

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009740-28.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **WAGNER ANTONIO CHIBA DE CASTRO**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

WAGNER ANTONIO CHIBA DE CASTRO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, alegando tenha firmado com a ré, em 05 de agosto de 2010, contrato particular de promessa de compra e venda da unidade denominada apartamento nº 407, Bloco 04, *Mont Park*, localizado na Rua Ray Wesley Herrick, S/N, Jardim Jockey Clube, São Carlos, contrato no qual, afirma, teria sido compelido (sic.) a pagar para à ré o valor de R\$2.280,00 a título de "comissão e intermediação da venda do imóvel", supostamente realizada pela imobiliária *ROCA IMÓVEIS*, cobrança que entende indevida na medida em que tenha sido ele próprio, autor, quem cuidou de todos os detalhes da transação, inclusive no que diz respeito ao financiamento, destacando ainda que a ré teria descumprido o prazo de entrega do imóvel, previsto para 20 meses contados da assinatura do contrato junto ao agente financeiro, o que teria ocorrido no dia 30/05/2011, de modo que o termo final de entrega teria sido o dia 30/01/2013, a despeito do que a ré somente teria cumprido tal obrigação em outubro de 2013, antes do que, em maio de 2011, o teria "compelido" (sic.) a assinar "termo de confissão de dívida" tratando de um saldo devedor remanescente no valor de R\$1.691,00, que teria sido pago em 5 parcelas de R\$338,20, o qual entende igualmente indevido, de modo que requereu a declaração de nulidade da *cláusula 6* do contrato na qual prevista a cobrança da taxas de corretagem e assessoria técnica, requerendo ainda a condenação da ré a repetir o valor de R\$4.560,00 em dobro, com juros, atualizações e correções monetárias, e por ter havido atraso na entrega do imóvel por culpa da Ré, requereu a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor equivalente a 40 salários mínimos, bem como a aplicação de multa de 1% do valor atualizado do imóvel por mês de atraso na entrega do imóvel, e, ainda, a condenação da ré ao pagamento de indenização por lucro cessante no valor de um aluguel médio por mês de atraso na entrega do imóvel como forma de reparar o dano sofrido por não usufruir do bem, requerendo mais que seja declarado nulo o "termo de confissão de dívida" assinado em 08/05/2011 e que em consequência seja a ré condenada ao pagamento do valor recebido de R\$3.382,00 em dobro, além da condenação ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em 20%.

A ré contestou o pedido sustentando em preliminar seja parte ilegítima para responder pela cobrança da taxa de corretagem, que foi paga em favor de terceiro e devida pela intermediação do corretor, conforme especificado na cláusula 6ª do quadro de resumo do contrato, enquanto no mérito destacou, em relação ao termo aditivo, que estabeleceu o pagamento da quantia de R\$ 1.691,00, dividido em cinco (5) parcelas de R\$ 338,20, tratar-se de diferença de valores referente à valorização do imóvel entre a data da compra e a data da assinatura do financiamento, sendo dito valor obtido pela aplicação da correção com base no INCC sobre o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

valor do contrato, e quanto à alegação de atraso na entrega da obra, aduz ter agido do boa-fé pois o atraso decorreu da necessidade de retirada de árvores que existiam no terreno, o que exigiu interferência da Cetesb, que demorou mais de seis meses para liberar o corte, situação agravada pelo excesso de chuva na época da construção, de modo que conclui não tenha havido atraso, mas prorrogação conforme previsto no contrato para o caso de força maior ou caso fortuito, e porque já entregou as chaves ao autor, conclui não haja dever de arcar com indenização por danos morais, multa ou lucros cessantes, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou postulando a rejeição da preliminar e reafirmando as teses da inicial.

É o relatório.

Decido.

Cumpra inicialmente fixar a premissa de que o contrato analisado configura típica relação de consumo: “o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as rés são vendedoras de imóveis ao público em geral e atuam no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo” (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 ¹).

À vista do exposto, a análise que se segue será pautada pelas normas do Código de Defesa do Consumidor.

A partir da premissa acima fixada, cumpre concluir não possa, a ré, ser tomada como parte ilegítima para responder à presente ação, pois conforme se vê na leitura do quadro resumo do contrato, a comissão de corretagem foi cobrada pelo próprio contrato em que entabulada a compra e venda do imóvel, de modo a tornar inegável quanto o corretor concorria para a consecução do negócio, operando em conjunto com a ré, de modo que configurada a formação de cadeia de fornecedores para realização do contrato, aplicável o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, a qual “instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”, e, desse modo, “Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar”, pois “quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ²³).

Veja-se ainda: “*PRELIMINAR - Ilegitimidade 'ad causam' - Legitimidade passiva das empresas Rossi Residencial S/A., que é sócia das demais corrés, e Bétula Empreendimentos S/A., proprietária do imóvel, guardando pertinência subjetiva com o negócio jurídico objeto da ação - Demandadas pertencentes a grupo econômico, com atuação em parceria na maximização do lucro do empreendimento - Inteligência dos artigos 3º, 7º, § único, e 25, § 1º, ambos do CDC - Preliminar rejeitada*” (cf. Ap. nº 0011179-02.2012.8.26.0004 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/02/2015 ⁴).

Rejeito a preliminar, portanto.

No mérito, cumpre considerar que, conforme a lei civil, o encargo de pagamento da comissão de corretagem é do vendedor: “Compromisso firmado não previu pagamento de qualquer valor a título de comissão pela corretagem - Obrigação que, em regra, cabe ao

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

³ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vendedor, salvo se as partes dispuserem em sentido contrário, o que não se demonstrou no caso em tela” (cf. Ap. nº 0123488-17.2008.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/06/2012⁵).

É preciso ver, contudo, que no caso destes autos houve expressa declaração do autor de que assumia a responsabilidade pelo pagamento dessa comissão de corretagem (*vide fls. 24*), de modo que, nos termos do que tem entendido a jurisprudência, não há se falar em ilicitude, a atento a que, *“ainda que a prática mais comum seja o pagamento da respectiva comissão pelo vendedor, certo é que não constitui ilegalidade que ela seja satisfeita pelo comprador, o que parece ter ocorrido no caso em tela diante das alegações das partes. (...). Por fim, observa-se que no mercado imobiliário, o pagamento da comissão dos corretores que trabalham no “stand” de vendas, usualmente, fica ao encargo dos compradores, não havendo nenhuma ilegalidade*” (cf. Ap. nº 0004637-24.2013.8.26.0071 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/03/2015⁶).

Cumpre, ainda, ter-se em conta a necessidade de observar a boa-fé na conclusão do negócio, para o fim de que o contrato seja interpretado *“de acordo com o significado que seria conferido às cláusulas contratuais se as partes agissem dentro dos padrões de lealdade, retidão e lisura*” (cf. FERNANDO NORONHA, *O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais: Autonomia privada, Boa-fé, Justiça Contratual*; São Paulo; Saraiva; 1994; p. 129).

Assim é que, a nós, parece inegável tenha o autor tido plena condição de entender a cobrança da comissão em favor da corretora de vendas, como ainda seu respectivo valor, de modo que tem-se por improcedente o pleito em relação a esse pagamento.

No que diz respeito ao pagamento da *“valorização do imóvel”*, em valor equivalente à correção do preço do contrato pelo INCC entre a data da conclusão do negócio e a data da liberação do financiamento pela instituição financeira, a propósito do que decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *“o pedido de devolução do valor correspondente à valorização do imóvel não deve ser acolhido”*, na medida em que *“o valor do imóvel deve ser devidamente atualizado”* (cf. Ap. nº 0011176-77.2012.8.26.0576 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 18/11/2014⁷).

No mesmo sentido: *“Compromisso de compra e venda – Ação de Rescisão de Contrato cc Restituição de Valores Pagos – Ausência de comprovação de culpa da Ré - Inadimplência que conduz à rescisão do contrato com a reposição das partes ao “status quo ante” – Devolução das parcelas pagas (...) – Descabimento de devolução de valores a título de valorização do imóvel – (...) - Sentença parcialmente modificada – Sucumbência recíproca – Recurso da Autora improvido e parcialmente provido o da Ré”* (cf. Ap. nº 0913265-64.2012.8.26.0506 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/04/2015⁸).

Logo, também em relação a esse tópico é improcedente o pleito do autor.

Finalmente, no que diz respeito ao atraso na entrega da obra, de fato, o termo fixado no contrato para o cumprimento dessa obrigação foi o mês de julho de 2012, ou então o lapso de vinte (20) meses após a assinatura do contrato com o agente financeiro (*vide cláusula 5.*).

No caso em discussão o autor afirma ter firmado esse contrato com a *Caixa Econômica Federal* em 30/05/2011, conforme comprovado às fls. 67, de modo que o termo final de entrega se verificou em 30/01/2013, a despeito do que a ré somente teria cumprido tal obrigação em outubro de 2013, fato que a ré não nega.

As justificativas da ré, sobre ter havido *caso fortuito* decorrente da da necessidade de retirada de árvores que existiam no terreno, exigindo interferência e demora de

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br

⁷ www.esaj.tjsp.jus.br

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mais de seis (06) meses da Cetesb para liberar a operação, situação agravada pelo excesso de chuva na época da construção, não podem ser admitidas, com o devido respeito, por configurar *fortuito interno*, que não pode ser repassado ao consumidor, a propósito do jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “a carência de mão-de-obra, materiais e equipamentos encerra o chamado “fortuito interno” que, inerente ao risco da atividade, não permite o afastamento do nexo de causalidade, revelando apenas má estratégia de venda ou administração” (cf. Ap. nº 0035920-02.2013.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/05/2015 ⁹).

É que mesmo antes de iniciar as obras a ré já conhecia o terreno e o fato da existência das árvores, com necessidade de autorização da Cetesb para o corte, razão pela qual rejeita-se a justificativa e conclui-se tenha havido atraso culposos na entrega do imóvel.

Pretender que desse atraso decorra prejuízo financeiro correspondente a aluguéis não nos parece conforme o melhor direito, cumprindo considerar que, no desdobramento dos danos indenizáveis, segundo nossa lei civil, se requer, “entre a inexecução da obrigação e o dano, uma relação de causa e efeito direta e imediata, de modo que a vítima não poderá cobrar os danos remotos, atinentes aos eventuais lucros que poderia ter auferido se tivesse efetuado os negócios que tinha em mente” (CARLOS ROBERTO GONÇALVES ¹⁰), tanto que, “ao direito compete distinguir cuidadosamente essas miragens de lucro, da verdadeira idéia de dano” (idem, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, com apoio em HANS ALBRECHT FISCHER ¹¹).

Assim é que, a propósito, o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “o atraso da obra não ensejou a ocorrência de danos emergentes, porque o autor, que não tinha a posse do bem, obviamente dispensava gastos com moradia, mas não com as parcelas do financiamento, que suportaria caso o imóvel tivesse sido entregue. Indevida também a indenização por lucros cessantes. Independentemente da entrega do imóvel, não restou comprovada, na hipótese, que o apelante deixou de lucrar em virtude do inadimplemento da obrigação pela imobiliária” (cf. Ap. nº 0170956-94.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012 ¹²).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

Mas há direito do autor ao recebimento da multa contratual, porquanto evidente o descumprimento do pacto, pela ré, pleito procedente, portanto, e que funciona como “opção pela condenação da ré ao pagamento de indenização por perdas e danos” e tem “exatamente a finalidade de prefixar o valor das perdas e danos para a hipótese de descumprimento do contrato” (cf. Ap. nº 0016935-54.2010.8.26.0006 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/05/2012 ¹³).

Veja-se, ainda, a jurisprudência; “COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Entrega do imóvel com atraso - Multa contratual devida” (cf. Ap. nº 0119280-87.2008.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/02/2012 ¹⁴).

No mesmo sentido: “Compra e venda ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais - Atraso injustificado da entrega do imóvel e da conclusão da obra - Inadimplemento que implica multa contratual” (cf. Ap. nº 9094630-17.2008.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/05/2012 ¹⁵).

Essa multa de 1%, deverá observar como base de cálculo o que já vem sendo

⁹ www.esaj.tjsp.jus.br.

¹⁰ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

¹¹ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit.* n. 92, p. 525.

¹² www.esaj.tjsp.jus.br

¹³ www.esaj.tjsp.jus.br

¹⁴ www.esaj.tjsp.jus.br

¹⁵ www.esaj.tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

regulado pela jurisprudência: “*Incidência de multa contratual sobre o valor já pago, até a data da expedição do habite-se*” (cf. Ap. nº 0032408-79.2011.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/04/2012 ¹⁶).

O valor dessa multa será, portanto, apurado em liquidação, admitindo-se a aplicação de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data da expedição do *habite-se*, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Finalmente, quanto ao dano moral, cumpre considerar que, não obstante o reconhecido atraso da ré na entrega da obra, o autor já usufrui do imóvel há anos, e a mora no recebimento limitou-se a lapso de poucos meses, entre janeiro e outubro do ano de 2013, de modo que, com o devido respeito, entendemos não tenha havido constrangimento ou sofrimento subjetivo, atento a que as frustrações dos autores não tenham superado o âmbito contratual, marcado pela previsibilidade de atraso, haja vista tratar-se de aquisição de imóvel por ser ainda construído.

A propósito, a jurisprudência: “*Quanto a indenização por dano moral em situação envolvendo o atraso na entrega de obra o Superior Tribunal de Justiça, por decisão monocrática no REsp n. 927.308/BA (rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 24/2/2011), afastou essa pretensão indenizatória, com o seguinte fundamento: “No mérito, quanto ao dano moral, prospera a irresignação. Com efeito, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que o mero descumprimento contratual, por si só, não enseja o abalo típico e necessário à obrigação de indenizar por danos morais. (...) Como, na espécie, não se descreve situação excepcional que possa ser considerada agressão que escandalize ou exponha a recorrida a vexame no seu meio social, não entendo esteja caracterizada lesão de ordem moral, senão, no máximo, mero contratempo, dissabor ou frustração própria de negócios, muito diferente da situação de humilhação, dor ou sofrimento que se exige para justificar ressarcimento financeiro dessa espécie. Ante o exposto, conheço em parte do recurso e, nessa parte, dou-lhe provimento (art. 557, § 1º-A, do CPC), para excluir da condenação a indenização por danos morais. Despesas processuais e verba honorária divididas e compensadas.” O dano moral e a dor intensa, a tristeza profunda, a humilhação, o desgaste da imagem, a angustia, a depressão, a magoa forte, a vergonha intensa, a desonra, enfim, o grande sofrimento que uma pessoa sente em razão de ato ilícito ou, com abuso de direito, praticado por outrem. Não são danos morais os aborrecimentos cotidianos, a que todos nos estamos sujeitos quando do convívio social. Aborrecimentos corriqueiros decorrentes dos riscos de se viver em sociedade e de estabelecer com os pares negócios jurídicos, não são indenizáveis” (cf. Ap. nº 0120775-55.2011.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012 ¹⁷).*

A ação, é, portanto, procedente em parte, para impor à ré a obrigação de pagar ao autor a multa contratual a ser calculada pelo percentual de 1% do total dos valores pagos até a data da expedição do *habite-se*, conforme venha a ser apurado em regular liquidação, acrescido esse valor de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data da expedição do *habite-se*, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

A sucumbência é preponderante do autor, de modo que lhe cumprirá arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência CONDENO a ré MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A a pagar ao autor WAGNER ANTONIO CHIBA DE CASTRO multa contratual a ser calculada pelo percentual de

¹⁶ www.esaj.tjsp.jus.br

¹⁷ www.esaj.tjsp.jus.br

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

1% (*um por cento*) do total dos valores pagos pelo autor à ré, desde a contratação e até a data da expedição do *habite-se*, conforme venha a ser apurado em regular liquidação, acrescido esse valor de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data da expedição do *habite-se*, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; e CONDENO o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 19 de maio de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**