



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2015.00000XXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 10XXXXX-54.2013.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que é apelante/apelado PAULO (OMITIDO), é apelado/apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAMES SIANO (Presidente sem voto), FÁBIO PODESTÁ E A.C.MATHIAS COLTRO.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2015.

EDSON LUIZ DE QUEIROZ
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO Nº 12XXX
APELAÇÃO nº 10XXXXX-54.2013.8.26.0309
APELANTE/APELADO: PAULO (OMITIDO)
APELADO/APELANTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
COMARCA: JUNDIAÍ
JUIZ (A): HENRIQUE NADER

Ação de reparação por danos e repetição de indébito, devido ao atraso na entrega da obra.

Ilegitimidade passiva. *Rejeição. Ré, vendedora do imóvel e, nessa condição, é responsável pela cobrança dos serviços de corretagem e SATI, bem como daqueles relacionados à taxa de evolução da obra. Fato dos pagamentos terem sido efetuados especificamente a uma ou outra pessoa jurídica não é hábil a retirar da ré sua legitimidade passiva para a lide. Responsabilidade solidária.*

Prescrição. *Não se ajusta à hipótese o artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil. O pedido de restituição das verbas relativas à comissão de corretagem e SATI cobradas pela ré, não guarda consonância com o enriquecimento sem causa. Aplicação da regra geral do artigo 205 do Código Civil, cujo prazo prescricional é de 10 anos.*

Atraso na entrega da obra *incontroverso. Inexistência de motivos de força maior ou caso fortuito ou outros excludentes de responsabilidade.*

Cláusula 5ª do contrato que estipula prorrogação do prazo por tempo indeterminado é nula, por sua natureza potestativa. Fixação de prazos distintos para entrega da obra incabível. Regra geral é que o prazo para entrega de imóvel seja o mesmo para todos os promissários compradores do mesmo empreendimento, não importando se o pagamento é à vista, ou por financiamento imobiliário.

Lucros cessantes. *Cabimento. Indenização deve ser fixada de forma a evitar que a parte inocente seja penalizada pelo descumprimento do contrato. Fixação no valor equivalente a 0,5% por mês de atraso, do valor total do imóvel lançado no contrato. Indenização é devida a partir de junho de 2013 até a efetiva entrega do imóvel ao autor.*

Multa moratória. *Cabimento. Obediência aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual. Previsão expressa na cláusula 4.2 do contrato. Ante os princípios da equivalência e da paridade, referida estipulação também abrange as obrigações descumpridas pelo vendedor.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

Exclusão da penalização baseada no artigo 407 do Código Civil aplicada pela r. sentença.

Taxa de evolução da obra. Restituição cabível. Culpa da ré pela demora na entrega da obra. Autor não deve responder pela mora da construtora. Taxa composta na verdade pelos juros cobrados pelos Bancos das Construtoras, cujo valor é repassado indevidamente ao comprador.

Comissão de corretagem e Taxa SATI. Restituição devida. Venda casada configurada. Manutenção da r. sentença para que sejam restituídos ao autor, os valores lá fixados, indevidamente pagos, de forma simples.

Danos morais. Atraso que extrapolou o mero dissabor decorrente do inadimplemento contratual. Indenização devida. Fixação em R\$10.000,00 (dez mil reais), corrigidos a partir do arbitramento e juros de mora de 1% a contar da citação.

Sucumbência. Autor sucumbiu em parte mínima do pedido, devendo a ré arcar com os ônus da sucumbência. Fixação dos honorários advocatícios em 10% da condenação líquida.

Preliminares rejeitadas. Recursos da ré e do autor providos parcialmente.

Vistos.

Adotado o relatório da decisão de primeiro grau, acrescento tratar-se de ação de reparação por danos cumulada com repetição do indébito, devido ao atraso na entrega da obra.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes para:

a) condenar a ré a pagar ao autor os juros de mora de 1% ao mês *pro rata* incidente sobre o valor do imóvel fixado no contrato e devidamente atualizado desde a assinatura do instrumento, no período que se estender de 01.06.2013 até a data da efetiva entrega do bem;

b) condenar a ré a reembolsar os valores das prestações efetivamente pagas pela parte autora à Caixa Econômica Federal a título de juros e atualização monetária do saldo devedor do financiamento (taxa de obra) no mesmo período do item anterior, a serem demonstradas na fase de execução;

c) condenar a ré a reembolsar o valor de R\$6.229,20, pago pela autora à título de corretagem e assessoria imobiliária;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

O autor apresentou recurso de apelação, visando a condenação da ré no pagamento em dobro das verbas referentes à comissão de corretagem e SATI (R\$6.744,00), ou a restituição simples (R\$3.372,00). Pleiteia também indenização pelo período em que o imóvel ficou indisponível além daquele previsto em contrato, pelo valor de 0,75% do valor do contrato atualizado e a condenação da ré na indenização por danos morais sofridos, correspondente a quarenta salários mínimos ou em valor arbitrado segundo o prudente arbítrio do julgador.

A ré também apresentou recurso de apelação, arguindo, preliminarmente, sua ilegitimidade passiva quanto à devolução de valores pagos a título de taxa de evolução da obra. No mérito, afirma que a contagem do prazo para entrega do imóvel está condicionado à obtenção de financiamento junto ao agente financeiro. Alega a validade da cláusula 5ª do contrato, considerando que o contrato prevê o prazo de entrega como sendo o de 24 meses após a contratação do financiamento bancário. Insiste que não há mora contratual, sendo incorreta a sua penalização com o pagamento de juros de mora de 1% ao mês de atraso na entrega das chaves. Aduz que o pagamento da corretagem foi destinado à Imobiliária e nunca a ela, afirmando que é devido o pagamento da taxa de corretagem.

Os recursos foram devidamente processados, com apresentação de contrarrazões.

É o relatório do essencial.

LEGITIMIDADE PASSIVA

Inicialmente, a preliminar de ilegitimidade de parte passiva deve ser rejeitada. A ré é a vendedora do imóvel e, nessa condição, é responsável pela cobrança dos serviços de corretagem e SATI, bem como daqueles relacionados à taxa de obra.

O fato dos pagamentos haverem sido efetuados especificamente a uma ou outra pessoa jurídica não é hábil a retirar da ré sua legitimidade passiva para a lide.

PRESCRIÇÃO

Em nenhum momento a r. sentença aplicou a prescrição, porém, mesmo que assim não fosse, de fato, não se ajusta à hipótese a aplicação do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil. Isto porque, o pedido de restituição das verbas relativas à comissão de corretagem e SATI cobradas pela ré não se confunde com o enriquecimento sem causa. O que ocorre, na verdade, é a abusividade da cobrança dessas taxas do consumidor, tornando-as, por consequência, indevidas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Como esclarece o eminente Desembargador Francisco Loureiro, a figura do enriquecimento sem causa pode ser usada como regra, como previsto no artigo 884 do Código Civil e como princípio. E acrescenta: *“Como regra, é fonte de direito obrigacional, gerando ação de enriquecimento. Como princípio, serve para corrigir desequilíbrios obrigacionais e contratuais, a exemplo do dano moral excessivo pleiteado pela parte, ou da redução da cláusula penal prevista no artigo 413.”* (TJSP, ApCiv. 0057947-52.2012, j. 30.1.2014).

O pedido inicial se funda no artigo 51, inciso IV, CDC, dispositivo específico para regular a relação jurídica em debate, prevendo a nulidade das cláusulas consideradas abusivas. Ademais, as disposições referentes à prescrição são normas restritivas de direito e, como tal, não podem ser interpretadas por analogia ou ampliativamente. Por isso, não há que se aplicar o disposto no artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil, mas, a regra geral do artigo 205, do mesmo Código, cujo prazo prescricional é de 10 anos.

ATRASO NA ENTREGA DA OBRA

Em relação ao mérito, no presente caso, não há caracterização de motivos de força maior ou caso fortuito; a construtora é empresa especializada nessa atividade e sabe (ou deveria) saber que deve estabelecer o cronograma da obra, usando sua experiência, para fixar data prevista para término da obra o mais perto possível do real.

Além do mais, a estipulação da prorrogação do prazo por tempo indeterminado é nula (cláusula 5ª), por sua natureza potestativa.

Não é cabível a fixação de prazos distintos para entrega da obra. A regra geral é que o prazo para entrega de imóvel seja o mesmo para todos, não importando se o pagamento é à vista, ou por financiamento imobiliário.

No presente caso, a mora do vendedor é incontroversa, uma vez que como data para entrega das chaves deve ser considerado maio de 2013, já contado o prazo de tolerância de 180 dias (fls. 95).

LUCROS CESSANTES

Assim, são devidos os danos materiais, em razão do atraso na entrega do imóvel, pois corresponde ao que o autor deixou de auferir, caso o imóvel lhe tivesse sido entregue no prazo.

A indenização deve ser fixada de forma a evitar que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

parte inocente seja penalizada pelo descumprimento do contrato. Nessas condições, o atraso injustificado na entrega da unidade habitacional, provocou prejuízos ao autor, o qual ficou impossibilitado de utilizar o imóvel.

A indenização deve ser fixada no valor equivalente a 0,5% por mês de atraso, do valor total do imóvel lançado no contrato.

A fixação de um valor locatício, não implica em enriquecimento indevido, mas tão somente na mera adoção de uma forma de reparar as perdas econômicas do autor.

A indenização é devida a partir de junho de 2013 até a efetiva entrega do imóvel ao autor. Saliente-se que não basta a mera concessão do "habite-se" para considerar cumprida a obrigação do vendedor, sendo imprescindível que a unidade tenha sido colocada à disposição do comprador.

MULTA MORATÓRIA

Também deve ser aplicada a multa moratória à ré, devido ao atraso no cumprimento das suas obrigações, em obediência aos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio contratual, pois há previsão expressa na cláusula 4.2 do contrato (fls. 98/99).

Ante os princípios da equivalência e da paridade, referida estipulação também abrange as obrigações descumpridas pelo vendedor.

No entanto, fica excluída a penalização baseada no artigo 407 do Código Civil aplicada pela r. sentença.

TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA

A culpa da ré pela demora na entrega da obra é incontroversa.

Nessas condições, o autor não deve responder pela mora da construtora, sendo correta a devolução da taxa de evolução da obra, vez que se trata de taxa composta na verdade pelos juros cobrados pelos Bancos das Construtoras, cujo valor é repassado indevidamente ao comprador.

COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXA SATI

É plenamente cabível a restituição das taxas de corretagem e SATI.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Primeiramente, temos que é questionável a existência de corretagem no presente caso.

Os deveres do Corretor de Imóveis estão expressamente estipulados na Lei 6530 de 12/05/1978:

Art.3 - Compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis; podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta Lei.

No mesmo sentido, é o teor do artigo 2º, do Decreto 81871/1978, que regulamentou a Lei nº 6.530/1978:

ART.2 - Compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e opinar quanto à comercialização imobiliária.

A principal função do corretor é a aproximação das partes. É a busca por interessados na concretização do negócio.

“É possível afirmar que a qualificação da corretagem exige i) a atividade de uma pessoa (física ou jurídica, o corretor), com o desiderato de angariar interessados em celebrar um contrato com outra pessoa (física ou jurídica, também, que o contratou, o seu cliente) e ii) a efetiva aproximação entre as partes, decorrente da atuação do corretor”¹

Não foi o que ocorreu no presente caso. É fato incontroverso que o comprador se dirigiu espontaneamente ao ponto de venda do imóvel. Nesse passo, a aproximação das partes não foi intermediada, não havendo que se falar em taxa de corretagem.

Estabelece o Código Civil:

Art. 726. Iniciado e concluído o negócio diretamente entre as partes, nenhuma remuneração será devida ao corretor (...)

De qualquer forma, ainda que se entenda pela efetiva prestação de serviço de corretagem, os vendedores-corretores foram contratados pela empresa ré, cabendo a ela arcar com os respectivos custos.

¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. 3 ed. 4º Vol. Editora Juspodivm, 2013. P. 931.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É elucidativa a definição dada pelo Código Civil:

Art. 722. Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra 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.

Por ela é possível notar que a relação obrigacional existente no contrato de corretagem se estabelece entre o corretor e o comitente. Ou seja, entre aquele que contrata o serviço de corretagem e o corretor. O terceiro interessado no negócio, captado pelo corretor não faz parte da relação de corretagem.

“Trata-se de alguém (corretor) que é contratado por uma pessoa (dono do negócio, cliente, incumbente ou comitente) para desenvolver atividades no sentido de localizar uma outra pessoa que tenha interesse direto em celebrar um determinado contrato (compra e venda, seguro, locação...). A função do corretor, portanto, é de aproximar pessoas, de construir contatos e pontes para celebração de determinados negócios.”²

Daí porque usualmente é o comitente quem arca com o pagamento da comissão.

Ensina o ilustre desembargador Antônio Carlos Mathias Coltro, na obra "Contrato de Corretagem Imobiliária." 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 161:

"(...) normalmente, quem solicita a interferência do corretor é o vendedor do imóvel e, ao fazê-lo, assume a obrigação pelo pagamento da corretagem. O Código Civil em vigor não disciplina, de forma específica, a questão, sendo possível entender, contudo e por lógica interpretação dos arts. 722 ss, caber tal incumbência àquele que tenha contratado o corretor. Aliás, e no Ementário das decisões do conselho pleno do Creci de São Paulo 2ª Região, pode-se verificar ementa de Processo Disciplinar em que consta o seguinte: 'Pelo costume vigente, desde os primórdios do ano de 1970, por ocasião da aprovação do Regulamento na Mediação das Transações Imobiliárias, cabe ao vendedor arcar com os honorários devidos pela intermediação imobiliária concluída.'"

Portanto, mesmo que houvesse corretor no *stand* de vendas, estaria ele ligado à ré, agindo no interesse da fornecedora. A

² Idem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

remuneração de eventual corretor deve ser paga por quem o contratou.

Não há impedimento, é verdade, para que as partes livremente acordem em sentido contrário, ou seja, para que o comprador arque com os custos da corretagem. Mas, para isso, é preciso concordância expressa do adquirente.

Vale ressaltar que, no presente caso, trata-se de relação de consumo, estabelecida por contrato de adesão, em que não houve possibilidade de alteração de suas cláusulas pelo consumidor. Impor ao consumidor os custos de corretagem, no momento da contratação de compra e venda de imóvel, é prática que fere o direito de escolha e cerceia a liberdade. Assim, as verbas cobradas a título de corretagem violam o Código de Defesa do Consumidor, por abusividade.

Ademais, as informações não foram prestadas de forma correta, como reza o artigo 31, CPC. Também não foi respeitado direito básico do consumidor:

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

Em suma, não é possível impor ao consumidor os custos desse serviço, que não foi por ele contratado e pelo qual não se beneficiou.

Em verdade, os fatos noticiados nos autos traduzem a ocorrência de venda casada, prática vedada pelo Código de Defesa do Consumidor. Neste sentido, o posicionamento desta Corte de Justiça:

Compromisso de compra e venda. Resolução. Responsabilidade das rés. Devolução que deve ser total das parcelas pagas pelos compradores. Ressarcimento dos valores pagos pela corretagem e pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária, cuja responsabilidade, no caso, é da promitente, tratando-se de despesas para comercialização em massa de imóveis. Abusividade do repasse, tal como procedido, ao consumidor. Venda casada e falta de adequada informação. Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP, Apel. 4001540-21.2013.8.26.0564, São Bernardo do Campo, 1ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Claudio Godoy).

EMENTA: *Corretagem. Compra e venda de bem imóvel.*

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

Ação de restituição de valores pagos. Improcedência decretada em Primeira Instância.

1. *Cobrança de serviços decorretagem. Negócio jurídico que se realizou diretamente no stand da vendedora localizado no empreendimento imobiliário. Ausência de aproximação das partes pela ação do mediador.*

2. *Verbas cuja responsabilidade pelo pagamento, in casu, são da promitente vendedora. Abusividade do repasse ao consumidor. Venda casada e falta de adequada informação ao consumidor. Ausência de autorização do consumidor para intermediação, que é feita a mando e em benefício da vendedora.*

3. *Deram provimento ao recurso.*

(TJSP, Apelação n. 0025727-07.2012.8.26.0562, 25ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Vanderci Álvares, j. 15/05/2014).

Embargos à execução. Comissão de corretagem imobiliária. Julgamento antecipado da lide. Admissibilidade. Dilação probatória desnecessária. Cerceamento de defesa não caracterizado. Verba relativa à intermediação do negócio e serviço técnico-imobiliário. Negócio jurídico realizado diretamente no empreendimento imobiliário. Verbas, ademais, cuja responsabilidade pelo pagamento, in casu, são da promitente vendedora. Abusividade do repasse ao consumidor. Venda casada e falta de adequada informação ao consumidor. Ausência de autorização do consumidor para intermediação, que é feita a mando e em benefício da vendedora. Sentença mantida. Recurso improvido.

(TJSP, Apelação n. 0023303-53.2011.8.26.0068, 32ª Câmara de Direito Privado, Des. Relator Ruy Coppola, j. 27/03/2014)

REPETIÇÃO DE INDÉBITO - COMISSÃO DE CORRETAGEM - Cobrança de serviços de assessoria técnico-imobiliária e a título de comissão de corretagem - Negócio jurídico que se realizou diretamente no stand da vendedora localizado no empreendimento imobiliário - Ausência de efetiva prestação dos serviços de assessoria pela empresa - Cobrança indevida - Lei 8078/90 - Inversão da sucumbência - Recurso desprovido.

(TJSP, Apelação Cível nº 0020001-86.2011.8.26.0562, 27ª Câmara de Direito Privado, Des. Relator, Claudio Hamilton, j. 24/09/2013).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Incorporação imobiliária Legitimidade passiva das corrés verificada - Cerceamento de defesa não configurado Comissão de corretagem - Devolução dos valores cobrados a tal título de rigor Negociação de imóvel na planta, restando

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

descaracterizado o trabalho típico da corretagem, de aproximação Corretores que atuaram como verdadeiros prepostos das corrés 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 das corrés na cobrança Ação procedente em parte - Verba honorária sucumbencial mantida, dada a ausência de razões plausíveis para sua majoração Ausência de interesse recursal dos autores para postular, em caso de não acolhimento das razões recursais, a redução das custas sucumbenciais, vez que saíram parcialmente vencedores na ação, tendo o ônus da sucumbência sido imputado às corrés Recursos improvidos, na parte conhecida.

(TJSP, Apelação n. 1045245-57.2013.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito Privado, Des. Relator Paulo Eduardo Razuk, j. 10/06/2014).

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES.

1.- Matéria preliminar. Ilegitimidade passiva. Não acolhimento. Participação da ré na avença que estabeleceu a cobrança da verba de corretagem. 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. Autor, na hipótese, que desconhecia as condições técnicas dos profissionais responsáveis pelos esclarecimentos prestados. Pagamento da verba, portanto, de atribuição da compromissária-vendedora.

SENTENÇA PRESERVADA. APELO IMPROVIDO.

(TJSP, Apelação Cível n. 0040309-33.2013.8.26.0576, 3ª Câmara de Direito Privado, Des. Relator DONEGÁ MORANDINI, j. 10/06/2014).

Apelação. Compra e venda de imóvel em construção. Comissão de corretagem. Serviço que não foi prestado. Promitente comprador que compareceu ao "stand" da incorporadora para aquisição do imóvel sem qualquer intermediação. E, ainda que tivesse sido feita mediação, haveria abusividade na transferência do encargo de pagar comissão ao promitente comprador. Contrato de adesão. Relação de consumo. Venda casada. Ilegalidade. Indicação pela incorporadora de imobiliária específica para concretização do negócio. Taxa de pré-análise. Promitente vendedora que sequer especifica a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

que se refere tal cobrança. Obrigação de devolução singela dos valores pagos (§ único do art. 42 do CDC). Ressalva de ponto de vista pessoal do relator, diante da jurisprudência do STJ a respeito. Sentença de procedência essencialmente mantida (art. 252 do RITJSP), salvo quanto à dobra da devolução, ponto em que reformada. Recurso provido em parte.

(TJSP, Apelação nº 0011453-18.2012.8.26.0019, 10ª Câmara de Direito Privado, Des. Relator CESAR CIAMPOLINI, j. 20/05/2014).

A conduta adotada pela ré também fere o princípio da boa-fé objetiva na forma do art. 4º, inciso III, da Lei 8.078/90.

A mera declaração-padrão constante no contrato, no sentido de que os serviços de corretagem e SATI foram prestados, não constitui prova suficiente da contratação espontânea do serviço. O contrato é de adesão, não houve possibilidade de alteração de suas cláusulas pelo consumidor.

Feitas tais considerações, impõe-se a manutenção da r. sentença para que sejam restituídos ao autor, os valores de fls. 134/135, indevidamente pagos, de forma simples.

DANOS MORAIS

No que diz respeito aos danos morais, inegável sua ocorrência.

Houve ofensa a um bem juridicamente tutelado, de caráter extrapatrimonial. A moderna definição de dano é a de ofensa a um bem juridicamente tutelado, que pode ter, ou não, caráter patrimonial.

No caso do autor, o atraso extrapolou o mero dissabor decorrente do inadimplemento contratual.

A situação de incerteza porque passou o autor supera em muito os meros dissabores do dia a dia, pequenos aborrecimentos do cotidiano, mormente porque afeta o direito fundamental à moradia, coloca em risco investimentos de toda uma vida e a segurança patrimonial da família.

No mais, apresentam-se como princípios norteadores para a quantificação do dano moral, os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, ainda, o princípio que veda o enriquecimento ilícito, deles não podendo se divorciar o Julgador. Além disso, o dano deve ser fixado em valor razoável, procurando compensar o lesado e desestimular o lesante, sem proporcionar enriquecimento ilícito. A reparação atua como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

elemento educativo do ofensor e da sociedade, no sentido da conscientização de seus deveres.

Cabe ao juízo, de acordo com o seu prudente arbítrio, atentando para a repercussão do dano na vida do autor e a possibilidade econômica do ofensor, estimar uma quantia consentânea aos fatos ocorridos.

Dito isto, os danos morais devem ser fixados em R\$10.000,00 (dez mil reais), corrigidos a partir desse arbitramento e juros de mora de 1% a contar da citação.

SUCUMBÊNCIA

Por fim, o autor sucumbiu em parte mínima do pedido, devendo a ré arcar com os ônus da sucumbência. Os honorários advocatícios são fixados em 10% da condenação líquida.

As demais questões arguidas pelas partes estão prejudicadas, anotando-se que não há obrigação processual no sentido de impor ao juiz a análise e pronunciamento sobre todos os pontos arguidos nos arrazoados das partes. Basta a explicitação dos motivos norteadores do seu convencimento, concentrando-se no núcleo da relação jurídico litigiosa, com suficiência para o deslinde da causa.

Pelo exposto, REJEITAM-SE as preliminares, DÁ-SE PARCIAL provimento aos recursos do autor e da ré.

Edson Luiz de Queiroz
RELATOR
(*documento assinado digitalmente*)