



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1004246-85.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **ANTONIO RENATO PESSOA DE LIMA e outro**
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV SPE LTDA e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda consistente em da unidade autônoma nº 238, no empreendimento Condomínio “Morada São Carlos II”, cujo pagamento estaria condicionado, em parte, com recursos advindos de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Alegam os autores que após formular com a ré **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA.** a proposta compra e venda e, enquanto aguardavam a aprovação do financiamento pela CEF, acabaram efetuando alguns pagamentos às rés, cuja somatória atinge o montante de R\$ 4.843,64, do qual pretendem a devolução pelo fato de o imóvel em apreço ter sido vendido a outra pessoa, sem a ciência dos autores.

Almejam ainda, em detrimento desse dissabor, a condenação das rés ao pagamento de indenização a título de danos morais suportados.

Anoto de início que a preliminar arguida pela ré **IMOBILIÁRIA RODOBENS LTDA.** não prospera.

Embora se reconheça o esmerado esforço dos seus defensores em alegar que referida ré não teve qualquer participação do negócio entabulado, os documentos de fls. 19/20 e o recibo de fl.25 trazem a clara informação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

nome da empresa **Rodobens Negócios Imobiliários**, cujo grupo empresarial integra a Imobiliária Rodobens Ltda.

E, apesar da citação ter sido dirigida a essa pessoa jurídica, o pedido inicial é claro ao dizer que o pagamento de R\$ 964,84 foi efetuado à empresa **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS** (cf. fl. 2, segundo parágrafo do item II), o que se configura em mero equívoco redacional, passivo correção mediante simples alteração do seu nome no polo passivo da ação, o que, inclusive, tem sido objeto de um dos pedidos dessas rés em outras demandas semelhantes a essa.

Nem se diga que isso ensejaria na necessidade de nova citação, pois, conforme observado, essas empresas possuem procuradores comuns e sempre apresentam contestações conjuntas, à semelhança do que aqui ocorrido.

Aliás, se fossem observados os rigores processuais, a contestação apresentada pela Imobiliária Rodobens Ltda. não poderia ser aceita por falta de representação processual, pois o instrumento amealhado às fls. 66/79 não a contempla como outorgante de poderes aos ilustres advogados.

Atento, pois, aos princípios norteadores desta justiça especializada, dentre eles os da simplicidade e economia processuais, determino a retificação do nome dessa ré no polo passivo da ação para que passe a constar a empresa **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, conferindo-lhe legitimidade para responder ao termos desta demanda.

Já a ilegitimidade passiva da ré **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA.** há de ser reconhecida, porquanto não há nada nos autos que comprove o recebimento, por essa ré, de qualquer montante dos valores reclamados pelos autores.

No mérito, fixei entendimento de que em casos como aqui versado é de se reconhecer a procedência do reclamo autoral.

Isto porque não se pode cogitar de retenção pelas rés de qualquer verba a título comissões, assessoria, multas compensatórias e indenizatórias, penalidades ou outros encargos, por total ausência da concretização do negócio – no caso, a compra e venda do imóvel –, sob pena de se admitir o inconcebível enriquecimento sem causa das rés em seu detrimento.

Cumprе salientar que alguns aspectos fáticos trazidos à colação são incontroversos.

Nesse sentido, é certo que as partes celebraram uma proposta de compra e venda pertinente à aquisição de imóvel, pelos autores, através de um projeto oferecido pela ré, de tal forma que a relação jurídica estabelecida entre as partes, nesse aspecto, deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor.

É certo também que a rescisão tácita do referido contrato se operou, segundo as rés, por conta da constatação da existência de apontamentos do nome da autora junto aos órgãos de proteção ao crédito. Fato que impediria os autores de contratar financiamento do imóvel junto à Caixa Econômica Federal.

Todavia, os argumentos lançados pelas rés para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

justificar a retenção dos valores que receberam, não podem ser acolhidos, ainda que consideradas as cláusulas contratuais que lhes dão fundamento, por estas se configurarem em claro desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador em prol da vendedora.

Não se acolhe, portanto, o argumento de que as rés fariam jus à retenção de determinados valores com a finalidade de recompor prejuízos concretos que supostamente teriam arcado, ou a serviços que teriam prestado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Nesse contexto a ideia de não devolver o valor recebido implicaria inconcebível enriquecimento sem causa da ré em detrimento do mesmo por receber importâncias sem a indispensável contraprestação dos serviços, devendo ser restituído aos contratantes a situação do *status quo ante* à celebração da transação aqui versada.

Nesse sentido tem sido o posicionamento dos Colégios Recursais e do TJ-SP:

"PROCESSO CIVIL – Juizados Especiais Cíveis – LEGITIMIDADE AD CAUSAM – Empresas de empreendimento imobiliário e de assessoria imobiliária, que atuam de forma coligada – Teoria da aparência e nítida aliança entre as sociedades, que fazem lembrar da conexidade contratual – Solidariedade entre fornecedoras – Legitimidade configurada – CORRETAGEM E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA – Relação de consumo – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Previsão constante do termo de adesão no sentido de que, no caso de celebração do negócio, o pedido de reserva será convertido em contrato de corretagem – Disposição que evidencia venda casada, não deixando margem de liberdade de escolha ao consumidor – Previsão, ademais, dispondo que valores pagos a título de comissão não representam princípio de pagamento e que, por ocasião da celebração do negócio, seriam devolvidos – Estipulação que não deixa dúvidas de que o proponente não se responsabiliza pela corretagem – Ainda, forma de negociação que evidencia que não há verdadeiro contrato de corretagem, reforçando ainda mais o descabimento da cobrança da comissão – TAXA DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA – Cobrança, de forma compulsória, de uma taxa de serviços de assessoria técnica imobiliária, denominada SATI – Empresa de assessoria que afirma que o serviço era de livre opção – Situação em que sequer se vislumbra qual a efetiva função da taxa, por se tratar de serviço inerente à própria corretagem – Abusividade reconhecida – Precedentes jurisprudenciais – Repetição em dobro dos valores pagos – Sentença parcialmente reformada – Recursos das fornecedoras não providos e recurso dos consumidores provido". (COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL - 2ª Turma Cível - Recurso nº: 1008188-63.2013.8.26.0016).

"COMPROMISSO COMPRA E VENDA Rescisão Previsão de quitação do preço através de liberação de financiamento bancário Não obtenção do crédito pelas adquirentes por divergência de assinatura do terceiro anuente - Rescisão Cabimento Inexistência de culpa das partes e, por conseguinte,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

*ausente direito à multa e indenização por perdas e danos para qualquer dos contratantes - Litigância de má-fé não configurada - Sentença confirmada Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça – RECURSOS NÃO PROVIDOS". (TJ-SP - 10ª Câmara D. Privado, Apelação com Revisão nº 0009048-55.2010.8.26.0576, Rel. Des. **ELCIO TRUJILLO**, j. 15.04. 2014, v.u.)*

*“RESCISÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL C.C. COBRANÇA DE MULTA Ação ajuizada por promitente vendedor de imóvel - Negócio jurídico que não se aperfeiçoou, por impossibilidade de obtenção de financiamento Ausência de culpa das partes - Não configuração de hipótese de desistência ou de arrependimento do negócio - Resolução com retorno das partes ao status quo ante - Devolução do sinal determinada Multa contratual descabida - Sentença reformada parcialmente Recurso provido em parte.” (TJ-SP - 5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0033993-69.2011.8.26.0577, Rel. Des. **MOREIRA VIEGAS**, j. 03.07.2013, v.u.).*

No tocante ao tema da corretagem, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou nessa direção:

*“CONTRATO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO-REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO. DESISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. TRIBUNAL DE ORIGEM ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO-PROVIDO. 1. Contrato de corretagem. Comissão: segundo o entendimento firmado no STJ, a comissão de corretagem apenas é devida quando se tem como aperfeiçoado o negócio imobiliário o que se dá com a efetiva venda do imóvel. 2. Agravo regimental não-provido” (AgRg nº 719.434/RS, Rel. Min. **LUIZ FELIPE SALOMÃO**, 4ª Turma, J. em 02/4/09, DJ em 20/4/09 – grifei).*

No mesmo sentido, outras decisões poderiam ser invocadas reputando que a obrigação em apreço é de resultado e não de meio (STJ, 4ª Turma, REsp. 208508-SC, rel. Min. César Asfor Rocha, v.u., j. 25.6.2002; TJSP 3ª Câmara, Ap. 6.436-4, rel. Des. Flávio Pinheiro, v.u., j. 25.11.1997), além de considerar que “a não realização do negócio, e, portanto, a inexistência de direito à comissão, enseja a restituição da importância paga a esse título” (TJSP, 11ª Câmara, Ap. 235072-2, rel. Des. Cristiano Leite, v.u., j. 10.03.1997).

Assim posta a questão, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato de compra e venda teve vigência por curto espaço de tempo e, nesse lapso temporal, os autores não se valeram de qualquer serviço ou benefício que referida transação poderia lhes proporcionar.

Nesse aspecto, a restituição pleiteada é, portanto, de rigor.

Contudo, a devolução não se dará em dobro.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

A propósito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou que “*a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, não prescinde da demonstração da má-fé do credor*” (Reclamação nº 4892-PR, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, j. 27.4.2011).

Na espécie vertente, não vislumbro cogitar de má-fé da ré, conquanto sua conduta tenha sido abusiva, de sorte que a não terá aplicação a aludida regra.

Solução diversa, porém, apresenta-se para o pedido de indenização por danos morais.

É certo que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por condutas inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas situações extraordinárias, realmente graves e que rendam ensejo a sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais.

Assim tem decidido os nossos Tribunais:

"Não será toda a qualquer situação de sofrimento, tristeza, transtorno ou aborrecimento que ensejará a reparação, mas apenas aquelas situações graves o suficiente para afetar a dignidade humana em seus diversos substratos materiais, já identificados, quais seja, a igualdade, a integridade psicofísica, a liberdade e a solidariedade familiar ou social, no plano extrapatrimonial em sentido estrito" (Sétima Turma Cível - TJ/SP – Recurso Inominado nº 06079265220118260016 – Rel. **DANILO MANSANO BARIONI** – 26/10/2012)

No mesmo sentido é a decisão dos Colégios
 Recusais:

*CONSUMIDOR – Restabelecimento de valores e condições de financiamento realizado entre as partes, decorrente de compra efetuada pela autora no estabelecimento réu, em contrato de financiamento firmado com a financeira ré – dano moral afastado, entre a falta de prejuízo sofrido pela autora - Sentença mantida - (Colégio Recursal/SP – Recurso Inominado nº 00146918820118260016 Rel. **CARLA THEMIS LAGROTTA GERMANO** – 24/09/2012)*

Aliás, os autores não declinaram nenhum aspecto preciso para permitir considerar que tivessem suportado constrangimento de vulto a exigir a devida reparação, pelo que no particular o pleito que formularam não vinga.

Prospera, pois, em parte, a pretensão dos autores.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Isto posto, **julgo extinto o processo sem julgamento de mérito** em relação à ré **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA** e **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA.** a pagarem aos autores, respectivamente, as quantias de R\$ 1.466,70 (composta pelas parcelas de R\$ 964,84 e R\$ 501,86) e R\$ 3.376,94 (composta pelas sete parcelas de R\$ 482,42), com correção monetária a partir dos seus desembolsos, e juros de mora, contados da citação.

Caso a rés não efetuem os pagamentos no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.
P.R.I.

São Carlos, 07 de agosto de 2014.

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