



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000344346

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001933-39.2020.8.26.0115, da Comarca de Campo Limpo Paulista, em que é apelante/apelada CASSIA MARIA FRANCISCA ALVES, é apelado/apelante ZELO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

ACORDAM, em 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Recurso da ré não provido. Recurso da autora provido em parte. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 1º de abril de 2025

MORAIS PUCCI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001933-39.2020.8.26.0115

Apelantes/Apeladas: Cassia Maria Francisca Alves e Zelo Administração de Imóveis Ltda

Comarca de Campo Limpo Paulista – 2ª Vara

Juiz de Direito: Dr. Marcel Nai Kai Lee

Voto nº 39058

Ação de indenização por danos materiais e morais. Prestação de serviços imobiliários. Sentença de parcial procedência. Apelos de ambas as partes.

Nulidade da sentença não caracterizada. Vício de motivação não verificado.

Alegação de má prestação dos serviços de intermediação da venda de imóvel pela corretora. Aplicação do art. 723 do CC. Não comprovado que a autora teve conhecimento prévio da ausência de autorização judicial e da imprescindibilidade dessa autorização para que a curadora pudesse vender o imóvel como representante da promitente vendedora, interditada à época. Ré não deu esclarecimento à autora sobre a exigência legal de autorização judicial para a venda e nem lhe prestou as informações necessárias sobre as consequências da ausência de tal autorização. Evidenciado que a imobiliária não executou a mediação do negócio com diligência e prudência, devendo, portanto, responder por perdas e danos. Violação, ademais, da cláusula 5.2 do contrato. Falha na prestação dos serviços de intermediação imobiliária.

Danos materiais. O serviço de corretagem foi parcialmente prestado, tanto que a autora acabou obtendo a adjudicação de 50% do imóvel e nele reside desde a celebração do compromisso de venda e compra. Mantida a condenação da ré a restituir à autora apenas 50% da comissão de corretagem por ela paga. Improcedência dos pleitos de devolução da soma equivalente à fração de 50% do imóvel, cuja venda foi reconhecida como nula, e de metade do valor investido com a reforma do imóvel, porquanto a autora nele reside e não tem intenção de rescindir o contrato de compromisso de venda e compra. Honorários advocatícios contratuais. Entendimento do E. STJ de que os honorários contratuais não são passíveis de restituição.

Danos morais caracterizados. A situação causou abalo moral muito superior àquele aceitável no cotidiano da autora, que, por falha na prestação dos serviços de corretagem da ré, acabou adquirindo a propriedade de apenas 50% do bem e precisou ajuizar, além desta, outras três ações judiciais em busca da regularização da propriedade e da documentação do imóvel. Observada, ainda, a quebra na relação de confiança entre as partes. Majoração do valor indenizatório por danos morais para R\$ 10.000,00, montante adequado, proporcional e razoável para a compensação do dano moral sofrido, sem caracterizar enriquecimento sem causa.

Reparo na fixação dos ônus da sucumbência.

Alterados, de ofício, o índice de correção monetária e a taxa de juros moratórios incidentes sobre as indenizações por danos materiais e morais, bem como o termo inicial da correção monetária e dos juros sobre a indenização por danos morais. Matéria de ordem pública.

Recurso da ré não provido. Recurso da autora provido em parte.

A r. sentença proferida às fls. 940/949 destes autos de ação de indenização por danos materiais e morais, movida por **CASSIA MARIA FRANCISCA ALVES** em relação a **ZELO ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, julgou parcialmente procedentes os pedidos, para: a) condenar a ré na restituição de metade do valor pago a título de comissão para a intermediação do negócio, R\$ 3.900,00, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; e b) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00, com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, ambos desde o arbitramento. Em razão da sucumbência em maior parte, a autora foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade processual.

Apelou a autora (fls. 952/985), alegando, em síntese, que: a) a r. sentença é nula por ausência de fundamentação adequada; b) adquiriu o imóvel sem que a ré apontasse pendências documentais, mas, após quitar as obrigações contratuais, constatou que a documentação básica estava incompleta, impossibilitando o registro integral do imóvel em seu nome; c) a ré negligenciou sua obrigação de analisar a documentação, permitindo a venda sem a necessária autorização judicial; d) contratou a ré buscando segurança jurídica, mas esta falhou na

prestação do serviço, devendo responder pelos prejuízos causados; e) a conduta da ré violou o artigo 723 do Código Civil e preceitos do Código de Ética dos Corretores de Imóveis; f) a ré não comprovou que lhe deu informação sobre a necessidade de autorização judicial para a venda; g) pagou à ré por um serviço deficiente, sendo induzida a realizar negócio jurídico nulo; h) a omissão da ré demonstrou conhecimento da irregularidade e negligência na condução da transação, impondo à autora riscos que buscava evitar; i) investiu no imóvel acreditando na segurança do negócio, porém, devido à falha da ré, não possui garantia sobre a integralidade do bem adquirido; j) a ré admitiu não ter prestado a assistência adequada ao arcar com custos que demonstram sua responsabilidade; k) ao assumir a condução da negociação, a ré atraiu para si a obrigação de garantir a regularidade do negócio, devendo reparar os danos causados; l) faz jus à reparação no importe de R\$ 61.100,00, por não conseguir a regularização da compra e venda, somado ao valor de R\$ 9.100,00, referente aos honorários do advogado contratado para a propositura das ações nº 1002614-14.2017.8.26.0115 e nº 1001216-32.2017.8.26.0115; m) investiu no imóvel tempo e dinheiro a fim de o adequar para sua moradia e de seus filhos, o que gerou a valorização do bem, atualmente avaliado em R\$ 240.000,00 para eventual venda; n) a despeito dos investimentos realizados no imóvel, não tem segurança de dispor de 100% dele, em razão da imprudência, imperícia e negligência da ré; o) tem direito também à quantia de R\$ 23.271,12, relativa a 50% do valor investido para realizar a reforma do imóvel; p) a restituição integral da comissão é devida; q) a indenização por danos morais deve ser majorada, pois permanece na posse precária do imóvel, mesmo tendo pago integralmente por ele; r) houve sucumbência recíproca.

Postulou, assim, a declaração de nulidade da r. sentença. No mérito, requereu a majoração da indenização por danos morais, a

restituição integral da comissão e a condenação da ré ao pagamento dos danos materiais sofridos. Pleiteou, na hipótese de manutenção da r. sentença, o rateio das despesas processuais entre as partes e a fixação de honorários advocatícios aos patronos de ambas.

A ré apelou de forma adesiva (fls. 1002/1009), aduzindo, em síntese, que: a) a autora não faz jus à restituição da comissão de corretagem, pois o valor foi pago pelos vendedores mediante desconto no preço do imóvel; b) o e-mail enviado à autora em 27/10/2015 confirma que a filha da vendedora era cliente da ré, reforçando que a comissão não foi paga pela autora; c) a própria petição inicial demonstra a ausência de prova que corrobore a pretensão indenizatória, não se desincumbindo a autora do ônus que lhe cabia, nos termos do artigo 373 do CPC; d) de acordo com os artigos 186 e 927 do Código Civil, a responsabilidade civil exige a comprovação do nexo de causalidade entre conduta e dano, o que não ocorreu no caso.

Postulou, por tais razões, a reforma da r. sentença, para que os pedidos sejam julgados integralmente improcedentes.

A apelação da autora, dispensada do preparo por ser ela beneficiária da gratuidade de justiça, foi contrarrazoada (fls. 989/1001)).

A apelação da ré, preparada (fls. 1010/1011), foi contrarrazoada (fls. 1015/1024).

A C. 9ª Câmara de Direito Privado, por acórdão relatado pelo E. Desembargador Wilson Lisboa Ribeiro, não conheceu do apelo, por incompetência recursal, e determinou a sua redistribuição à 3ª Subseção de Direito Privado (fls. 1029/1032).

Foram-me, então, distribuídos os autos.

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 1037/1038).

A sessão conciliatória realizada nesta instância foi infrutífera (fl. 1040).

É o relatório.

A r. sentença foi disponibilizada no DJE em 12/06/2023, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (fl. 951). A apelação da autora, protocolada em 04/07/2023, é tempestiva. O recurso adesivo da ré, protocolado no prazo para contrarrazões, é igualmente tempestivo.

A autora ajuizou esta ação, alegando, em suma, que: a) adquiriu o imóvel em contrato firmado em 09/11/2015, pelo valor de R\$ 130.000,00, tendo quitado integralmente o preço da venda e pagado à ré o montante de R\$ 7.800,00 a título de comissão de corretagem; b) após a quitação, solicitou à ré a lavratura da escritura definitiva, conforme previsto na cláusula 5ª do contrato, mas foi informada de que os vendedores haviam falecido, impossibilitando a transferência do imóvel; c) somente em reunião realizada em 21/06/2016, soube que uma das vendedoras, Maria Aparecida Cunha, era interditada e que sua curadora não possuía autorização judicial para vender o imóvel; d) a ré permitiu a realização da venda sem a necessária autorização judicial, omitindo informações essenciais e não verificando a regularidade documental do imóvel e de seus vendedores; e) a tentativa de regularização judicial da venda, por meio do processo nº 1001078-36.2015.8.26.0115, foi frustrada pelo falecimento da vendedora interditada, resultando na nulidade parcial do negócio; f) a omissão da ré teve como único propósito garantir o adimplemento da venda e o recebimento da comissão, transferindo à autora os prejuízos decorrentes da irregularidade do imóvel; g) para viabilizar a regularização, teve ainda que propor duas ações judiciais, uma para adjudicação da parte do imóvel pertencente a Benedito da Cunha (ação nº 1002614-14.2017.8.26.0115), que foi julgada procedente, e outra referente à parte de Maria Aparecida Cunha (ação nº 1001216-32.2017.8.26.0115), julgada improcedente, o que tornou impossível a regularização integral da propriedade; h) a ré assumiu a obrigação de prestar assistência até a lavratura da escritura, conforme

cláusula 5.2 do contrato, mas falhou na prestação do serviço, pois não efetuou a diligência necessária para garantir a validade do negócio jurídico; i) caso soubesse da irregularidade documental do imóvel, jamais teria realizado a compra, sendo induzida a erro pela ré; j) faz jus à restituição do valor pago a título de comissão, pois a venda foi considerada nula; k) sofreu prejuízos materiais, nos valores de R\$ 61.100,00, correspondentes à fração do imóvel cuja venda foi declarada nula, e de R\$ 9.100,00, relativos aos honorários advocatícios pagos para a propositura das ações judiciais necessárias à tentativa de regularização; l) investiu tempo e dinheiro na adequação do imóvel para moradia, aumentando seu valor de mercado para R\$ 240.000,00, mas permanece sem segurança jurídica sobre a integralidade do bem; m) tem direito ao ressarcimento de R\$ 23.271,12, equivalente a 50% do valor investido na reforma do imóvel; n) sofreu danos morais indenizáveis, pois, apesar de ter pagado integralmente o preço do imóvel, não tem garantia plena sobre sua propriedade.

Postulou, assim, a condenação da ré à restituição do valor pago a título de comissão (R\$ 7.800,00), ao pagamento de R\$ 61.100,00, referentes à fração de 50% do imóvel, ao ressarcimento de R\$ 9.100,00 pelos honorários advocatícios, ao pagamento de R\$ 23.271,12 a título de reembolso parcial do investimento na reforma, e à indenização por danos morais no valor de R\$ 20.900,00.

Em sua contestação (fls. 243/265), a ré argumentou que: a) a autora deve ser condenada por litigância de má-fé, pois omitiu fatos relevantes e alterou a verdade dos acontecimentos, já que a matrícula nº 73.125 do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí comprova que a integralidade do imóvel foi adjudicada à autora em 27/07/2018, dois anos antes da propositura da ação; b) de forma deliberada, a autora não apresentou tal documento na inicial e, em vez disso, juntou documentação diversa para induzir o juízo a erro; c) cumpriu

integralmente suas obrigações perante a autora, que sempre soube que Maria Aparecida da Cunha era interditada e representada por sua filha e curadora, Marlene Aparecida Barbosa; d) antes da realização do negócio, a autora recebeu todas as informações necessárias, tanto que assinou o contrato ciente da interdição de Maria Aparecida e da necessidade de autorização judicial para a venda de sua parte; e) no momento da intermediação, apresentou à autora os comprovantes da interdição e do termo de nomeação da curadora, deixando claro que Marlene seria responsável por obter o alvará judicial; f) a autora aceitou aguardar a obtenção da autorização judicial, pois o negócio lhe era vantajoso; g) ofereceu à autora outros imóveis, mas ela optou por adquirir o bem pertencente a Benedito e Maria Aparecida da Cunha; h) não se comprometeu a outorgar a escritura do imóvel, pois tal obrigação competia exclusivamente aos proprietários; i) prestou toda a assistência necessária após o falecimento dos vendedores, inclusive arcando com as despesas do inventário de Benedito da Cunha por mera liberalidade; j) jamais afirmou que havia autorização judicial para a venda da parte pertencente a Maria Aparecida da Cunha, sendo de conhecimento da autora que tal obrigação cabia à curadora da vendedora interditada; k) não pode ser responsabilizada por fatos posteriores à concretização do negócio, como o falecimento de Maria Aparecida da Cunha e o litígio entre seus herdeiros; l) poucos dias após a assinatura do contrato, a curadora requereu autorização judicial para a venda da parte pertencente à interditada, mas o processo foi extinto por perda de objeto, em razão do falecimento da vendedora; m) sempre cumpriu suas obrigações; n) a comissão de corretagem não foi paga pela autora, mas sim pelos vendedores, conforme cláusula 2ª do contrato; o) a autora é proprietária da integralidade do imóvel, nele residindo desde a realização do negócio, de modo que sua pretensão configura enriquecimento sem causa; p) o valor de R\$ 9.100,00 pago a título de honorários advocatícios não deve

ser reembolsado, pois não deu causa à propositura da ação, cabendo eventual cobrança aos herdeiros de Maria Aparecida da Cunha; q) a indenização de R\$ 23.271,12 é indevida, pois a autora já detém a integralidade do imóvel e usufrui plenamente do bem; r) os documentos apresentados para comprovação dos investimentos no imóvel são imprestáveis, não configurando prova válida dos valores alegados; s) a autora não demonstrou qualquer ato que ofendesse sua dignidade, sendo evidente que busca obter lucro indevido por meio de um suposto dano moral inexistente.

Réplica às fls. 820/845.

Foi produzida a prova oral (fls. 869/872).

Alegações finais às fls. 873/894 e 895/910.

Sobreveio, então, a r. sentença apelada.

O apelo da ré deve ser desprovido. Já o da autora merece parcial provimento.

De início, verifica-se que a r. sentença não contém nenhum vício de motivação, não havendo que se falar em nulidade.

Aliás, tal preliminar suscitada pela autora é absolutamente genérica e desprovida de fundamentos que evidenciem o aduzido vício.

Há que se verificar neste julgamento a responsabilidade atribuída à imobiliária pelo pagamento de indenização decorrente dos prejuízos materiais e morais sofridos pela autora, compradora do imóvel descrito na inicial, tendo em vista a alegada má prestação dos serviços de corretagem e intermediação da venda do bem.

A indenização pretendida tem amparo no disposto no artigo 723 do CC (“O corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. Parágrafo único. “Sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações dos valores e de outros fatores que possam influir nos resultados

da incumbência”).

Sobre o tema, decide o Eg. Superior Tribunal de Justiça: “[...] ‘a responsabilidade do corretor de imóveis está vinculada, em regra, ao serviço ofertado pelo intermediador que é o de aproximar, de modo diligente, comprador e vendedor, prestando ao cliente as necessárias informações acerca do negócio a ser celebrado (art. 723 do CC)’ [...]”. (AgInt no REsp n. 1.779.271/SP, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relatora para acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 1/6/2021, DJe de 25/6/2021.)

No caso dos autos, a autora, na qualidade de promissária compradora, firmou em 09/11/2015 contrato particular de compromisso de venda e compra de imóvel com os promitentes vendedores, Benedito da Cunha e sua esposa Maria Aparecida Cunha, representada por sua curadora Marilene Aparecida Barbosa de Lima, conforme certidão de interdição mencionada no instrumento e juntada às fls. 156/157.

O negócio foi celebrado por R\$ 130.000,00, pagos da seguinte forma (fls. 38/42):

- R\$ 92.200,00 a título de sinal e princípio de pagamento, após a apresentação do contrato com as assinaturas reconhecidas em cartório;

- R\$ 7.800,00 a título de comissão pela intermediação da venda (6%), pagos após a quitação do sinal, diretamente à ré, imobiliária intermediadora;

- R\$ 5.000,00 em 10/12/2015;
- R\$ 7.000,00 em 08/01/2016;
- R\$ 13.000,00 em 05/02/2016;
- R\$ 5.000,00 em 10/03/2016.

Foi ajustado no contrato que os valores deveriam ser depositados na proporção de 50% ao vendedor Benedito da Cunha e 50% na conta da curadora, Marilene Aparecida Barbosa.

Também foi pactuada a posse do imóvel pela autora,

promissária compradora, a partir da compensação do sinal.

E, de acordo com a cláusula 5.2, a imobiliária ré se comprometeu “a dar toda a assistência necessária para a lavratura da escritura pública de compra e venda” (fl. 40).

Conforme a prova oral e e-mails de fls. 165, 169/170 e 190, o contrato foi elaborado pela ré. Foi, aliás, redigido no seu papel timbrado.

Diferentemente do alegado pela ré em seu apelo, a comissão de corretagem imobiliária, no importe de R\$ 7.800,00, foi paga pela autora diretamente para a ré, consoante a cláusula 2 do contrato de promessa de venda e compra (fl. 39) e o comprovante de transferência bancária de fl. 53.

Por e-mail de 26/10/2015, a ré enviou à autora apenas a matrícula e a “capa do IPTU” obtida na Prefeitura naquele mesmo dia. No e-mail de 06/11/2015, a ré reiterou que já lhe encaminhara a Certidão Negativa de Débitos de IPTU (fls. 165 e 189).

Verifica-se ainda que, em 27/10/2015, antes da assinatura da promessa de venda e compra, a ré enviou e-mail à autora dizendo-lhe que necessitava de sua resposta urgente a respeito da decisão sobre a conclusão do negócio, pois a proprietária do imóvel sofria de Alzheimer e precisava muito do dinheiro da venda, por motivos de saúde, assim como o coproprietário, de 93 anos à época (fls. 166 e 570/572).

Em e-mails de 03/11/2015 (fls. 170 e 175), a ré esclareceu à autora que: a) na hipótese de falecimento de um dos então proprietários, seria necessário realizar o inventário antes da escritura; b) cada um dos promitentes vendedores, Maria Aparecida Cunha e Benedito da Cunha, era proprietário da fração de 50% do imóvel.

Em 24/11/2015, depois da celebração do compromisso de venda e compra, a promitente vendedora, representada por sua curadora Marilene Aparecida Barbosa de Lima, requereu o alvará judicial para a

venda da sua cota parte no imóvel (proc. nº 1001078-36.2015.8.26.0115).

A promitente vendedora, Maria Aparecida Cunha, faleceu em 17/01/2016 (cf. certidão de óbito à fl. 160).

Com o falecimento da promitente vendedora, o pedido de alvará judicial nº 1001078-36.2015.8.26.0115 foi julgado extinto sem exame do mérito, por sentença de 10/02/2016, que consignou, ainda: “nenhum negócio poderia ter sido realizado em nome da interditada sem autorização judicial, sendo assim, caberá aos herdeiros ajuizar as ações cíveis adequadas para efetivar a transferência do bem, devendo este ser partilhado” (fl. 162).

O promitente vendedor Benedito da Cunha faleceu em 24/04/2016 (cf. certidão de óbito à fl. 161).

Em 15/05/2017, a autora ajuizou a ação de adjudicação do imóvel em relação ao espólio de Maria Aparecida Cunha (proc. nº 1001216-32.2017.8.26.0115).

A r. sentença exarada no feito nº 1001216-32.2017.8.26.0115 julgou improcedente o pedido de adjudicação compulsória, considerando que o negócio jurídico é nulo de pleno direito no que se refere à cota parte de propriedade de Maria Aparecida Cunha, já que a curadora não poderia ter alienado o imóvel da curatelada sem que houvesse a autorização judicial para tanto (fls. 224/238).

Mencionada sentença transitou em julgado em 06/10/2022.

Em 28/09/2017, a autora promoveu a ação de adjudicação compulsória em relação ao espólio de Benedito da Cunha (proc. nº 1002614-14.2017.8.26.0115).

Sentença exarada em 21/02/2018 homologou o acordo celebrado entre as partes e julgou o referido feito (nº 1002614-14.2017.8.26.0115) extinto com base no artigo 487, III, do CPC. Após o trânsito em julgado, foi expedida a carta de adjudicação de 50%

do imóvel, referente à cota parte de Benedito da Cunha (fls. 216/223).

De acordo com a informação prestada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí e certidão atualizada de registro do imóvel (fls. 924/929), a adjudicação compulsória pela autora, decidida no processo nº 1002614-14.2017.8.26.0115, se referiu tão somente a 50% do imóvel, parte que cabia a Benedito da Cunha (cf. AV 04 da matrícula 73.125).

O ofício do cartório extrajudicial apenas confirmou o apurado nestes autos: foi adjudicada pela autora somente a fração ideal de 50% do imóvel, na medida em que a outra metade não lhe poderia ter sido vendida sem que a curadora da promitente vendedora tivesse autorização judicial para tanto.

Logo, a autora não é proprietária da integralidade do imóvel.

Quanto à prova oral (fls. 869/872), observa-se que Jorge Nishizaki, ouvido como informante por ser amigo da autora, relatou em juízo que a auxiliou nos trâmites e tratativas da aquisição do imóvel. Declarou que a pessoa que vendeu o imóvel não tinha autorização judicial para tanto, mas, à época da celebração do contrato, a ré informou que Marilene tinha poderes para fazer a venda do bem. Antes da assinatura da avença, teve conhecimento de que Marilene era curadora da proprietária/vendedora. O negócio foi realizado em novembro de 2015 e apenas em junho de 2016 a autora foi informada pela ré acerca da inexistência da autorização judicial para a venda do imóvel. Em março de 2016 foi finalizado o pagamento das parcelas pactuadas. Houve o pagamento de comissão de corretagem para a ré em novembro de 2015. De acordo com o contrato, a imobiliária deveria ter preparado toda a documentação, inclusive a escritura transferindo o imóvel para autora. A escritura não foi realizada em razão da ausência de autorização judicial para a venda.

A testemunha Leonel Gomes Kertis trabalha como corretor na imobiliária ré. Depôs que a autora teve ciência prévia da pendência da autorização para a venda do imóvel, tanto que constou do contrato de promessa de compra e venda que Marilene era a curadora da então proprietária/vendedora, Maria Aparecida, mãe de Marilene. Segundo Marilene, era necessário o contrato de compra e venda para requerer o alvará judicial. A ré levantou toda a documentação do imóvel, da compradora e dos vendedores. A autora não assinou nenhum documento ou termo de responsabilidade de que tinha ciência da necessidade de autorização judicial para a venda. O contrato foi elaborado pela ré e a escritura não foi feita em razão da pendência do alvará judicial. Os herdeiros de Maria Aparecida não aceitaram assinar a escritura porque Marilene não lhes repassou os valores da venda.

Jorge, informante do juízo, é amigo da autora e atuou ao seu lado, ajudando-a na compra do imóvel. A testemunha Leonel é corretor imobiliário, funcionário da ré, e trabalhou para ela na intermediação da venda do bem para a autora.

Suas versões são conflitantes a respeito da ciência da autora, antes da conclusão do negócio, da necessidade de autorização judicial para a venda da cota parte da promitente vendedora, Maria Aparecida.

De toda sorte, verifica-se que a negociação e as tratativas sobre a situação e documentação do imóvel, e dos vendedores, foram feitas por e-mail.

As partes juntaram esses e-mails aos autos.

Assim, a prova documental, principal alicerce da solução da lide, demonstra a falha na prestação do serviço de corretagem.

Não foi comprovado que a autora tinha conhecimento da ausência de autorização judicial e da imprescindibilidade dessa autorização para que a curadora pudesse vender o imóvel como

representante da promitente vendedora, interditada à época.

Embora tenha constado do contrato que a promitente vendedora estava representada por sua curadora, a ré não deu esclarecimento prévio à autora sobre a exigência legal de autorização judicial para a venda nem lhe prestou as informações necessárias sobre as consequências da ausência de tal autorização.

Assim, está nítido nos autos que a ré não executou a mediação do negócio com diligência e prudência, devendo, portanto, responder por perdas e danos, em razão da falta de esclarecimentos à autora sobre a segurança e risco do negócio, de acordo com o artigo 723, *caput*, e parágrafo único, do CC.

Também por tais razões, a ré violou a cláusula 5.2 do contrato, precisamente por não ter dado toda a assistência necessária para a lavratura da escritura pública de compra e venda.

São indubitáveis a falha na prestação dos serviços de intermediação imobiliária e a responsabilidade da ré pelos danos materiais e morais provocados à autora.

Nesse quadro, a r. sentença acertadamente reconheceu que o serviço de corretagem foi parcialmente prestado, tanto que a autora acabou obtendo a adjudicação de 50% do imóvel e nele reside desde a compra.

Por conseguinte, nenhum reparo admite a condenação da ré a restituir à autora apenas 50% da comissão de corretagem por ela paga (R\$ 7.800,00), isto é, R\$ 3.900,00.

Não comportam acolhida os pleitos da autora de devolução da soma de R\$ 61.100,00, equivalente à fração de 50% do imóvel, cuja venda foi reconhecida como nula, e de metade do valor investido com a reforma, porquanto, como bem ponderado pelo juízo “a quo”, a autora reside no imóvel todo, desde a aquisição, e não tem intenção de rescindir o contrato de compromisso de venda e compra, de

acordo com a inicial.

Comungo do entendimento de que a parte vencedora na ação, que teve gastos com a contratação de advogado, deve ser ressarcida desse montante, pois tais valores seriam devidos a título de reparação por perdas e danos, conforme o disposto nos artigos 289, 395 e 404 do CC, garantindo assim a reparação integral do prejuízo da parte vencedora.

No entanto, segundo a jurisprudência da E. Corte Superior que passei a adotar, a simples contratação de advogado para defesa dos interesses da autora, negócio jurídico particular e celebrado a partir de uma escolha dela, não caracteriza dano material sujeito a ressarcimento.

O E. Superior Tribunal de Justiça vem reiteradamente decidindo que os honorários contratuais não são passíveis de restituição.

Nesse sentido:

CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. PAGAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS. AUSÊNCIA DE ILICITUDE. DANO INEXISTENTE. DECISÃO AGRAVADA EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1. O entendimento desta Corte é que a mera contratação de advogado para defesa judicial dos interesses da parte não enseja, por si só, dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais do contraditório, da ampla defesa e do acesso à Justiça. 2. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp n. 1.507.864/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/9/2015, DJe de 25/9/2015.)

Igualmente: AgInt no REsp 1653575/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, j.16/11/2017, DJe 23/11/2017; AgInt no REsp 1558386/SP, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, j. 15/08/2017, DJe 24/08/2017; REsp 1566168/RJ, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j.24/07/2017, DJe 05/05/2017.

A situação descrita nos autos causou abalo moral muito

superior àquele aceitável no cotidiano da autora.

Tendo em vista que, por falha na prestação dos serviços de corretagem da ré, a autora acabou adquirindo a propriedade de apenas 50% do imóvel, precisou ajuizar, além desta, outras três ações judiciais em busca da regularização da propriedade e da documentação do imóvel, e observada, ainda, a quebra na relação de confiança entre as partes, impõe-se a majoração do valor indenizatório por danos morais para R\$ 10.000,00, com correção monetária pelo IPCA do IBGE, desde este julgamento, e juros de mora pela Taxa Selic, a partir da citação, descontada a variação do IPCA no período e desconsiderados eventuais juros mensais negativos, conforme a Lei nº 14.905/24.

Tal montante se mostra mais adequado, proporcional e razoável para a compensação do dano moral sofrido, sem caracterizar enriquecimento sem causa.

A Lei nº 14.905/24 alterou o CC e adotou o entendimento já albergado em alguns julgados pretorianos de que os juros moratórios devem ser calculados pela Taxa Selic, o que legitima sua aplicação a casos anteriores à sua vigência, ainda não julgados em definitivo.

Por isso, a indenização por danos materiais também será atualizada monetariamente pelo IPCA do IBGE e acrescida de juros de mora pela Taxa Selic, descontada a variação do IPCA no período e desconsiderados eventuais juros mensais negativos.

Registre-se, a propósito, que a correção monetária e os juros moratórios são matérias de ordem pública e, portanto, cognoscíveis de ofício, sem configuração de *reformatio in pejus* ou julgamento *extra petita*.

Quanto às verbas sucumbenciais, tem razão a autora quanto ao pleito de reconhecimento da sucumbência recíproca, considerando-se que parte dos pedidos formulados na inicial foi acolhida, nos termos do artigo 86, *caput*, do CPC.

Cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais.

A r. sentença impôs somente à autora o ônus do pagamento das custas, despesas processuais e honorários.

Seria o caso de condenação da autora ao pagamento de honorários sobre a soma dos valores atualizados dos pedidos julgados improcedentes: R\$ 61.100,00, mais R\$ 9.100,00, mais R\$ 23.271,12, mais R\$ 10.900,00 (referente à diferença entre o montante requerido a título de danos morais e o fixado neste julgamento).

Contudo, a r. sentença arbitrou os honorários devidos pela autora em apenas 10% do valor da condenação e não há pedido recursal da ré para que os honorários sejam majorados.

Assim, a verba honorária devida pela autora não comporta modificação.

Diante da sucumbência recíproca, tem razão a autora em seu pleito recursal de condenação da ré ao pagamento de honorários.

Arcará a ré com honorários de 10% sobre o valor atualizado da condenação, por força do artigo 85, §2º, do CPC.

Nega-se, pois, provimento ao apelo da ré e dá-se parcial provimento ao apelo da autora, para: a) majorar a indenização por danos morais a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária e juros de mora, nos termos do voto; b) determinar o rateio entre as partes do valor das custas e despesas processuais, na proporção de 50% para cada; e c) condenar a ré ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Deverá a ré comprovar a melhora da fortuna da autora para lhe cobrar as verbas sucumbenciais, por ser ela beneficiária da gratuidade processual.

Alteram-se, de ofício, o índice de correção monetária e a taxa de juros moratórios incidentes sobre as indenizações por danos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado

materiais e morais, bem como o termo inicial da correção monetária e dos juros sobre a indenização por danos morais.

Recurso da ré não provido. Recurso da autora provido em parte.

Morais Pucci
Relator
Assinatura eletrônica