



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000556382

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 4017052-94.2013.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes/apelados CARLOS EDUARDO NUNES (JUSTIÇA GRATUITA) e MARCELA GOMES DOS SANTOS NUNES, é apelado/apelante ITAPLAN IMOVEIS SOCIEDADE DE SERVIÇOS LTDA. e Apelado CR2 SÃO PAULO 1 EMPREENDIMENTOS S/A.

ACORDAM, em 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento aos recursos das rés, para afastar a indenização por danos morais e negaram provimento ao recurso dos autores. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ENIO ZULIANI (Presidente) e MAIA DA CUNHA.

São Paulo, 4 de setembro de 2014.

MILTON CARVALHO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto n. 8270.

Apelação cível nº 4017052-94.2013.8.26.0224.

Comarca: Guarulhos.

Apelantes e reciprocamente apelados: CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S/A, Itaplan Imóveis Sociedade de Serviços Ltda., Carlos Eduardo Nunes e outra.

Juiz prolator da sentença: Jamil Nakad Junior.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Corretagem. Intermediação efetuada. Ciência dos compradores. Pagamento devido, como forma de remunerar os serviços devidamente prestados, sob risco de enriquecimento sem causa. Indenização por danos morais. Descabimento. Ausência de situação excepcional. Recursos das rés providos, desprovido o dos autores.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, julgada parcialmente procedente pela respeitável sentença de fls. 204/208, para condenar as rés, de modo solidário, a pagarem R\$7.240,00 aos autores, a título de indenização por danos morais, e homologar a desistência em relação à ré RCI Consultoria de Negócios Ltda.

Inconformadas, ***apelam as partes.***

Os autores, sustentando que houve venda casada, porque somente poderiam adquirir o imóvel se aceitasse a intermediação da corré; que não anuíram com a cobrança de corretagem e que o valor pago deve ser devolvido. No tocante aos danos morais, consideram que o valor fixado é modesto, por não compensar de forma satisfatória o prejuízo moral sofrido, nem punir empresa de grande porte. Requer, assim, sejam acolhidos os pedidos iniciais, bem como sejam

exclusivamente as rés consideradas sucumbentes, com fixação de honorários em 15% sobre o valor da causa (fls. 210/240).

A ré Itaplan Imóveis, aduzindo que autuou como corretora e que o negócio foi concluído; que não pode ser responsabilizada pelo atraso a que não deu causa; que não vendeu o imóvel, mas apenas intermediou o negócio; que não assumiu prometer entregar o bem; que afastou contratualmente sua responsabilidade quanto ao andamento das obras e que, de todo modo, não há dano moral. Requer, assim, a improcedência da demanda ou, subsidiariamente, a redução da quantia arbitrada (fls. 243/250).

A ré CR2 Empreendimentos, argumentando que os danos morais já foram compensados por meio de transação extrajudicial, em que os autores haviam renunciado a futuras reclamações decorrentes do atraso na entrega do imóvel e que os autores pretendem se enriquecer ilicitamente, com dupla indenização pelo mesmo fato, visto que a transação preventiva de litígio não foi declarada nula pela respeitável sentença recorrida. Requer, assim, a improcedência da demanda ou, subsidiariamente, a redução da verba arbitrada (fls. 258/262).

Houve resposta da ré CR2 Empreendimentos (fls. 275/280).

É o breve relato.

Os recursos das rés devem ser acolhidos, desacolhido o dos autores.

Os autores adquiriram uma unidade autônoma da empresa CR2 Empreendimentos. O contrato de compra e venda previu



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

entrega do imóvel em março de 2011, já considerado o prazo de tolerância. No entanto, como houve atraso, foi ajuizada a presente demanda, visando ao ressarcimento pelos danos morais sofridos, bem como devolução do valor pago à empresa de corretagem.

Em contestação, a construtora alegou que já havia ressarcido o dano reclamado nos termos da transação preventiva de litígio judicial, em que foi prevista reparação de 0,5% sobre o preço pactuado, ao mês, pelos danos materiais, além de R\$2.700,00 pelos danos morais.

O douto Juízo *a quo* julgou procedente em parte o pedido formulado, condenando as rés, solidariamente, a indenizarem o abalo moral sustentado pelos autores.

Todavia, em que pesem os fundamentos da respeitável sentença, não era o caso de se impor obrigação de indenizar.

Isso porque a simples frustração decorrente do inadimplemento não é indenizável, mas somente a ofensa a direitos da personalidade, ou aquele sofrimento intenso e profundo, a ser demonstrado no caso concreto.

Nesse sentido: *o inadimplemento da obrigação contratual não é imprevisível, não gerando, de forma extraordinária, ofensa a direito de personalidade, ainda que enseje desconforto e frustração na esfera íntima do indivíduo* (STJ, AgRg-Ag 506.143/RJ, 3ª Turma, Rel. Des. Conv. Vasco Della Giustina, j. 15/09/2009).

O dano moral é a dor, a angústia, o desgosto, a aflição espiritual, a humilhação, o complexo que sofre a vítima de evento danoso,

pois estes estados de espírito constituem o conteúdo, ou melhor, a consequência do dano. (...) O direito não repara qualquer padecimento, dor ou aflição, mas aqueles que forem decorrentes da privação de um bem jurídico sobre o qual a vítima teria interesse reconhecido juridicamente (MARIA HELENA DINIZ, **Curso de direito Civil – Responsabilidade Civil**, Ed. Saraiva, 18ª ed. 7º v., c.3.1, p. 92). Tal prejuízo de natureza psicológica não foi vislumbrado na hipótese em comento.

No caso, não há notícia de qualquer experiência excepcional, decorrente do atraso, que, aliás, já foi objeto de transação entre as partes, em que foram pactuadas verbas reparatórias tanto dos danos morais, quanto dos danos materiais sofridos.

De rigor, portanto, afastar a condenação imposta, posto que totalmente descabida.

De outro lado, o julgamento não merece reparos no tocante ao pedido de devolução da quantia paga à empresa Itaplan Imóveis.

Com efeito, no contrato de corretagem deve haver aproximação entre comprador e vendedor, com a concretização do resultado, que foi o que se observou nos autos – a aproximação entre vendedora e compradora se deu pelos corretores da empresa ré.

Os documentos de fls. 63/65, juntados pelos próprios autores com aqueles que instruíram a petição inicial, demonstram que eles tinham ciência dos serviços de intermediação prestados pela empresa Itaplan Imóveis Ltda. Tanto assim que o próprio recibo faz referência expressa a *serviço de corretagem*.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Realizada, portanto, a aproximação entre os interessados no negócio jurídico, com a obtenção do resultado útil, surge o dever em adimplir a obrigação resultante da prestação do serviço.

Nesse contexto, sob pena de enriquecimento sem causa, os autores não podem se valer da corretagem imobiliária e, após, se recusar a arcar com o valor devido pelos serviços prestados.

Assim já se decidiu:

*Civil - Compromisso de Compra e Venda - Corretagem - Restituição do valor pago - Descabimento - Alegação de "coação" - Não-comprovação - **Inclusão no preço do pagamento da comissão - Praxe usual para efeitos fiscais - Documentação que demonstra que os apelantes tinham pleno conhecimento do fato e anuíram ao negócio, pagando à corretora e recebendo os respectivos recibos** - Sentença mantida - RITJSP, art. 252 - Recurso improvido. (TJSP, Apelação nº 0131555-88.2010.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio Costa, j. 08/02/2012) (realces e grifos não originais).*

*Revisão contratual c. c. indenizatória. Compromisso de compra e venda. Improcedente. Inconformismo. Desacolhimento. **Comissão de corretagem devida pela intermediação.** Financiamento do preço pactuado. Legalidade da cobrança de juros simples até a entrega das chaves. Ausência de anatocismo na Tabela Price. Ré que efetuou pagamento da multa contratual estipulada para o caso de atraso na entrega da obra. Ausente comprovação de outros prejuízos, improcede o pleito indenizatório. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP,*



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 9101465-55.2007.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Grava Brazil, j. 04/10/2011) (realce e grifos não originais).

Por fim, fica atribuído o ônus de sucumbência exclusivamente aos autores, que não tiveram provimento do pedido formulado.

E, como não houve condenação ao pagamento de quantia certa, é necessária fixação da verba honorária na forma disciplinada no § 4º do artigo 20 do Código de Processo Civil, ou seja, por equidade.

Desse modo, em observância às diretrizes no parágrafo 3º do mesmo artigo 20, fixam-se honorários advocatícios em R\$1.500,00, quantia que remunera com dignidade o trabalho do advogado e não destoia da baixa complexidade da demanda.

Ante o exposto, ***dá-se provimento*** aos recursos das rés, para afastar a indenização por danos morais e ***nega-se provimento*** ao recurso dos autores.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator