



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **1013042-60.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **DEIVI ROSSI, CPF 333.674.088-67 - Advogada Dra. Zelia Maria Evaristo Leite**
 Requerido: **ELS ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA ME acompanhado do proprietário Sr. André Luporini dos Santos - Advogada Dra. Rosely Ferreira Pozzi e OTON CARVALHO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E MANUTENÇÃO PREDIAL LTDA – ME (este ausente e sem advogado presente)**

Aos 06 de novembro de 2018, às 14:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do **MM. Juiz de Direito Dr. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, bem como de seus advogados. Presentes também a testemunha do autor, Sr. Anderson e as do réu 3LS, Srs. Altair e Michele. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar os depoimentos pessoais das partes bem como dos depoimentos das testemunhas presentes, em termos em separado, e nos termos dos Provimentos de nºs. **866/2004** do Eg. Conselho Superior da Magistratura e **2304/2004** da Eg. Corregedoria Geral da Justiça, **foi(ram) gravado(s) em mídia (CD)** que será arquivado em cartório, em pasta própria, à disposição das partes. Certifico mais e finalmente, que a gravação do(s) depoimento(s) teve a ciência da(s) parte(s) e respectivo(a)(s) advogado(a)(s), o(a)(s) ficou/caram ciente(s) de que na hipótese de necessidade da “degravação” do(s) referido(s) depoimento(s), será incumbência da(s) parte(s). Terminados os depoimentos pela ilustre procuradora da parte autora foi dito que desistia da oitiva de sua testemunha (Sr. Marcos) que seria ouvida por Carta Precatória. Pelo MM Juiz de Direito foi dito que homologava tal desistência solicitando que tal carta precatória fosse devolvida independentemente de cumprimento. A seguir, a advogada da ré reiterou o requerimento de pág. 61 (ofício a ACL). A seguir, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: *“VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. Indefiro o requerimento de pág. 61, ora reiterado pela ilustre advogada da ré, vez que a prova que ela pretendida produzir por intermédio do referido ofício já foi obtida com o depoimento de Michele Cristine Dias Vita, nesta data, que esclareceu de modo objetivo e claro o motivo pelo qual o negócio não teve condições de prosseguimento. Passo ao julgamento. A preliminar de ilegitimidade passiva aduzida por 3LS confunde-se com o mérito. A ação procede em relação a Oton Carvalho Negócios Imobiliários, e improcede em relação a 3LS. A prova oral colhida nesta data, com atenção para o depoimento prestado por Michele Cristina Dias Vita, demonstra que o valor cobrado pela Oton Carvalho Negócios Imobiliários, indicado nos recibos de págs. 16/17, foi indevidamente exigido do autor, sem o conhecimento da promitente vendedora. É valor maliciosamente indicado como referente a entrada do imóvel, mas que jamais foi repassado à promitente vendedora 3LS e que sequer era esperado por esta, vez que o contrato – esse sim assinado por ela -, consoante págs. 12/15, não previa qualquer entrada. Todo o preço seria financiado. Tudo isso considerado, está evidente o rompimento total do vínculo entre a vendedora e a imobiliária no que toca a essa cobrança indevida. Por outro lado, no que diz respeito à imobiliária, está comprovada a necessidade de ressarcimento desses R\$ 5.000,00 recebidos em realidade a título de comissão, porque houve*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

*manifesta falha na prestação do serviço de intermediação. Conforme relatos da prova oral hoje colhida, a execução da avença demorou também por inércia da imobiliária, que ademais disso lesou o autor ao cobrar-lhe um valor não previsto em contrato. Além disso foi exigida uma vistoria, da pessoa do autor, junto à CEF, ao que nos parece sem o devido esclarecimento de que esse valor possivelmente seria perdido. E mais: há dano moral. Os R\$ 5.000,00 foram manifestamente ilícitos, sem qualquer previsão contratual, uma fraude praticada contra o autor, que merece compensação financeira. A indenização será arbitrada em R\$ 5.000,00. Improcede, no mais, o pedido contraposto. Segundo a narrativa de Michele, num primeiro momento o contrato de financiamento não foi concretizado porque a esposa do autor (que no início da negociação estava solteiro) estava inscrita em órgãos restritivos. Depois, uma vez "limpado o nome" da esposa do autor, teria havido a desistência da compra, ante a informação de que teriam de pagar despesas com documentação. Ora, o depoimento de Michele é claro a um aspecto: quando o autor e sua esposa pagaram os R\$ 5.000,00 a Oton, imaginaram inclusive que esse valor (também?) diria respeito à documentação. Depois de desembolsá-lo (inclusive emprestando-o de terceiros, consoante primeira testemunha ouvida nesta data), foram surpreendidos com nova cobrança. Isso indica que no fundo o negócio foi desfeito principalmente por conta de ter sido cobrada indevidamente do autor a quantia de R\$ 5.000,00, que descapitalizou o comprador e impediu-o de prosseguir no negócio. Não há culpa do autor neste caso. Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido contraposto e **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação, para condenar o(a) requerido(a) OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA à pagar ao(à) autor(a), a importância de **R\$ 5.400,00**, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação, e juros legais desde a citação, e R\$ 5.000,00, com correção monetária desde esta data, e juros moratórios desde a citação. **REJEITO** o pedido em relação a 3LS. Deixo de condenar as partes em custas e honorários de advogado, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. REGISTRE-SE". Saem intimados os presentes e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos NADA MAIS. E, para constar, lavrei o presente termo que vai devidamente assinado. Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.*

Requerente:

Adv^a. Requerente: Zelia Maria Evaristo Leite

Requerido:

Adv^a. Requerido: Rosely Ferreira Pozzi

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA