Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
536
Carimbado Eletronicamente

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0017438-72.2012.8.19.0209
APELANTE: MAX LUCIANO GOMES CORREA E KARLA LIMA DA COSTA CORREA
APELANTES: GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E CYRELA BRAZIL REALTY S A EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES
APELADOS: OS MESMOS
RELATOR: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. PRESCRIÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANOS MORAL E MATERIAL. 1) A pretensão de restituição da quantia paga a título de comissão de corretagem prescreve em 3 (três) anos, com fundamento no artigo 206, §3º, inciso IV, do CC, que abrange a hipótese de restituição de pagamento indevido. 2) Ademais, a prova dos autos demonstra que os promitentes compradores tinham ciência da existência da comissão de corretagem e da transferência para si da obrigação de seu pagamento. 3) Devolução aos promitentes compradores do valor pago a maior pela atualização monetária do saldo devedor ocorrida desde o termo final do prazo de prorrogação de 180 dias (maio de 2010) até o habite-se, considerado esse janeiro de 2011. 4) Não se deve conceder lucros cessantes aos promitentes compradores pelo atraso na entrega do imóvel se não há nos autos indício de que este se destinava à locação. 5) Atraso na entrega da obra por aproximadamente 10 (dez) meses, que dá ensejo ao pagamento de indenização por

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ
HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES:13769 Assinado em 16/07/2013 12:52:18
Local: GAB. DES HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
537
Carimbado Eletronicamente

dano moral. 6) Valor fixado para cada um dos promissários compradores – R$ 6.000,00 – que se mostra suficiente para compensar a angústia e a frustração por eles vivenciada. 7) Primeiro e segundo recursos aos quais se dá parcial provimento.

A C Ó R D Ã O

A C O R D A M os desembargadores que integram a Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade, em dar parcial provimento ao segundo recurso, e, por maioria, em dar parcial provimento ao primeiro, nos termos do voto do relator, vencido o Des. Henrique Figueira, que lhe dava provimento em maior parte.

Trata-se de ação pelo procedimento comum sumário por meio da qual os autores, os primeiros apelantes, na qualidade de adquirentes de unidade residencial em construção, postulam o reconhecimento da abusividade da cláusula compromissória, bem como a declaração de sua nulidade, requerendo, neste aspecto, a antecipação dos efeitos da tutela de mérito.

Outrossim, pugnam pela condenação das demandadas ao pagamento de indenização a título de danos moral e material, este último na modalidade dano emergente, desde a data prevista para a entrega da unidade (novembro de 2009), até o momento da efetiva quitação do saldo devedor ou, sucessivamente, da averbação do habite-se com o reembolso do valor pago a maior pelo saldo devedor, e na modalidade lucro cessante, no valor do rendimento que deixaram de auferir com o aluguel do imóvel.

Por fim, requerem a devolução em dobro do valor pago a título de comissão de corretagem.

A conclusão da sentença de fls. 341/345 (indexador 437) foi vazada nos seguintes termos: “(...) JULGO PROCEDENTE, EM PARTE, o pedido para condenar as Rés a ressarcirem os valores pagos a título de comissão de corretagem, devidamente corrigidos e acrescidos de

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
538
Carimbado Eletronicamente

juros no percentual de 1% ao mês a contar do desembolso, e para condenar as Rés a indenizar pelos danos morais sofridos, no valor de R$ 6.000,00 (seis mil reais) para cada Autor, devidamente corrigido a contar desta data e acrescido de juros no percentual de 1% ao mês a contar da citação. Considerando a sucumbência recíproca, custas *pro rata* e honorários compensados."

Inconformados, recorrem os autores, com as razões de fls. 347/377 (indexador 443), através das quais pugnam pela reforma da sentença de piso para que: (i) seja majorado o quantum fixado a título de dano moral; e (ii) sejam as rés condenadas: a) a reparar o dano material alegadamente experimentado (dano emergente), com o reembolso do valor pago a maior pelo saldo devedor em decorrência da incidência de atualização monetária e eventual inclusão de juros e multa desde a data prevista para entrega das chaves e vencimento da parcela (novembro de 2009) até o momento da efetiva quitação do aludido saldo com a obtenção do financiamento ou, sucessivamente, até o momento da averbação do habite-se da unidade; e b) ao pagamento de quantia a título de lucros cessantes, os quais seriam referentes ao que se deixou de ganhar com o aluguel que tal imóvel proporcionaria por mês, desde novembro 2009 até a sua efetiva entrega.

Também inconformadas, recorrem as rés, com as razões de fls. 379/393 (indexador 476), através das quais afirmam que a pretensão de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem foi atingida pela prescrição. De outro giro, aduzem que os promissários anuíram em efetuar o pagamento da aludida comissão.

Outrossim, pugnam pela reforma da sentença no tocante à sua condenação ao pagamento de dano moral, sob o argumento de que as chaves do imóvel somente não foram entregues aos recorrentes devido à existência de saldo devedor.

Contrarrazões apresentadas pelos autores às fls. 397/410 e pelas rés às fls. 411/424 (indexadores 494/502 e 513, respectivamente).

É o relatório. Passo a votar.

Inicialmente, cabe apreciar as questões atinentes à comissão de corretagem para entender que, de fato, a pretensão consistente na restituição dos valores pagos pelos primeiros recorrentes a este título se encontra prescrita.

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
539
Carimbado Eletronicamente

Nada obstante a existência de entendimentos diferentes, deve incidir, na hipótese, o artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil, o qual estabelece o prazo de 3 (três) anos para pretensão de ressarcimento do enriquecimento sem causa, uma vez que a norma inserta no artigo 27 do CDC, o qual trata da prescrição quinquenal, está limitada à pretensão pela reparação dos danos causados por fato do produto ou serviço. Deste modo, as demais ações condenatórias oriundas das relações de consumo têm os respectivos prazos estabelecidos pelo Código Civil ou por leis específicas.

De fato, não há que se subsumir toda e qualquer situação fática envolvendo relações de consumo aos prazos prescricionais mencionados pelo Código Consumerista. A respeito do tema, confira-se a seguinte ementa:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRESCRIÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

1. Consoante entendimento desta Corte, não incide a prescrição quinquenal prevista no art. 27 do Código de Defesa do Consumidor em ações de reparação de danos com fundamento em responsabilidade civil. Precedentes.

2. Agravo regimental improvido.

(AgRg no Ag 585235/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 05/08/2004, DJ 23/08/2004, p. 251)

Por sua vez, deve ser registrado que é forte a corrente doutrinária que defende que a referência ao enriquecimento sem causa feita pelo art. 206, §3º, inciso IV, do Código Civil, abrange também o pagamento indevido. Assim, ações de repetição de indébito propostas com o objetivo de restituição de quantia paga indevidamente, como a descrita nos autos, prescrevem no prazo de 3 (três) anos, por se tratar de hipótese de enriquecimento sem causa.

Nesse sentido, já decidiu a Des. Cristina Tereza Gaulia, integrante deste Colegiado:

5ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 0021641-48.2010.8.19.0209. Relator: Des. Cristina Tereza Gaulia.
Ementa: Apelação cível. Incorporação imobiliária. Comissão de corretagem. Pedido de devolução. Prazos prescricionais previstos no CDC que não são gerais, mas específicos para as hipóteses de ressarcimento decorrentes de fato ou vício do produto ou serviço. Inteligência dos arts. 26 e 27 CDC. Cobrança supostamente abusiva/ilegal de taxa de corretagem que se submete ao lapso

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
540
Carimbado Eletronicamente

prescricional do Código Civil. Repetição de indébito. Prescrição trienal do art. 206 §3º IV e V CC/02. Precedentes TJRJ. Pretensão fulminada pela prescrição. Apelo a que se nega seguimento, na forma do art. 557 CPC, mantendo-se a sentença, embora por outro fundamento.

Trata-se de apelação cível interposta por Mariene Barroso de Azevedo à sentença da 6ª Vara Cível da Barra da Tijuca que, em sede de ação de restituição de indébito que movem em face de Klabin Segall Rio de Janeiro 2 Empreendimentos Imobiliários, julgou improcedente o pedido ao fundamento de que não houve qualquer prejuízo para a parte autora, que tinha conhecimento de que teria que pagar a corretagem, tanto é que efetuou o pagamento a vários corretores separadamente; que não se verifica qualquer elemento que denote ter a ré agido com má fé, não havendo alteração do valor final do bem, mesmo com o pagamento efetivado.

Alega a apelante que celebrou com a apelada contrato de promessa de compra e venda para a aquisição de imóvel no edifício Arena Leblon, bloco 05, situado na Av. Dom Hélder Câmara, nº 6001, apto 908; que o ônus do pagamento da comissão de corretagem é da vendedora; que, em 10.08.2007, pagou R$ 12.702,46, a título de taxa de corretagem; que a relação das partes é de consumo; que o contrato de corretagem prevê uma prestação de serviço em que o vendedor tem a obrigação de pagar ao corretor comissão de corretagem pela aproximação com o comprador; que é ilegal a transferência para o comprador dos custos de contrato firmado com terceiros; que, para que seja repassada ao comprador tal ônus, deve haver expressa previsão contratual para tanto; que a devolução dos valores deve ser feita em dobro, na forma do art. 42 § único CDC; que deve ser dado provimento ao pedido de ressarcimento dos danos morais. Conclui requerendo o provimento do recurso.

Nas contrarrazões de fls. 178/195, a parte ré refuta os argumentos veiculados no recurso autoral.

É o relatório.

Passa-se a julgar na forma do art. 557 CPC.

A controvérsia do presente recurso está em verificar, inicialmente, se estaria prescrita a pretensão autoral, e, em seguida, caso superada a prescrição, se faz jus a autora à devolução da taxa de corretagem paga quando da aquisição do imóvel que lhe foi vendido pela ré.

O contrato em tela submete-se ao CDC. Entretanto, os prazos prescricionais previstos no CDC não são gerais, mas específicos e limitados às pretensões indenizatórias decorrentes de vício ou fato do produto ou serviço.

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
541
Carimbado Eletronicamente

É o que se extrai do disposto no art. 26 e 27 CDC, a saber:

"Art. 26 - O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:"
"I - 30 (trinta) dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produto não duráveis;"
"II - 90 (noventa) dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produto duráveis. (...)"

"Art. 27 - Prescreve em 5 (cinco) anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria."

A alegada cobrança equivocada/abusiva da taxa de corretagem, embora subsumida ao CDC, submete-se, no que tange o prazo prescricional, ao art. 206, § 3º IV CC, específico para a hipótese, a saber:

"Art. 206 – Prescreve: (...)
§3º - em três anos: (...)
IV – a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa."

Isso porque não se está diante de hipótese de defeito na prestação de serviço, mas de cobrança contratual que, se considerada abusiva, geraria como consequência, exatamente a circunstância apontada pela lei, qual seja, o enriquecimento sem causa.

Nesta senda, a jurisprudência desta Corte conta com precedentes fixando que o prazo prescricional para o ressarcimento de taxa de corretagem é o trienal, previsto no art. 206 §3º V CC/02. Cite-se:

> 0025964-67.2008.8.19.0209 - DES. GILBERTO DUTRA MOREIRA - Julgamento: 27/04/2011 - DECIMA CAMARA CIVEL - Apelação Cível. Declaratória e indenizatória. Compra de apartamento. Pagamento de corretagem. Negócio ocorrido em 2003, já sob a égide do novo Código Civil. Propositura da ação somente em novembro de 2008, quando já decorrido o prazo de três anos previsto no art. 206, § 3º, inciso V do referido diploma legal. Prescrição consumada. Escritura firmada pelo valor do imóvel deduzido da corretagem. Simulação com intuito de reduzir o montante do imposto de transmissão. Concordância dos apelantes manifesta pelo pagamento em separado do valor. Impossibilidade de serem os autores-apelantes beneficiados por sua ação irregular. Princípio "nemo turpitudinem propriam audire potest". Documento de fls. 19 por eles próprios apresentado sem qualquer

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
542
Carimbado Eletronicamente

ressalva. Sentença que se mantém, ainda que por outros motivos. Desprovimento do recurso.

A ação está, portanto, prescrita, vez que, a taxa de corretagem foi paga pela autora em 10/08/2007, sendo a presente ação ajuizada em 02/09/2010, ultrapassado o triênio prescricional.

Isto posto, na forma do art. 557 CPC, NEGA-SE SEGUIMENTO ao recurso, mantendo-se a sentença apelada, embora por outros fundamentos.

Portanto, se a comissão de corretagem foi paga em novembro de 2007 (fl. 100/101, indexador 00051), e a ação somente foi ajuizada em 29/06/2012 (indexador 00001), a pretensão ressarcitória se encontra fulminada pela prescrição.

Ainda que assim não fosse, ou seja, mesmo que se entendesse que o prazo prescricional é quinquenal e, por isso, ainda não teria escoado quando do ajuizamento da presente ação, fato é que não se vislumbra qualquer irregularidade na transferência de tal verba para os promissários compradores, no caso, os primeiros recorrentes.

Nesse contexto, importa destacar que embora a regra seja o pagamento da comissão de intermediação da compra e venda de um imóvel pelo vendedor, nada há a impedir que o comprador assuma o respectivo pagamento, desde que as partes assim o estabeleçam.

No caso em exame, consoante se observa dos autos, o pagamento de tal comissão foi feito antes mesmo de as partes assinarem o compromisso de compra e venda do imóvel. Note-se que os recibos de pagamento acostados às fls. 100/101 (indexador 51) demonstram o pagamento a terceiros pela prestação de serviços de corretagem de imóveis com datas de 12/10/2007, 12/11/2007 e 14/11/2007, e o instrumento de compra e venda somente veio a ser assinado em janeiro de 2008 (fl. 77, indexador 51).

Não se pode dizer, assim, que os promissários compradores não foram devida e previamente informados sobre a existência da comissão de corretagem e da transferência para si da obrigação de seu pagamento, ou, ainda, que não tenham concordado com este.

Assinale-se, por fim, que os mencionados recibos são claros na discriminação dos valores e seus destinatários, não havendo qualquer indício de falta de transparência ou de engano.

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
543
Carimbado Eletronicamente

Em consequência, não há mesmo que se falar na restituição do valor pago a título de comissão de corretagem na hipótese retratada nos autos.

Por seu turno, a diferença do valor do saldo devedor em razão da correção monetária que incidiu entre o final do prazo previsto para a entrega da unidade (já computado o prazo de tolerância), maio de 2010, até a data do habite-se (janeiro de 2011), deve ser devolvida aos promissários compradores, uma vez que o aumento do valor nominal do saldo devedor com certeza refletiu nas condições de financiamento, sem que os consumidores tenham de alguma forma contribuído para isso.

Em situações semelhantes, assim vem decidindo esta Corte:

> APELAÇÃO CÍVEL Nº 0015673-66.2012.8.19.0209. APELANTE: LEONARDO AUGUSTO MAGALHÃES LIMA. APELANTE: CYRELA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. APELANTE: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES. APELADO: OS MESMOS. RELATOR: DES. GABRIEL ZEFIRO.
> APELAÇÃO CÍVEL. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. ATRASO NA AVERBAÇÃO DO HABITE-SE QUE INVIABILIZOU A REALIZAÇÃO DE FINANCIAMENTO DO VALOR RESIDUAL DO SALDO DEVEDOR E CONSEQUENTEMENTE A ENTREGA DAS CHAVES. PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM AFASTADA. APLICAÇÃO DO ART. 27 DO CDC À HIPÓTESE. CORRETA A DEVOLUÇÃO DA QUANTIA VERTIDA PELO PROMITENTE COMPRADOR, UMA VEZ QUE ESTE NÃO INTEGRA A RELAÇÃO JURÍDICA DA QUAL DERIVA A COBRANÇA EM DISCUSSÃO, PORQUANTO RESTRITA À INCORPORADORA E À CORRETORA, NÃO PODENDO SER REPASSADA A TERCEIRO. CLÁUSULA CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PARA ENTREGA DO IMÓVEL QUE NÃO DENOTA ABUSIVIDADE, SENDO CORRIQUEIRA NO MERCADO IMOBILIÁRIO. CIÊNCIA DO ADQUIRENTE. LUCROS CESSANTES NÃO CONFIGURADOS. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO A TÍTULO DE DANOS MORAIS QUE DEVE SER MANTIDO, PORQUANTO SE REVELA RAZOÁVEL SEM OCASIONAR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. PRIMEIRO RECURSO A QUE SE CONCEDE PARCIAL PROVIMENTO, NA FORMA DO ART. 557, §1º-A, DO CPC, PARA DETERMINAR A DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO A MAIOR PELA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR OCORRIDA DESDE O TERMO FINAL DO PRAZO DE PRORROGAÇÃO DE 180 DIAS ATÉ O EFETIVO REGISTRO DO HABITE-SE, COM CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O DESEMBOLSO E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS DESDE A CITAÇÃO. SEGUNDO RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, EX VI DO ART. 557, CAPUT, DO CPC. CUSTAS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, ESTES FIXADOS EM 10% SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO, PELA PARTE RÉ. (*sublinhei*)

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
544
Carimbado Eletronicamente

> TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL. APELAÇÃO CÍVEL Nº 0006649-14.2012.8.19.0209. RELATOR: DESEMBARGADOR CLAUDIO DE MELLO TAVARES.
> APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO E AVERBAÇÃO DO HABITE-SE, O QUE INVIABILIZOU A REALIZAÇÃO DE FINANCIAMENTO DO VALOR RESIDUAL DO SALDO DEVEDOR. ATUALIZAÇÃO INDEVIDA DO SALDO DEVEDOR, TENDO EM VISTA A CULPA EXCLUSIVA DAS RÉS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. DANO MORAL CONFIGURADO. VALOR QUE NÃO ATENDE ÀS PECULIARIDADES DA HIPÓTESE. MAJORAÇÃO. LUCROS CESSANTES NÃO COMPROVADOS. NÃO HÁ QUALQUER ABUSIVIDADE NA CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA ESPECIFICADA NO CONTRATO. JURISPRUDÊNCIA PACÍFICA. O não recebimento do imóvel no prazo pactuado configura mais do que simples descumprimento contratual, em razão das frustrações e insegurança causadas ao promitente comprador, importando no pagamento de indenização por dano moral. Sentença reformada para condenar as rés na devolução dos valores referentes à atualização indevida do saldo devedor, a ser apurada em sede de liquidação de sentença, e para majorar a verba indenizatória a título de danos morais. Sucumbência pelas rés. Provimento parcial do primeiro recurso e desprovimento do segundo. (*sublinhei*)

Destarte, devem as demandadas ser condenadas a devolver o valor pago a maior pela atualização monetária do saldo devedor ocorrida desde o termo final do prazo de prorrogação de 180 dias (maio de 2010) até o habite-se (janeiro de 2011, inclusive), apurado pelo seguinte critério: do período que vai de maio de 2010 até a data do habite-se (janeiro de 2011), corrigido monetariamente da data da assinatura do contrato de financiamento com a CEF, ou seja, 29 de março de 2011 (fl. 95v, indexador 00051) e acrescida de juros de mora a contar da citação.

No tocante aos lucros cessantes, embora seja certo que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça caminha no sentido de que em tais casos haveria presunção de prejuízo em benefício do promitente comprador, para que se possa valer de tal presunção, faz-se necessária a demonstração de fatos concretos, capazes de embasar o direito pretendido, ou seja, não basta a mera alegação de que o imóvel se destinava à locação para se impor uma condenação por lucros cessantes dessa natureza.

Dessa forma, não se pode presumir a ocorrência de prejuízo decorrente do não aproveitamento do imóvel desde a data marcada para a sua entrega, se os promitentes compradores sequer trouxeram aos autos prova de que já possuíam outro imóvel próprio, o que, em tese, permitiria a ilação de que o objeto deste processo seria realmente destinado à locação. Vale dizer, não há nos autos qualquer

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
545
Carimbado Eletronicamente

elemento de convicção de que tal imóvel tenha sido adquirido para ser locado.

Neste ponto, se deve assinalar que os lucros cessantes tiveram a causa de pedir expressamente indicada na petição inicial como sendo a impossibilidade de locação do imóvel. Logo, somente esta pode ser levada em consideração para o exame da questão.

Reforça a tese o fato de que não parece razoável supor que os promitentes compradores comprometeriam quase 30% do seu rendimento mensal comprovado para comprar um imóvel destinado à locação.

No que respeita ao dano moral, tem-se que não restam dúvidas quanto à sua ocorrência, considerando a demora para o cumprimento da obrigação.

Nesse aspecto, embora seja certo que o Verbete Sumular nº 75 deste Tribunal enuncie que, a princípio, o inadimplemento contratual não configura dano moral, não há como compreender que a hipótese dos autos reflete situação ensejadora de mero aborrecimento.

Deveras, a frustração experimentada pelos promitentes compradores, os quais, por certo, possuíam justa expectativa em receber o imóvel no prazo avençado, refoge, em muito, à normalidade, deixando de ser mero aborrecimento para caracterizar o dano moral alegado.

Diante dessa circunstância, é de se compreender que, à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, a quantia de R$ 6.000,00 (seis mil reais) para cada um dos promitentes compradores, fixada pelo sentenciante de piso, se mostra suficiente para compensar a angústia e a frustração por eles vivenciada.

Ante o exposto, voto no sentido:

(i) de se dar parcial provimento ao recurso interposto pelos primeiros apelantes para condenar as demandadas a lhes devolver a diferença decorrente da incidência da correção monetária do valor do saldo devedor entre o dia seguinte àquele no qual o imóvel deveria ter sido entregue (maio de 2010) e a data do habite-se (janeiro de 2011). A quantia deve ser corrigida monetariamente da data da assinatura do contrato de financiamento com a CEF, ou seja,

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
546
Carimbado Eletronicamente

29 de março de 2011 (fl. 95v, indexador 00051) e acrescida de juros de mora a contar da citação;

(ii) de se dar parcial provimento ao segundo recurso para reconhecer prescrita a pretensão de restituição do quantum pago a título de comissão de corretagem, com fundamento no artigo 206, §3º. Inciso IV, do CC.

Rio de Janeiro, 16 de julho de 2013.

HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES
Relator

(ERC)

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ