Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Quarta Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004414-68.2012.8.19.0211
APELANTES: LIVING PANAMÁ EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E CYRELA CUZCO EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
APELADO: RAQUEL CARVALHO DE SOUZA
RELATOR: JDS. DES. FÁBIO UCHÔA MONTENEGRO

APELAÇÃO CÍVEL. Controvérsia entre promitente comprador e incorporadora, na qual se discute a resolução de promessa de compra e venda de bem imóvel. Falha na prestação dos deveres de informação. Contrato que nem mesmo chegou a ser assinado pela promitente compradora. Situação que não pode conduzir à perda do sinal, exclusiva para os casos de arrependimento expressamente pactuado. Precedente da Corte Nacional no REsp 1.056.704/MA. Termo inicial dos juros moratórios e correção moratória incidentes sobre a verba indenizatória que se revela correto. Porém, quanto à comissão de corretagem, verifica-se que o serviço foi efetivamente prestado. Prova inequívoca da aproximação útil dos promitentes compradores e vendedores. Sentença que deve ser parcialmente reformada para julgar improcedente o pedido de devolução da quantia paga aos autores a título de comissão de corretagem, bem como a título de indenização por danos morais (fixados na sentença em R$5.000,00). INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação acordam os Desembargadores que compõem a Colenda Quarta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **UNANIMIDADE DE VOTOS**, em **CONHECER** o recurso e, no mérito, **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo, nos termos do voto do Relator.

Na forma do § 4º, do artigo 92 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal e em homenagem à celeridade processual, adoto

SB

FABIO UCHOA PINTO DE MIRANDA MONTENEGRO:18065 Assinado em 25/07/2019 12:56:17
Local: GAB. JDS. DES. FABIO UCHOA PINTO DE MIRANDA MONTENEGRO

o relatório do juízo sentenciante, assim redigido:

> *"RAQUEL CARVALHO DE SOUZA aforou ação indenizatória em face de LIVING PANAMÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e CYRELA BRASIL REALTY. Alega, a parte autora, que contratou as Rés para aquisição unidade imobiliária n.º 209, localizada no Empreendimento ´Parque dos Sonhos´. Afirma que não foi especificada qual a parcela que teria direito a corretor. Discorre que retornou ao stand de vendas e solicitou a apresentação da documentação do imóvel e projeto aprovado, o que não foi feito, razão pela qual solicitou o cancelamento da compra. Sustenta que a ré se apropriou do importe de R$39.559,43, além da prestação de serviço de corretagem, no valor de R$2.240,57, quantias que pretende ser ressarcida. Pugna também pela indenização pelos danos morais suportados. A Inicial veio acompanhada dos documentos de fls. 13/21 e 25/30, tendo sido indeferida a gratuidade a fl. 31. Decisão monocrática em Agravo de Instrumento, a fls. 40/45, conferindo o beneplácito. Citação a fls. 67/68. As Rés ofertam contestação a fls. 70/94, retificação do polo passivo para que conste somente a CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. requer a condenação pela litigância de má-fé. Na verdade, afirma que a autora realizou contato de pré-venda, em 04/12/2011, cujo contrato sequer foi elaborado, sendo-lhe restituída a quantia integral, omitindo o fato na peça principiada. Verbera que o sinal foi pago mediante cheque que não foi compensado. Preliminarmente, aduz a ilegitimidade passiva para que conste CYRELA. Sustenta que o acordo relativo à comissão de corretagem tem força de coisa julgada, bem como a ré não é a destinatária final. Ademais alega que, em razão da desistência da demandante não lhe é obrigado a devolver a quantia paga a título de sinal, cabendo-lhe a retenção de 25%. Com a peça vieram os documentos a fls. 95/165. Cyrela oferta defesa a fls. 166/188, com documentos a fls. 189/223. Réplica, a fls. 227/248. Instadas, apenas a Cyrela pugna pela produção de mais provas, consoantes fls. 250/252. Cyrela colige instrumento de representação, a fl. 254. Saneador, a fls. 263/264, afastando as preliminares, deferindo a inversão do ônus da prova e a produção de prova documental. Não foram coligidos mais documentos, consoantes fls. 265/266."*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

O Juízo *a quo*, na sentença de fls. e-doc. 274, julgou a lide nos seguintes termos:

> *"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos, resolvendo o mérito na forma do art. 487, inciso I, do NCPC, e CONDENO AS RÉS, SOLIDARIAMENTE: 1) na restituição do sinal e da tarifa de corretagem, corrigidas e acrescidas dos juros de 1% a.m. contados da data do desembolso, abatida a quantia já recebida. 2) no pagamento de verba indenizatória pelos danos morais suportados, no valor de R$5.000,00, devidamente corrigida desta data e acrescida dos juros de 1%a.m. contados da data da citação. 3) no pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação. Sem prejuízo, altere-se o nome da 2ª. Demandada para que conste CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA."*

A parte ré apresentou recurso de apelação, tendo pugnado, em suas razões de fls. e-doc. 292, pela reforma da sentença a fim de que sejam julgados improcedentes os pedidos autorais ou, caso não seja este o entendimento, pela redução do *quantum* fixado a título de dano moral. Repisa os termos e fundamentos de sua peça de defesa.

Foram apresentadas contrarrazões, conforme certidão e peça de fls. e-doc. 307, em prestígio à sentença.

É o relatório. Passo ao voto.

O recurso deve ser recebido e conhecido, visto que preenchidos os requisitos de admissibilidade.

Cabe frisar que a relação jurídica se enquadra no conceito de relação de consumo regulada pela Lei 8078/90, norma de ordem pública, cogente e de interesse social.

Trata-se de controvérsia entre promitente comprador e incorporadora, na qual se busca a resolução de promessa de compra e venda de bem imóvel.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Muito embora a questão não seja capaz de modificar o deslinde da controvérsia, deve-se esclarecer que a cláusula contratual de irrevogabilidade não se aplicaria ao caso, porque nada tem a ver com rescindibilidade ou resolubilidade, sendo institutos completamente distintos.

Neste sentido, é evidente que a dissolução de qualquer contrato, tal como pretendido, dá-se sempre por uma causa superveniente, sendo certo que a rescisão deve estar ligada a uma ideia de inadimplemento culposo do contrato, uma quebra contratual capaz de causar lesão econômica a uma das partes, o que restou evidenciado nos presentes autos.

As circunstâncias de fato que embasam a causa de pedir, inevitavelmente demonstram flagrante falha de informação ocasionada pela prestadora de serviços, pois conforme bem enfatizado pelo juízo sentenciante:

> *Vale repisar que não consta no recibo qualquer indicação acerca do alegado título cambiário, tão pouco do número do cheque e do banco sacado, de modo que tenho como inverossímil a adução das contestantes.*
>
> *Tão pouco trouxeram à baila o recibo da devolução do aludido cheque à parte autora, nem coligiram aos autos cópia do título ou deste recibo.*

Caso o contrato tivesse sido obtido, bem como a transparência acerca de suas cláusulas, não haveria motivos para que o negócio não se concretizasse ou que houvesse desistência pelo comprador. Logo, dotadas de extrema verossimilhança, principalmente à luz das regras de experiência comum, as alegações autorais de que foi induzido e erro pela ré.

E por isso, são estéreis os argumentos acerca da impossibilidade de resolução contratual, tendo em vista que as cláusulas de manutenção do contrato não possuem o condão de afastar o posterior fenômeno do inadimplemento por um dos contratantes.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Conforme se depreende do artigo 418 do Código Civil, a inexecução do pacto, como ali expresso, dá-se exclusivamente pela desistência de uma das partes, o que não pode ser confundido com eventual inadimplemento contratual, que não guarda e nem poderia guardar correlação com o instituto das arras e sim com possível cláusula penal.

Aliás, o Ministro MASSAMI UYEDA, ao relatar o REsp 1.056.704/MA, foi muito enfático ao dispor que *"o percentual a ser devolvido tem como base de cálculo todo o montante vertido pelo promitente comprador, nele se incluindo as parcelas propriamente ditas e as arras"*.

Desta forma, revela-se perfeitamente cabível na hipótese a determinação de devolução das arras, como pretendido pela peça inicial, não havendo qualquer possibilidade de retenção.

No caso concreto, houve a celebração da promessa de compra e venda tendo os promitentes vendedores recebido o sinal no valor de R$39.559,43, além da prestação de serviço de corretagem, no valor de R$2.240,57.

Contudo, no que tange à comissão de corretagem a sentença merece reforma.

A hipótese é regulada pelo artigo 725 do Código Civil, segundo o qual *"pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas".*

Da literalidade desse dispositivo, é possível concluir que o pagamento da comissão é devido, mesmo que o negócio não se efetive por arrependimento das partes, porque o resultado exigido é a aproximação útil dos interessados.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

O doutrinador Cristiano Chaves, ao tratar da obrigação de resultado do serviço de corretagem, esclarece que "se deve entender por resultado a aproximação útil. Tanto é assim que, caso o negócio não se efetive por arrependimento das partes, mas após aproximação útil, há de falar-se no pagamento da remuneração". (FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: direito dos contratos. Bahia: Jus Podium, 2012)

Nessa ordem de ideias, filio-me ao seguinte entendimento do Superior de Justiça: *"a assinatura da promessa de compra e venda e o pagamento do sinal demonstram que o resultado útil foi alcançado e, por conseguinte, apesar de ter o comprador desistido do negócio posteriormente devida a comissão por corretagem"* (REsp 1339642 / RJ. Terceira Turma. Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 18.03.13).

Segue-se daí que obrigação assumida pelos apelantes, qual seja, obter para a parte um negócio conforme as instruções recebidas, foi cumprida. Nesse caso, é devido o pagamento da comissão, ainda que tenha ocorrido o desfazimento do contrato.

Por outro lado, não há que se falar em dano moral, eis que não houve a negativação do nome da consumidora.

Assim, não se verifica qualquer desdobramento dos fatos a fundamentar a pretensão de indenização por dano moral. Meros aborrecimentos, contrariedade, irritação, fatos que são corriqueiros na agitação da vida moderna, por si só, não são capazes de originar danos morais.

RUI STOCO in "Tratado de responsabilidade civil: responsabilidade civil e sua interpretação doutrinária e jurisprudencial", 5ª ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2001, página 1395, adverte:

> *"O Brasil corre o risco de o instituto da responsabilidade civil por dano moral, tal como ocorre aliunde, banalizar-se e desmoralizar-se, por força dos desvios de enfoque, do desregramento específico e do abandono aos princípios e*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

preceitos de superdireito, estabelecidos na nossa Lei de Introdução ao Código Civil".

Não se pode banalizar a previsão constitucional da indenização por danos morais, pretendendo condenar qualquer ato que cause o mínimo de aborrecimento, sob pena de se formar uma verdadeira indústria do dano moral.

Desta feita, tem-se que a hipótese se afigura como mero aborrecimento, sendo incabível o pleito indenizatório.

Por fim, quanto ao termo inicial dos juros moratórios incidentes sobre a verba indenizatória, constata-se a correta observância dos artigos 397, parágrafo único e 405, ambos do Código Civil, inexistindo suporte jurídico que ampare a pretensão de sua postergação ao trânsito em julgado da decisão condenatória. Igualmente, a correção monetária não é um *plus* que se acrescenta, e sim um *minus* que se evita, e por isso é devida desde quando desembolsado o valor perseguido, a fim de somente atualizá-lo.

Isto posto, voto no sentido de **CONHECER** o recurso e, no mérito, **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo para julgar improcedentes o pedido de devolução da quantia paga à título de comissão de corretagem e a indenização por danos morais. Dessa forma, inverte-se o ônus da sucumbência, condenando a autora em honorários sucumbenciais em 10% sobre o valor da condenação.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

FÁBIO UCHÔA MONTENEGRO
JDS DESEMBARGADOR RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ