



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328601

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002605-21.2022.8.26.0101, da Comarca de Caçapava, em que é apelante ICASA CONSULTORIA EM NEGOCIOS IMOBILIARIOS, são apelados ANDERSON PEREIRA, EMERSON JOSÉ LEITE, CRISTIANE PERES PORTES LEITE e JACQUELINE CRISTINA DOS SANTOS PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.926.

APELAÇÃO Nº: 1002605-21.2022.8.26.0101

COMARCA: MARCILIO MOREIRA DE CASTRO – 1ª VARA CÍVEL.

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. EDUARDO BIGOLIN

APELANTE: ICASA CONSULTORIA EM NEGOCIOS IMOBILIARIOS

APELADO: ANDERSON PEREIRA

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA.

I. Caso em exame:

1. Ação de indenização por danos morais e materiais. Os autores alegam que adquiriram uma casa em construção e pagaram R\$ 38.000,00 para a construção de uma piscina, que não foi realizada, buscam a restituição do montante pago referente à piscina e parte da comissão de corretagem, além de indenização por danos morais.

II. Questão em discussão:

2. A questão em discussão consiste em (i) determinar a responsabilidade da imobiliária pela não construção da piscina e (ii) a existência dos danos materiais e imateriais.

III. Razões de decidir:

3. A responsabilidade da imobiliária não se limitou à aproximação das partes, mas incluiu a intermediação até a entrega das chaves do imóvel completo, conforme o contrato firmado.

4. A relação entre os autores e a imobiliária é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, sendo a imobiliária solidariamente responsável pela falha na prestação de serviços.

5. Os danos morais restaram configurados, devendo ser mantido o valor fixado na sentença.

6. Parte da comissão de corretagem que deve ser restituída, visto que para sua aferição considerou-se um imóvel com piscina, o que não ocorreu.

IV. DISPOSITIVO:

1. Sentença mantida. Majoração dos honorários.

2. Apelação conhecida e desprovido.

A r. sentença de fls. 165/168, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente a ação de indenização por danos morais e materiais proposta por *Anderson Pereira, Emerson José Leite, Cristiane Peres Portes Leite e Jacqueline Cristina dos Santos Pereira* em face de *Icasa Consultoria Em Negócios Imobiliários e JB Construtora e Incorporadora*, para: “condenar a título de danos materiais a parte ré ICASA ao pagamento, de forma simples, dos valores de R\$2.259,46, e condenar a parte requerida JB construtora ao pagamento de R\$38.000,00 com

correção monetária, em ambos os casos, segundo a Tabela Prática do TJSP, desde o ajuizamento da ação, e juros legais de 1% ao mês, a partir da citação, bem como, condenar ao pagamento de R\$5.000,00 por danos morais, corrigindo-se monetariamente pela Tabela Prática do TJSP desde a publicação desta sentença (Súmula n. 362 do STJ), e com juros legais de 1% ao mês a partir da data do evento danoso, além disso, condenar a parte requerida ao pagamento de R\$3.000,00 à título de aplicação de cláusula penal contratual”.

Inconformada, apela a corré Icasa (fls. 170/180), buscando a reforma do julgado. Afirma que a culpa pela não construção da piscina foi apenas da construtora, não podendo ser responsabilizada pela falha na prestação dos serviços. Aduz que apenas atuou como intermediadora da compra e venda, não tendo ingerência sobre a execução das obras. Sustenta que a sua função era apenas de aproximação das partes e auxílio na assinatura do contrato. Tece comentários sobre a impossibilidade de devolução de parte do valor da corretagem. Impugna os danos morais. Colaciona jurisprudência que entende respaldar a sua tese. Por fim, pede o provimento do apelo.

Sem contrarrazões.

Recurso tempestivo, com preparo recolhido e complementado a fls. 195/197.

É o relatório.

Temos que o caso cuida de ação de indenização por danos morais e materiais. Alegam os autores que, em 09 de junho de 2021, adquiriram um empreendimento da empresa JB Construtora, intermediado pela corré Icasa. Sustentam que efetuaram o pagamento de R\$ 38.000,00 para a construção de uma piscina, a qual não foi realizada. Dizem que os valores cobrados pelo imóvel consideram a piscina, inclusive a comissão de corretagem. Diante destes fatos, pedem a condenação dos réus na restituição do montante pago pela piscina, além da diferença da taxa de corretagem e indenização por danos morais.

A construtora, citada, alegou que a piscina não foi construída em razão da pandemia, visto que houve um aumento considerável dos custos.

Já a imobiliária aduziu que não tem responsabilidade sobre os prejuízos percebidos pelos autores.

Houve réplica.

Sobreveio a r. sentença impugnada.

Pois bem.

O recurso não merece guarida.

Colhe-se dos autos que o contrato firmado entre os envolvidos continha a construção da piscina. Da mesma forma, a empresa apelante anuiu ao instrumento comprometendo-se a intermediar o negócio jurídico, desde a vistoria até a entrega das chaves, incluindo a finalização e cumprimento do disposto neste instrumento, conforme cláusula 4:

A ICASA CONSULTORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS intermediará a negociação imobiliária, com exclusividade, desde a partir da vistoria do(s) bem(s) até a entrega das chaves e finalização e cumprimento do disposto neste Instrumento.

Nessa senda, destaca-se que sua responsabilidade para a formação do negócio jurídico não se limitou à aproximação das partes. É dizer, o

objeto do contrato não se exauriu com a venda, mas compreendia a responsabilidade até a entrega do imóvel, o que, como é evidente, pressupõe que estivesse completo e acabado.

Ademais, no que tange à relação entre comprador e a imobiliária, observo que há divergência na jurisprudência quanto à incidência do codex consumerista. Contudo, no meu entendimento, considerando a existência de prestação de serviços de acompanhamento do cumprimento do contrato, como no caso em apreço, mostra-se indiscutível o cabimento da apreciação dos pedidos à luz dos preceitos e princípios que regem as demandas de natureza consumerista.

Isso porque os autores enquadram-se no conceito de consumidores, constante do artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor, e as empresas ré, por sua vez, no conceito de prestadoras de serviço, previsto no artigo 3º do mesmo estatuto legal.

O fato de a requerida ser mera intermediadora não tem o condão de afastar sua responsabilidade por eventual falha na prestação de serviços, vez que integrante da cadeia de consumo, sendo solidariamente responsável, nos termos do art. 18 do CDC.

Com efeito, não se pode admitir que a requerida efetue a oferta dos imóveis, se comprometa a acompanhar a entrega das chaves a o término da obra, mas isente-se de qualquer responsabilidade caso a prestação de serviço não seja realizada a contento.

Ressalta-se que, diante da solidariedade reconhecida, não cabe a alegação de culpa exclusiva de terceiro ou ausência de nexo causal com o fim de afastar a sua responsabilidade. É certo que, comprovada a ausência de culpa por parte da franqueadora, cabível o ajuizamento de ação regressiva, nos termos do art. 13, parágrafo único e art. 88, ambos do CDC.

É o que basta para a condenação solidária no pagamento de indenização por danos morais.

Até porque os danos morais restaram configurados. Sem sombra de dúvida, o quadro fático implica abalo psicológico e dor íntima que suplantam o mero dissabor cotidiano, configurando-se o dano moral indenizável.

As circunstâncias expostas não se encerram em meras frustrações contratuais, alcançando a esfera extrapatrimonial da parte apelada, que teve frustrada a expectativa criada pela ré, aguardando a solução dos problemas, impossibilitando a compra de uma casa nos moldes prometidos, justificando o abalo moral indenizável.

A formação de juízo acerca da ocorrência de dano moral pressupõe a valoração das circunstâncias em que ocorreu o inadimplemento contratual, não sendo possível ao juízo mostrar-se insensível aos reflexos do ilícito na rotina de vida da vítima. A compra de imóveis para residência representa uma significativa aquisição, bem como cria expectativas.

Nesse contexto, a falha no fornecimento qualifica o dano moral indenizável. Não se trata, assim, de mero inadimplemento contratual.

Para a fixação da indenização por danos morais, recomendável que o arbitramento seja feito pelo julgador com observância dos critérios de moderação e razoabilidade, sopesando-se o grau de culpa do causador do dano, a intensidade do ânimo de ofender, a extensão do prejuízo, o nível socioeconômico do autor e a condição econômica do réu; evitando-se, ainda, que o *quantum*

indenizatório implique em enriquecimento ilícito ou deixe de cumprir a função reparadora.

Diante dos critérios apresentados, tem-se que o montante arbitrado em primeiro grau deve ser mantido.

No mais, quanto ao valor da comissão de corretagem, também sem razão a apelante.

Isso porque o valor da comissão de corretagem é obtido mediante percentual do montante a ser pago pelo imóvel. Não há dúvida de que o valor de mercado da casa foi aferido considerando a existência da piscina. Sem que a piscina tenha sido construída, e evidente a perda do valor do bem, o que também a carreta da diminuição do valor da comissão de corretagem.

Destaca-se que a não restituição dos valores ensejará enriquecimento sem causa, o que não se admite.

Aliás, a prova produzida é conclusiva ao demonstrar os fatos alegados pelos autores, os quais não foram desconstituídos pela corré.

Por derradeiro, mantida a r. sentença de primeiro grau, majoro os honorários advocatícios devidos pela apelante em favor do advogado dos apelados para 12% sobre o valor da condenação (art. 85, §11, do CPC).

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia neste julgamento, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, situação incapaz de influir na conclusão adotada pelo Colegiado.

Ante ao exposto e por meu voto, nego provimento ao recurso.

JOÃO ANTUNES
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO