, colhe-se a magnífica manifestação do Min. **FRANCISCO REZEK** (participando do julgamento do recurso extraordinário já citado, **RT 740/205**), que vê na tímida atuação do foro cível - ao lado do foro criminal - uma das causas da sensação de impunidade do país:

*“Volto agora ao que nos interessa: receio que seja também ideológica a leniência do foro cível - que responde, tanto quanto o foro criminal, pela imagem do “país da impunidade” - no domínio das relações do cidadão, visto na sua qualidade de consumidor, com todas as forças estabelecidas no plano econômico: o comerciante, o industrial, o prestador de serviços, o banqueiro, o próprio Estado-empresário. **A tendência do Poder Público diante dos reclamos do consumidor sempre foi - neste país mais do que nos outros - a de reagir com surpresa. O que é isso ? Que história é esta ? Não é caso de indenização; não é caso da pessoa sentir-se tão lesada; não é caso de pedir em juízo reparação alguma. Parece-me que essa forma de leniência no foro cível deveria finalmente, à luz da CF/88, encontrar seu paradeiro, produzindo uma situação nova, condizente com os termos da Carta.**” (negrito nosso).*

Na verdade, o que se depreende dos autos é a falta de controle da ré sobre o procedimento de cumprimento da obrigação contratual. Um completo e absurdo descaso!

A função da indenização oriunda do dano moral tem dividido as opiniões dos autores. **Clayton Reis** (in “*Dano Moral*”, Forense, 2ª. ed., 1.992, págs. 78/82) afirma que “*todos os doutrinadores são uniformes em defender a tese de que a função da reparação de danos morais é meramente compensatória*”, porém também diz que “*a compensação da vítima tem um sentido punitivo para o lesionador, que encara a pena pecuniária como uma diminuição do seu patrimônio material em decorrência do seu ato lesivo*”. **Augusto Zenun** (in “*Dano Moral*”, Forense, 6ª. ed., 1.997., págs. 109/139) reserva à reparação dos danos morais a finalidade compensatória pelos “derivativos”, sugerindo “*o arbitramento de derivativos suficientes e capazes de minorar a dor, ou por melhor explicar, as seqüelas que a dor moral causa (sentimentos, depressão, desvios da normalidade de vida, alheamento parcial ou total)*”. Pela tese do mencionada autora, os derivativos serviriam para compensar e consolar o ofendido. O professor **Caio Mário da Silva Pereira** (in “*Responsabilidade Civil*”, Forense, 3ª. ed., 1.992, págs. 56/62) mostra-se amplamente favorável à indenização por dano moral,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 7ª VARA CÍVEL
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
 Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
 Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

sublinhando que “a par do caráter punitivo imposto ao agente, tem de assumir sentido compensatório”.

Na jurisprudência, colhe-se o brilhante voto do Desembargador **Walter Moraes (RT 650/63)** que destaca a finalidade compensatória da reparação do dano moral, negando sua função punitiva mas admitindo que deva ter o condão de inibir o ofensor:

*"O dano moral não se avalia mediante cálculo matemático-econômico das repercussões patrimoniais negativas da violação - como se tem feito às vezes - porque tal cálculo já seria a busca exatamente do minus ou do detrimento patrimonial, ainda que aproximativa estimação. E tudo isso já está previsto na esfera obrigacional da indenização por dano propriamente dito (CC, art. 1553). A reparação pecuniária pelo dano moral, descartada já a impossibilidade da equiponderância de valores, tem outro sentido, como anota Windscheid acatando opinião de Wichter: **compensar a sensação de dor da vítima com uma sensação agradável em contrário** (nota 31 ao parágrafo 455 das Pandette, trad. Fadda e Bensa). Assim, tal paga em dinheiro deve representar para a vítima uma satisfação, igualmente moral, ou, que seja, psicológica, capaz de neutralizar ou anestesiar em alguma parte o sofrimento impingido; como diz Roberto Brebbia (El Daño Moral, p. 28), "uma soma de dinheiro ao danificado para que este possa proporcionar-se uma satisfação equivalente ao desassossego sofrido", pois "o dano moral (diz noutra ponto) compreende a estimação dos padecimentos, o temor das conseqüências definitivas ou transitórias do dano emergente" (p. 154). A eficácia da contrapartida pecuniária não está na aptidão para proporcionar a satisfação em justa medida, de modo que tão pouco signifique um enriquecimento sem causa da vítima, mas está em produzir no causador do mal, impacto bastante para dissuadi-lo de igual ou novo atentado. Trata-se, então, de uma estimação prudência, que não dispensa sensibilidade para as coisas da dor e da alegria, para os estados d'alma humana, e que deve ser feita pelo mesmo juiz ou, quando muito, por outro jurista; inútil sempre por em ação a calculadora do economista ou do técnico em contas. É nesse sentido que o citado Brebbia, na sua excelente monografia sobre o dano moral, assinala alguns elementos que se devem levar em conta na fixação do reparo: a gravidade objetiva do dano, a personalidade da vítima (situação familiar e social, reputação), a gravidade da falta (**conquanto não se trate de pena, a culpa da ação implica na gravidade da lesão**), a personalidade (as condições) da autora do ilícito (p. 119)". (negrito nosso).*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 7ª VARA CÍVEL
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
 Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
 Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

Concluindo, também entendo que a finalidade principal da reparação centra-se na **compensação** destinada à vítima, como forma de aliviar (se não for possível eliminar) a lesão experimentada. Todavia, em determinados casos, também a **função inibitória** (uma idéia aproximada à da sanção civil) assume relevante papel, a fim de que o ofensor seja punido de tal forma a não praticar atos similares.

Nas ofensas cometidas contra os consumidores, a função inibitória assume destacada importância, sendo imprescindível que a indenização possa persuadir - desestimular - o fornecedor (ofensor); afinal, para grandes empresas uma condenação em valores ínfimos poderá representar um risco assumido na adoção de posturas ilegais contra os consumidores (todos sabem que nem todos os ofendidos ingressam em Juízo na defesa dos seus direitos e interesses).

Na hipótese sob exame, revelando-se significativa ambas as funções compensatória e inibitória, entendo que a indenização do dano moral deve ser fixado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais). O valor é compatível com o preço próximo de R\$ 141.000,00. O valor será acrescido de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação, 24.7.2013, fls. 122) e de correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP, a partir da presente data, 29.1.2014).

A repercussão do dano foi levada em conta, na medida em que se situou dentro de padrões não estrondosos. A função compensatória estará bem atendida, porque a autora dispôs de quantia suficiente a neutralizar os negativos efeitos do constrangimento experimentado. A ré terá mais atenção com os consumidores e poderá facilitar a solução dos litígios em Juízo, trazendo propostas de acordo e, quem sabe, até procurando a parte contrária para uma breve composição. Diante de um equívoco manifesto do fornecedor, sua postura em relação às lides forenses deveria ser outra!

2. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA SATI. RESTITUIÇÃO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 7ª VARA CÍVEL
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
 Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
 Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjstj.jus.br

A situação sob exame envolve uma relação de consumo. A comissão de corretagem e a taxa SATI são cobradas, no âmbito da venda de uma unidade em construção para o consumidor. Incidem as normas do Código de Defesa do Consumidor.

Efetivamente, segundo resulta dos autos, a ré contratou a corretagem e a suposta assessoria. A conduta de imposição ao consumidor da verba relativa da intermediação e a uma suposta assessoria (imobiliária e jurídica) violou não somente o princípio da informação (art. 4º, IV, 6º, III e 46 do CDC), mas também caracterizou uma postura comercial abusiva (art. 39, I CDC).

Nem se diga que seria possível à incorporadora repassar ao consumidor o "custo da corretagem". Se assim era, deveria fazê-lo de maneira transparente e com boa-fé, no próprio instrumento contratual de promessa de venda e compra do imóvel, como cláusula específica com informação adequada. Aquele repasse integraria o preço da venda do imóvel. Não poderia, como se fez no caso sob julgamento, criar um "negócio distinto" entre a empresa corré e a parte consumidora.

A respeito do tema, colhe-se valioso precedente do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, Apelação Cível nº 0017331-06.2011.8.26.0003, 31ª Câmara de Direito Privado, relator o eminente Desembargador FRANCISCO CASCONI, julgado em 19.3.2013, destacando-se:

"Sem razão, todavia, sabido que nas hipóteses de empreendimento como o que originou a presente demanda é notório 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.

*"É, inclusive, o que se extrai da leitura da cláusula 12.18 do instrumento firmado pelas partes acostado a folhas 101/128 dos autos, **verbis**:*

"12.18 O COMPRADOR autoriza a VENDEDORA a organizar, às suas exclusivas expensas, um 'stand' de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

7ª VARA CÍVEL

Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203

Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP

Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

*vendas durante a construção e manter no local, durante e após construído o **EDIFÍCIO**, corretores, bem como uma unidade autônoma-exposição, tudo a título gratuito”.*

”Portanto, diferenciada a atuação típica de corretor de imóveis limitado à intermediação ou aproximação entre o vendedor e o comprador, daquele corretor que atua no lançamento de grandes empreendimentos imobiliários, como no caso em apreço.

”Nessas hipóteses de 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, ocasião em que é imposto o pagamento da prestação dos serviços prestados por essas empresas contratadas pelo empreendedor, como condição obrigatória para a conclusão do negócio (compra e venda).

”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 artigo 6º, II e III.

”Neste sentido, aliás, já decidiu a C. 6ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal:

”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. Des. Fortes Barbosa, j. em 28/06/2012).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 7ª VARA CÍVEL
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
 Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
 Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

"Ressalte-se, ainda, que, dada a já destacada singularidade da contratação entabulada no tipo de empreendimento no qual a ré adquiriu unidade, ausente a aproximação das partes pela ação do mediador, embora tenha sido autorizada a venda e realizado o negócio.

"Por conseguinte, faltando um dos requisitos necessários à remuneração da verba de corretagem não pode ser responsabilizada a ré pelo pagamento, mesmo de assessoria técnica imobiliária, impondo-se, pois, a manutenção da improcedência do pedido inicial."

Por fim, rejeito o pedido rejeito o pedido de restituição dobrada. Cuida-se de matéria que ainda comporta polêmica na doutrina e na jurisprudência, tornando-se o engano justificável. A restituição será simples, com acréscimo de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação) e de correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP, a partir de cada desembolso).

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação de cobrança promovida por W. em face de Camargo Corrêa Rodobens Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, para condenar a ré nos seguintes termos:

A) indenização pelos lucros cessantes pelo valor equivalente ao potencial aluguel no período de atraso na entrega da obra. Fixo o valor mensal em 0,5% do valor de venda do imóvel – R\$ 141.396,62 – e que alcança a cifra de R\$ 706,98 (setecentos e seis reais e noventa e oito centavos). A aludida quantia mensal será devida no período entre 01.6.2011 e 18.12.2012 – será de 19 meses totalizando-se a quantia de R\$ 13.432,62 (treze mil quatrocentos e trinta e dois reais e sessenta e dois centavos). O valor será acrescido de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação, 24.7.2014, fls. 122) e de correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP, a partir do ajuizamento da demanda, 26.8.2013).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 7ª VARA CÍVEL
 Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
 Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
 Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

B) indenização por danos materiais correspondente ao ressarcimento da quantia desembolsada pelo autor a título de condomínio, antes da entrega das chaves. O valor de R\$ 298,08 (fls. 92) será acrescido de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação, 24.7.2013, fls. 122) e de correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP, a partir do desembolso, 10.12.2012, fls. 92).

C) indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). O valor será acrescido de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação, 24.7.2013, fls. 122) e de correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP, a partir da presente data, 29.1.2014).

D) restituição dos valores correspondentes a comissão de corretagem e taxa SATI (fls. 38/43). Cada valor será acrescido de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação, 24.7.2013, fls. 122) e de correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP, a partir de cada desembolso, fls. 38/43).

Considerando-se a sucumbência quase integral, a ré ainda suportará o pagamento das custas judiciais (atualizadas) e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor integral do débito (todas indenizações com juros e correção).

Base de cálculo da taxa judiciária incidente na fase recursal: R\$ 25.000,00 – sem acréscimos.

São Paulo, 29 de janeiro de 2014.

Alexandre David Malfatti

CERTIDÃO – PUBLICAÇÃO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
7ª VARA CÍVEL
Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 203
Santo Amaro - CEP 04717-000, São Paulo-SP
Fone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

**Certifico e dou fé que a decisão ou sentença anterior
foi enviada ao D.J.E. Disponibilização em ____ / ____ / 201__.** Considera-se
data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionado.

Custas de preparo: R\$ _____.

Taxa de porte e remessa: R\$ _____.

Eu, escr. , digitei e subscrevo.