



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000365355

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009112-43.2023.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CARMELINA SOARES MOURA, é apelada STEPHANIE CAPITANI CASTRO.

ACORDAM, em 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), CESAR MECCHI MORALES E COSTA NETTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

RELATORA
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1009112-43.2023.8.26.0010

Apelante: Carmelina Soares Moura

Apelado: Stephanie Capitani Castro

Comarca: São Paulo

V. 14815

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA POSSE À PROMITENTE COMPRADORA. DESCUMPRIMENTO DE PRAZO CONTRATUAL. INTERMEDIÇÃO POR CORRETOR. FALHA NO DEVER DE INFORMAÇÃO E DE DILIGENCIA. ART. 723 DO CC. INDENIZAÇÃO ADMITIDA. REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. REEMBOLSO DA MULTA PAGA À EMPREITEIRA. DEVIDO. INDENIZAÇÃO PELO ADIMPLEMENTO TARDIO DA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. DEVIDA. LUCROS CESSANTES. VALOR DA CONDENAÇÃO FIXADO EM QUANTIA EQUIVALENTE AO LOCATIVO, DE 0,5% AO MÊS DE ATRASO, CALCULADO SOBRE O VALOR DO CONTRATO. MONTANTE QUE NÃO PODERÁ ULTRAPASSAR AQUELE PLEITEADO NA INICIAL. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS CONTRATUAIS. DESCABIMENTO. ENTENDIMENTO DO STJ. DANOS MORAIS NÃO CARACTERIZADOS. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

1. Venda de imóvel por pessoa física, com intermediação de prestador de serviços imobiliários, com falha no dever de informação e com descumprimento de prazo contratual, gera o dever de reparação de danos.
2. É cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, quando esta descumpre o prazo para a entrega da posse do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, havendo a presunção de prejuízo da parte adquirente, independentemente da finalidade do negócio. Montante que não poderá ultrapassar aquele apontado pela autora na petição inicial.
3. Honorários advocatícios contratuais não constituem dano material, por serem inerentes ao exercício regular dos direitos do contraditório, da ampla defesa e acesso à Justiça.
4. Não configura dano moral o simples descumprimento do dever contratual, salvo se da infração advém circunstância que atinja a dignidade da parte, o que, neste caso concreto, não se verifica.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 165/168, não aclarada à p. 184), cujo relatório adoto, proferida pelo MM. Juiz da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga, nesta Capital, que, em ação de indenização por danos materiais e morais, julgou improcedentes os pedidos iniciais e condenou a autora no pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, bem como aos débitos cobrados pela parte ré.

Apela a autora (p. 187/225), pretendendo a reforma da sentença, porque **(a)** é devida a condenação do corretor Marcelo, pois, além de revel, a relação de consumo impõe o reconhecimento de sua responsabilidade; **(b)** os réus são responsáveis solidários em virtude do descumprimento da cláusula 3.1 do instrumento particular; **(c)** são devidos os danos materiais no valor de R\$54.240,00, em razão do descumprimento contratual, que levou a retenção do valor de sinal, a movimentação do Judiciário e a indenização por lucros cessantes; **(d)** é devida a condenação pelo dano moral indenizável, cujo valor deve ser fixado em R\$ 20.000,00; **(e)** é necessário eliminar a obscuridade consistente na condenação da apelante ao pagamento dos débitos cobrados pela parte apelada, eis que não há qualquer valor cobrado pela parte contrária.

Recurso tempestivo e preparado (p. 226/227).

Contrarrazões apresentadas (p. 231/237).

Houve oposição ao julgamento virtual (p. 224)

É O RELATÓRIO.

VOTO.

O recurso comporta provimento em parte.

Cuida-se de pedido de indenização por danos materiais e morais decorrentes do descumprimento do prazo de entrega da posse do imóvel vendido pela coapelada Stephanie à apelante Carmelina.

O inconformismo da apelante cinge-se ao fato de que o atraso na entrega decorreu da não desocupação do imóvel pela locatária Cláudia, originada em contrato de locação que desconhecia. Aduz não ter recebido informações claras sobre o imóvel adquirido, de tal maneira que foi prejudicada pelo atraso na desocupação do bem, o que culminou no desfazimento de contrato de empreitada com perda do sinal pago, honorários advocatícios pagos para o ajuizamento de ação de despejo em face da ocupante do imóvel, lucros cessantes pelo tempo de privação do uso do bem, além do dano moral.

Extraí-se do conjunto probatório que a apelante, com a pretensão de reformar completamente a casa, comprou o lote de propriedade da coapelada Stephanie, com a intermediação do coapelado Marcelo Kavaleski (p. 29/37), que, na condição de corretor de imóveis (cláusula 8ª - p. 36), submeteu-se ao disposto no artigo 723, parágrafo único do CC¹, sendo certo que o mesmo, em sua atividade, é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, prestando ao cliente todas as informações sobre o

¹ Art. 723. 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 de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência

negócio, sob pena de responder por perdas e danos.

No presente caso, pelo que se infere dos autos, além da inexistência de cláusula contratual dispondo sobre a locação do imóvel a terceiros, não foi demonstrada a ciência da apelante sobre a referida locação.

Conforme demonstrado pelos *prints* das conversas, a coapelada Stephanie informou à Adriana, representante de Marcelo Kavaleski, que estaria com problemas para agendar a visita do imóvel negociado com os “inquilinos” (p. 141/142), o que evidencia que a relação locatícia era de fato conhecida pelo coapelado Marcelo, que faltou com o seu dever de diligência e prudência na intermediação do negócio, deixando de alertar a promissária compradora sobre o risco da transação, o que caracteriza negligência na sua atuação. Ressalta-se, a propósito, que ele não provou nenhum fato pelo qual possa ser inferida a inexistência do defeito na prestação do serviço, pois, apesar de citado, não apresentou defesa (p. 149).

Por outro lado, as alegações da coapelada Stephanie não merecem acolhimento. O fato de a apelante ter vistoriado o imóvel, conforme disposto no contrato (cláusula 3.1), por si só, não demonstra que a ela tenha sido dada ciência do contrato de locação vigente à época. De qualquer forma, o certo é que, segundo consta da mesma cláusula, a vendedora responsabilizou-se pela entrega da posse livre de objeto, pessoas e coisas à compradora, a partir da outorga da escritura (p. 31), o que ocorreu em 02/02/2023, segundo consta do registro imobiliário (R.11/76.653 – p. 53).

Nesse cenário, considerando que o imóvel somente foi desocupado pela locatária em 30/08/2023 (p. 106), a coapelada Stephanie, na condição de vendedora, descumpriu o prazo de entrega acordado (p. 31).

Assim, quer pela deficiência na informação, que induziu a promitente compradora em erro, quer pelo descumprimento do prazo de entrega da posse do imóvel, a apelante tem direito à indenização pelos danos materiais, a ser paga pelos apelados, consistente no ressarcimento do valor pago a título de **multa à empreiteira** contratada, ante a não disponibilização do imóvel para início das obras (cláusula 5.2 - p. 39), no valor de **R\$ 22.740,00** (p. 47).

Os **lucros cessantes** são igualmente devidos, em razão da privação do imóvel na data aprazada. Assim já decidiu o Superior Tribunal de Justiça: “A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador” (AgRg no Resp n. 1202506/RJ, Rel. Min. Sidnei Beneti).

Esse, inclusive, é o entendimento desta Corte, que se encontra materializado na Súmula 162. Confira-se: “*Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio*”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O valor deve ser fixado em **0,5% sobre o valor do contrato**, por mês de atraso, por estar em consonância com entendimento desta Câmara³, mas não poderá ultrapassar o montante R\$ 27.000,00 pleiteado pela apelante (p. 13), sob pena de violação ao princípio da congruência. O referido montante, entretanto, deverá ser computado a partir de 12/04/2023, data prevista para a entrega da obra que seria realizada no imóvel (cláusula 3.3 – p. 39), quando, então, a apelante passaria a usufruir do bem, computado até a data da efetiva desocupação pela locatária (30/08/2023 – p. 31).

Por outro lado, o pedido de **reembolso de honorários advocatícios contratuais** com a ação de despejo proposta em face da locatária deve ser rejeitado, pois o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que eles não constituem danos materiais passíveis de indenização; confira-se: *“A contratação de advogado para atuação judicial na defesa de interesses das partes não se pode constituir em dano material passível de indenização, porque inerente ao exercício regular dos direitos constitucionais de contraditório, ampla defesa e acesso à Justiça”* (AgInt no AREsp 1.449.412/SP).

Quanto aos **danos extrapatrimoniais**, não há nos autos prova de nenhum fato que caracterize a dor, no sentido amplo da palavra, passível de indenização. As provas constantes dos autos não são suficientes para caracterização de dano dessa natureza, não havendo nenhuma evidência de ofensa à honra subjetiva dos promitentes adquirentes. O mero dissabor decorrente de problemas na realização de negócio não caracteriza dano indenizável.

³ TJSP; Apelação Cível 1014003-30.2016.8.26.0309; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2020 - g.n

Nesse sentido é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça: *“o simples inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso na entrega do imóvel, não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, devendo haver, no caso concreto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade da vítima”* (REsp 1654842/SP), o que não se verifica nestes autos.

Na verdade, não há nos autos prova de nenhum fato do qual possa ser inferido efetivo dano extrapatrimonial e sem a demonstração deste não há como se impor a obrigação de indenizar, conforme, inclusive, já decidiu esta Colenda Câmara em caso análogo:

“Apelação. (...) Danos morais inexistentes. Entendimento da C. 6ª Câmara que o mero descumprimento contratual não enseja o pagamento de indenização a esse título. (...) Sentença parcialmente reformada. RECURSO DAS RÉS PARCIALMENTE PROVIDO, DESPROVIDO DOS AUTORES. (TJSP; Apelação Cível 1015567-39.2019.8.26.0309; Relator (a): Cristina Medina Mogioni; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2021 – g.n.).

Por fim, ao contrário do que constou do dispositivo da sentença, deve-se afastar qualquer condenação da apelante ao pagamento de débito, pois não houve nenhum pedido formulado pela ré em reconvenção.

Diante disso, impõe-se a condenação dos apelados ao pagamento de indenização à apelante pelos danos decorrentes do atraso na entrega da posse do imóvel, consistentes nos danos materiais no valor de R\$ 22.740,00 e nos lucros cessantes no importe de 0,5% do valor do contrato, limitado a R\$ 27.000,00, com incidência a partir de 12/04/2023 até



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

30/08/2023. Todos os valores deverão ser corrigidos pela Tabela Prática do E. TJ/SP desde a data do desembolso e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Pela sucumbência, os apelados arcarão com as custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor correspondente a condenação.

Para tanto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

Deixo de majorar os honorários sucumbenciais, por não estar presente requisito indispensável à incidência do disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, qual seja, o não conhecimento ou desprovimento integral do recurso interposto (STJ, EDcl no AgInt no REsp 1.573.573/RJ).

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora