



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 Digital nº: **1001145-69.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigações**
Requerente: **Maria Cecilia Ibanhes Lopes**
Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

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 .

Trata-se de ação em que a parte autora alegou ter celebrado com a ré contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, mas a ré depois lhe cobrou valores indevidos a título de serviços de assessoria jurídica e também de corretagem.

Almeja à restituição dessas importâncias, bem como ao ressarcimento dos danos morais que experimentou.

As matérias deduzidas em preliminar na contestação da ré entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

A postulação vestibular abarca três aspectos, a saber: a devolução do que a parte autora pagou à ré por serviços de assessoria jurídica, a restituição do que despendeu como taxa de corretagem e a reparação de danos morais que ela teria sofrido.


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

Quanto ao primeiro aspecto, assiste razão à parte autora.

Isso porque o Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, já teve ocasião de assentar como tese para fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil a *"abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel"* (tese firmada no julgamento do REsp 1.599.511/SP, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**).

Pouco importa, assim, a existência de termo aditivo em que a parte autora teria assumido tal ônus no importe de R\$ 700,00 (fls. 52/53), tendo em vista que a estipulação é abusiva e não possui o condão de validar juridicamente os pagamentos cristalizados a fls. 58/67.

Em consequência, e tomando igualmente em consideração que a legitimidade *ad causam* da ré em responder por esses valores foi consagrada pelo mesmo Colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.551.951, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO** (*"Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor"*), o pleito no particular merece acolhimento.

Ressalvo, por fim, que a prolação daquelas decisões é suficiente para sua pronta aplicação ao caso dos autos, inexistindo razões concretas para a espera de outras providências a seu propósito.

Quanto ao segundo aspecto, no instrumento particular firmado ficou consignada a responsabilidade da parte autora em face do contrato de corretagem (cláusula 6, n – fl. 43), mas posteriormente, quando foi elaborado o contrato de compra e venda do imóvel em que figurou a Caixa Econômica Federal como credora fiduciária, a ré reconheceu expressamente e *"sob as penas da lei"* (cláusula 28.3 – fl. 32) estar ciente *"da vedação de cobrança ao(s) DEVEDOR (ES) de quaisquer outros valores adicionais, em particular aqueles referentes a honorários e custos de eventual intermediação na venda"* (fl. 33).

Por outro lado, a cobrança impugnada pela parte autora diz respeito ao total de R\$ 1.725,00, materializado em dois boletos e inserido no contrato particular como *"sinal"* (cláusula 4.1.1 – fl. 41).

Já a ré em contestação, a par de salientar que a parte autora não amealhou recibos que tivesse emitido para o recebimento de taxa de corretagem, deixou claro que cobrança dessa natureza não padeceria de ilicitude diante da previsão da já mencionada cláusula 6, n, inserida a fl. 43.


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

Assentadas essas premissas, entendo que inexiste base sólida para estabelecer a convicção de que a matéria posta a debate atine à corretagem, seja porque em momento algum foi coligido elemento concreto e específico nessa direção, seja porque a ré reconheceu explicitamente a vedação da cobrança dessa natureza (é evidente que a cláusula 28.3 de fl. 32 prepondera sobre a 6, n de fl. 43 na medida em que posterior a ela).

Bem por isso, e como a cláusula 4.1 do instrumento particular de promessa de compra e venda dispõe expressamente sobre o fundamento da cobrança (o que por sua clareza afasta dúvidas sobre o desrespeito ao direito de informação da parte autora), tomo-a como legítima.

A importância de R\$ 1.725,00 integrou o preço do imóvel, valendo registrar que este foi fixado em R\$ 115.000,00 no contrato feito entre as partes (cláusula 3 – fl. 41) e também no contrato em que figurou a Caixa Econômica Federal (cláusula B.4 – fl. 17), não se cogitando de discrepância a propósito.

Assim, não vislumbrando apoio seguro que levasse à ideia de que a estipulação contratual estivesse em descompasso com a realidade e se voltasse à corretagem, não faz jus a parte autora à restituição que formulou.

Por fim, quanto ao terceiro aspecto, sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

“Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.” (SÉRGIO CAVALIERI FILHO in “Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

"Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerbada,


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

toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros." (**ANTÔNIO CHAVES** in "Tratado de Direito Civil", Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

"(...) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados" (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. **HUMERTO GOMES DE BARROS** – DJ 26.02.2008).

"O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito" (...) (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração da parte autora podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entreveros que corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse tão prejudicial à parte autora, inexistindo comprovação de que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação contratual.

Calha registrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 recentemente editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, verbis:

"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".

Essa regra tem lugar aqui, de modo que fica rejeitado esse pedido da parte autora.

**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 PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à parte autora a quantia de R\$ 700,00, acrescida de correção monetária, a partir do pagamento de cada importância que a compôs, e juros de mora, contados da citação.

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

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 17 de outubro de 2016.

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