



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000XXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº XXXXXX-XX.2014.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante/apelado GAFISA S/A, é apelada/apelante REGIANE (OMITIDO).

ACORDAM, em 5ª 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 ERICKSON GAVAZZA MARQUES (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 17 de dezembro de 2014.

Moreira Viegas
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Apelação nº: XXXXXX-XX.2014.8.26.0100
Comarca: São Paulo
Apelantes: Gafisa S/A.
Apeladas: Regiane (Omitido)

Compromisso de venda e compra- Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes – Parcial procedência- Prescrição- Inocorrência- Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa- Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, ante a ausência de regra específica- Ausência de cláusula contratual expressa prevendo o pagamento da corretagem- Serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI) – Ausência de contrato que especifique os referidos serviços, ademais, não demonstrados - Venda casada- Abusividade- Necessidade de restituição de forma simples, ante a inaplicabilidade do art. 42, CDC- Indicação referente ao prazo para entrega do bem- Vinculação evidente- Atraso na entrega da obra- Hipótese em que o “habite-se” é mera autorização administrativa para ocupação do imóvel, não se confundindo com a efetiva entrega do bem- Cláusula de tolerância para entrega da obra- Abusividade não reconhecida- Admitida a indenização a título de lucros cessantes, ante a indisponibilidade do bem imóvel, que deve incidir até a entrega efetiva das chaves- Minoração do quantum, para 0,5% mensais sobre o valor atualizado do contrato- Congelamento da correção monetária – Descabimento- INCC que deve ser utilizado enquanto o imóvel estiver em construção- Danos morais configurados – Frustração quanto à aquisição do imóvel- Honorários contratuais- Indenização- Descabimento- Contrato de prestação de serviços que não foi acostado, tampouco demonstrados quaisquer despesas neste sentido- Recursos parcialmente providos.

VOTO Nº 11XXX

Apelação interposta em face da r. sentença de fls. 298-304, relatório adotado, que, em ação de restituição de valores c.c. indenização por danos morais e materiais, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a requerida ao pagamento de indenização por sua



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

mora, equivalente a 0,8% do valor atualizado do contrato por mês de atraso, contados de junho de 2011 à data de obtenção do habite-se, com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, bem como a restituir os valores de corretagem e SATI, de forma simples, com correção desde o desembolso e juros de mora a partir da citação. Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com o pagamento de metade das custas e despesas processuais, bem como os honorários de seus respectivos patronos.

Apela a ré (fls. 310-340). Preliminarmente, sustenta a ocorrência de prescrição em relação à pretendida devolução dos valores gastos com corretagem e SATI. No mérito, alega ausência de responsabilidade pelo atraso e pede o afastamento da condenação aos lucros cessantes, posto que não comprovados. Alternativamente, pugna pela minoração do quantum a 0,5% sobre o valor das parcelas pagas até o habite-se. Assevera ainda ser descabida a devolução da corretagem e SATI.

Apela a autora (fls. 344-369). Argumenta pela nulidade da cláusula de tolerância de 180 dias para entrega da obra. Pugna pela devolução em dobro dos valores pagos, pelo congelamento do saldo devedor durante o período de atraso, pela majoração dos lucros cessantes, pela condenação aos danos morais, ressarcimento pelos honorários contratuais e pela fixação do fim do atraso como a entrega das chaves.

Recursos preparados, recebidos em ambos os efeitos. Contrarrazões a fls. 376-414 e 420-436.

É o relatório.

Não se pode falar em ocorrência de prazo

prescricional no presente caso.

Inobstante a retenção da taxa de corretagem pela ré possa acarretar seu enriquecimento sem causa, o que se verifica no caso é que se pleiteia a devolução de valores indevidamente pagos. As situações, aliás, são tratadas em capítulos distintos pelo Código Civil, **que nos artigos 876 a 883 dispõe sobre o pagamento indevido** e nos artigos 884 a 886 rege o enriquecimento sem causa.

Ante essa clara distinção, não se pode falar, aqui, em aplicação do prazo prescricional da pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa (CC, art. 206, §3º, IV). Isto porque, no campo da prescrição, em que é nítida a restrição de direitos ou seu aniquilamento, a interpretação não pode se dar por analogia. Ou há regra especial de prescrição para cada tipo de ação elencada no artigo 206 do Código Civil, ou se aplica a regra geral contida no artigo 205.

Logo, em não havendo disposição específica para a pretensão de devolução de valores indevidamente pagos, deve ser aplicado o prazo geral de 10 (dez) anos, previsto no artigo 205 do CC.

Nesta senda as seguintes decisões deste Tribunal:

“(…) Apelação. Restituição de valores. Prescrição. Inocorrência. Inaplicabilidade da prescrição trienal. Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa. Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, diante de ausência de regra específica. Prescrição

afastada. Viabilidade de apreciação do mérito em instância recursal, nos termos do art. 515. Reconhecido o direito da apelante à devolução do montante pago. Descabida, contudo, a restituição integral dos valores pagos. Apelante que deixou de pagar as parcelas do preço dois anos após a assinatura do contrato, quando ainda não configurada a mora da co-apelada. Associação dos Moradores da Caneleira III. Inadimplência da compradora que possivelmente contribuiu com o atraso nas obras. Devolução deve ser feita de imediato e em parcela única (Súmula nº 2 do TJSP). Recurso, nesta parte, provido. (...) (Ap. 9145317-32.2007.8.26.0000, 2ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. José Joaquim dos Santos, julgada em 31/01/12) (sem destaques no original)

‘Prescrição. Inocorrência. Legislador entendeu ser necessário dar tratamento jurídico diferenciado entre o enriquecimento sem causa e o pagamento indevido, de modo que aludidos institutos jurídicos não devem se confundir. Inexistência de norma específica sobre o pertinente lapso prescricional para o caso. Incidência da regra genérica disposta no artigo 205 do Código Civil. Preliminar rejeitada. Nulidade da sentença. Inexistência de violação ao dispositivo legal invocado no apelo em sede

de preliminar (art. 459, parágrafo único, do CPC). Preliminar rejeitada. Regra da correção monetária estipulada na cláusula 2.4.3 seria modificada caso a ré obtivesse financiamento para custear a obra junto à instituição financeira. Ré que deveria aplicar o índice da TR correção monetária nas parcelas devidas até dezembro de 2007 (data do término do financiamento entre a ré e a instituição financeira) e a partir de janeiro de 2008 até a data da entrega das chaves, em maio de 2008, o índice do INCC, sendo que após esta data (maio de 2008) deveria incidir o índice do IGPM e os juros de 12% ao ano. Cobrança de juros remuneratórios no período anterior à entrega do imóvel não pode prevalecer. Devolução em dobro dos valores cobrados indevidamente. Incabível. Má fé não caracterizada. Autora que com a devolução dos valores pagos em excesso estará sendo indenizada pelos prejuízos materiais sofridos. A sucumbência da ré fica mantida. Autora sucumbiu de parte mínima de seu pedido. Recursos providos parcialmente para condenar a ré a restituir os valores pagos em excesso da seguinte forma: a) aplicação do índice da TR, como correção monetária nas parcelas devidas até dezembro de 2007; b) aplicação do índice do INCC, de janeiro de 2008 até a data da entrega das chaves, em maio de 2008; c)

aplicação do índice do IGPM e de juros de 12% ao ano, a partir de maio de 2008, com a incidência de juros de 1% a partir da citação e correção monetária desde o desembolso. Os valores serão apurados em liquidação de sentença.” (Ap. 0028127-66.2010.8.26.0011, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Edson Luiz de Queiroz, julgado em 20/02/13) (sem destaques no original)

Assim, verifica-se que, tendo o ultimo dos pagamentos sido efetuado em 02/12/09, não transcorreu o lapso prescricional decenal.

Passa-se, deste modo, à análise do mérito dos recursos.

De acordo com o compromisso de compra e venda firmado entre as partes, **a construtora se comprometeu a entregar a unidade em dezembro de 2010, havendo tolerância de 180 dias; logo, o prazo final para imissão na posse na unidade seria junho de 2011. Entretanto, as chaves somente foram entregues em 17/08/12.**

As vagas justificativas trazidas pela ré não abonam o atraso, já que a construção de um edifício demanda cuidadoso planejamento técnico e orçamentário, que deve incluir previsão de gastos e receitas, erros e modificações no projeto, problemas com mão-de-obra e materiais.

Certo que a demora na entrega da unidade decorreu de culpa exclusiva da construtora que, agindo com descuido, não

programou com cautela a execução do projeto e, portanto, deve indenizar o promitente comprador pelos prejuízos materiais decorrentes do atraso para conclusão da obra.

Deve ser frisado não haver qualquer abusividade na cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, uma vez que redigida de forma clara, permitindo que o contratante tenha conhecimento dela. O que não se permite é o extravasamento desse período sem qualquer justificativa.

Nesse sentido, este Tribunal já decidiu que:

“Alegação de atraso da requerida na entrega da obra Descabimento **Cláusula prevendo o prazo de tolerância de 120 dias úteis que não se mostra abusiva, mesmo em se tratando de contrato de adesão.** Dilação por tempo razoável para acobertar fatores extras que podem demandar maior tempo para a construção do empreendimento” (Apelação nº 9131878-17.2008.8.26.0000, Des. Salles Rossi).

Os lucros cessantes, por sua vez, devem incidir na hipótese dos autos, pois correspondem aos valores que o autor deixou de receber de frutos do imóvel. Sobre a questão, o C. Superior Tribunal de Justiça, quando da apreciação do REsp nº 644.984 RJ, decidiu que: “[...] *A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do Código*

de Processo Civil)”.

Outrossim, dispensa-se prova acerca dos lucros cessantes, que são presumidos em decorrência do referido atraso.

Nesse sentido:

CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO.

I - A petição inicial, embora não tenha fixado o quantum, especificou quais verbas integrariam os lucros cessantes devidos.

II - **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 relativa do 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.**

III - Hipótese em que o acórdão recorrido afirmou a responsabilidade da construtora, sendo vedada sua revisão, em razão das Súmulas 5 e 7 desta Corte.

III - Ausência de prequestionamento da questão referente à ocorrência de sucumbência recíproca, nos moldes da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. Agravo improvido. (AgRg no REsp 735353/RJ, Rel. Min. CASTRO FILHO, DJ 10/10/2005 p. 365).

Nem se alegue que os lucros cessantes configuram, neste caso, dano hipotético. Isto porque, existindo a probabilidade de ganho futuro com a locação do imóvel, só não seria indenizável, caso a ré, nos termos do art. 333, inciso II, do Código de Processo Civil, comprovasse que aquilo não se concretizaria, o que no caso dos autos não logrou êxito em demonstrar.

Com relação ao quantum, é sabido que os imóveis residenciais rendem cerca de 0,5% ao mês aos seus proprietários, caso locados a terceiros. Daí porque o valor fixado a título de lucros cessantes merece alteração.

Nesse sentido, este Relator já decidiu que:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Atraso na entrega da obra - Inadimplemento das rés configurado – Irrelevância da escassez de mão de obra, que configura fortuito interno e se agrega ao risco do empreendedor - **Perdas e danos decorrentes do atraso que podem desde logo ser fixadas, evitando custosa liquidação, em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, que corresponde ao valor do imóvel e equivale aos frutos que os promitentes compradores deixaram de auferir pela falta de entrega pontual da unidade** – Sentença mantida - Recurso desprovido” (Apelação nº 0003404-08.2012.8.26.0562).

Assim, ficam os lucros cessantes fixados em 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato.

Por outro lado, assiste razão à autora quanto à data de efetivação da entrega do imóvel, uma vez que o “habite-se” é mera autorização administrativa para ocupação do mesmo, não se confundindo com a efetiva entrega do bem, que apenas ocorre com a entrega das chaves. Assim, o termo final para a indenização pelos lucros cessantes deve ser esta data.

Quanto à corretagem, é cediço que, em regra, os vendedores devem suportar o pagamento da comissão pela intermediação da compra e venda de um imóvel, conhecida por taxa de corretagem. Entretanto, nada impede que o comprador assumo o respectivo pagamento.

Aliás, esta é a praxe corrente no mercado, nada tendo de ilegal, desde que dada ciência ao adquirente.

Ocorre que, no caso dos autos, não se vislumbra a existência de cláusula contratual imputando aos compradores o pagamento da corretagem, razão pela qual a devolução da quantia paga a tal título é medida impositiva.

Nesse sentido, precedentes desta E. Corte:

“AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. TAXAS DE INTERMEDIÇÃO. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. REVELIA. IRREGULARIDADE SANÁVEL. PAGAMENTO INDEVIDO. AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. RESTITUIÇÃO SIMPLES. DANO MORAL. MERO ABORRECIMENTO. Insurgência contra sentença de parcial procedência. Sentença mantida. Prescrição. Inocorrência. Prazo aplicável: 10 anos (art. 205, CC). Ilegitimidade passiva. Responsabilidade objetiva das rés na qualidade de fornecedoras (art. 12, CDC) que torna irrelevante o fato de o serviço ter sido prestado por terceiros. Pagamento indevido. Ausência de informação adequada torna inviável a cobrança dessas verbas (art. 6º, III, CDC). Revelia. Ausência de contrato social no momento da apresentação da defesa é regularidade sanável. Repetição de indébito. Inviável a condenação à restituição em dobro se não há demonstração cabal da má-fé da ré (art. 42, parágrafo único, CDC). Dano moral. A cobrança indevida representa mero aborrecimento, sem repercutir negativamente na moral dos autores. Recursos desprovidos. (AC 4000051-77.2013.8.26.0004, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles, j. em 02.09.2014).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -

Incorporação imobiliária - Legitimidade passiva da ré verificada - **Comissão de corretagem - Devolução do valor cobrado a tal título de rigor - Negociação de imóvel na planta, restando descaracterizado o trabalho típico da corretagem, de aproximação** - Corretores que atuam como verdadeiros prepostos da ré - Aquisição do imóvel condicionada à contratação deste serviço que caracteriza "venda casada" - Abusividade configurada - Devolução dos valores de forma simples, não em dobro - Ausência de comprovação de má-fé da ré na cobrança - Ação procedente em parte - Mantida a condenação da ré nas verbas da sucumbência - Recurso provido em parte." (AC 4002890-08.2013.8.26.0576, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator Paulo Eduardo Razuk, j. em 02.09.2014).

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. **AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO** C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER. 1.- Matéria preliminar. Ilegitimidade passiva. Não acolhimento. Participação da ré na avença que estabeleceu a cobrança das verbas ora questionadas. Julgamento da demanda que alcança a requerida. Precedentes. 2.- **Cobrança da verba de corretagem. Inadmissibilidade. Profissionais, na espécie, que se ocuparam da intermediação do negócio em benefício exclusivo da empreendedora. Não identificação, ainda, da natureza pessoal 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 da compromissária-vendedora. Adequada restituição dos valores.** Prescrição inócurre. Incidência do prazo de 05 (cinco) anos constante do art. 206, § 5º, inc. I, do Código Civil. 3.- Atraso na obtenção do habite-se. Circunstância que importou no atraso à entrega do imóvel adquirido pelos autores. Mora configurada. Hipótese em que admissível a substituição do INCC pelo IGP-M. Índice menos oneroso ao consumidor. Precedentes. **SENTENÇA PRESERVADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO RITJSP. APELO IMPROVIDO.**" (AC 4021971-29.2013.8.26.0224, 3ª Câmara de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Direito Privado, Relator Donegá Morandini, j. em 02.09.2014, grifo nosso).

Quanto aos serviços de assessoria, também não foi juntado aos autos nenhum contrato, não tendo sido especificados quais seriam os referidos serviços, cuja prestação tampouco foi comprovada pela ré.

Nesta senda, **patente que a cobrança da taxa SATI, comprovada a fls. 82-83, violou os artigos 30 e 31, bem como 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, haja vista que configura “venda casada”, devendo o autor ser ressarcido de tal verba.**

A esse respeito:

“Repetição de indébito. Im procedência. Cobrança de serviços de assessoria técnico-imobiliária. Ausência de informação clara e precisa sobre o serviço prestado. Cobrança indevida. Arts. 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor. Restituição devida. Devolução do valor em dobro. Não cabimento. Ação que deve ser julgada parcialmente procedente. Recurso provido em parte.”

(TJSP, Apelação nº 9171332-43.2004.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Privado, Rel. Thiago de Siqueira, j. 31/08/2011)

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel em construção - Descumprimento do prazo contratual de entrega - Ação de obrigação

de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais proposta pelos compradores - Sentença de improcedência - Apelação dos autores - Quitação restrita ao ato de entrega do imóvel pela construtora - Revisão admissível - Disposição manifestamente desfavorável aos consumidores - Atraso injustificado na entrega - Dano material decorrente da impossibilidade de fruição do bem – Indenização exigível - Comissão de corretagem - Intermediação concretizada - Ausência de vício de consentimento ou abusividade - Cobrança de serviço de assessoria técnico-imobiliária abusiva- Precedentes - Pedido de restituição de taxas de coordenação e de análise de crédito prescrito - Inteligência do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil Inaplicabilidade do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor à espécie - Danos morais não configurados.”

(AC 0019926-66.2011.8.26.0006, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. em 07.03.2013)

A pretensão da autora quanto à devolução em dobro dos valores indevidos, por outro lado, não merece guarida, vez que não versa a hipótese vertente sobre cobrança extrajudicial e indevida do consumidor. Inaplicável, assim, o disposto no artigo 42, do CDC.

Outra questão a ser dirimida nesta instância é atinente ao pedido de congelamento da incidência da correção monetária, enquanto não disponibilizado o imóvel para a moradia. Em que pesem os argumentos da autora, a incidência da correção monetária não pode ser



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

afastada, uma vez que ela tem o condão de apenas atualizar o valor real da moeda.

Em relação à ocorrência de danos morais, certo que o descumprimento do contrato ocasionou angústia e desgosto. É preciso considerar que quem adquire o imóvel e efetua o pagamento regular das prestações sente-se frustrado por não poder dispor do bem, sofrendo aflição psicológica, em razão do prolongado martírio de espera.

Este é o entendimento deste Tribunal:

“COMINATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA - ATRASO PARA ENTREGA DE BEM IMÓVEL - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE DEMANDA CUIDADOSO PLANEJAMENTO TÉCNICO E FINANCEIRO - JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS PELA CONSTRUTORA QUE NÃO A EXIMEM DE CULPA - INDENIZAÇÃO MATERIAL DEVIDA, EMBASADA EM PARÂMETROS DE LOCAÇÃO - DANOS MORAIS CONFIGURADOS — FRUSTRAÇÃO DE PLANOS FAMILIARES NO SENTIDO DE DESFRUTAR DO IMÓVEL DE VERANEIO - PRIVAÇÃO DO BEM NA PASSAGEM DO ANO, FÉRIAS E FERIADOS - VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA EM R\$ 8.000,00 E MANTIDA NESTA INSTÂNCIA - RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação nº 9129858-92.2004.8.26.0000, Rel. Des. Erickson Gavazza Marques, j. 23.11.2011)

“Compromisso de venda e compra. Indicação referente ao prazo para entrega do bem.

Vinculação evidente em face, inclusive, da legislação consumerista. Pagamento, pela compradora, do valor integral. Recusa na entrega da escritura do imóvel. Atraso na entrega da obra. Danos materiais e morais sofridos face à conduta da ré. Danos materiais. Concretizada a venda do apartamento onde residia a autora. Entendimento firmado com comprador no sentido de estender a ocupação do imóvel por período além do acordado. Valores despendidos a título de aluguel. Restituição devida. Danos morais. Cabimento. Descumprimento injustificado para entrega da unidade. Constrangimento, dor e frustração caracterizadas a ensejar a indenização. (...) Recurso não provido.”
(Apelação n.º 9.209.765-43.2009.8.26.0000, rel. Des. Élcio Trujillo, julgado em 04/05/2011).

No que tange ao *quantum* indenizatório, devem ser sopesadas as funções ressarcitória e punitiva da indenização.

Vale dizer que na função ressarcitória, olha-se para a vítima, para a gravidade objetiva do dano que ela padeceu (Antônio Jeová dos Santos, *Dano Moral Indenizável*, Lejus Editora, 1.997, p. 62). Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, olha-se para o causador do dano, de tal modo que a indenização represente advertência, sinal de que a sociedade não aceita seu comportamento (Carlos Alberto Bittar, *Reparação Civil por Danos Morais*, ps. 220/222; Sérgio Severo, *Os Danos Extrapatrimoniais*, ps. 186/190).

Da congruência entre as duas funções é que se extrai o valor da reparação, razão pela qual a indenização deve ser fixada



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em R\$5.000,00, quantia que se mostra suficiente para compensá-la pelos sofrimentos decorrentes do atraso. A dor sofrida não pode, até mesmo em face do elevadíssimo significado do bem humano atingido, ser causa de enriquecimento, mas tampouco pode ser minorada a ponto de se tornar irrisória e de nenhuma importância para as partes.

Por fim, não se pode sequer cogitar acerca da indenização pelos honorários contratuais, já que a autora não apresentou nenhum contrato de prestação de serviços advocatícios, tampouco outros documentos que demonstrassem quaisquer valores gastos com pagamentos pelos referidos serviços.

Deste modo, a r. sentença merece ser parcialmente reformada, a fim de que a ré seja também condenada ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$5.000,00, corrigidos monetariamente a partir desta data e acrescidos de juros moratórios a partir da citação. Ficam os lucros cessantes minorados para 0,5% mensais sobre o valor atualizado do contrato, até a entrega das chaves. Em vista da sucumbência mínima da autora, a ré arcará com as custas e despesas processuais, desembolsadas e honorários de seus respectivos patronos.

Diante do exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento aos recursos, nos termos acima aduzidos.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator