



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: **1001237-13.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Fabio Christie Prado, CPF 266.751.008-90 e Michelle Priscila Gianlorenzo Prado - Advogada Dra. Rita Catarina de Cassia Prado**
 Requerido: **DANIEL RODRIGO CAZARINI, CPF 220.577.768-83 e FREID ARTUR FILHO - Advogados Drs. Danilo Fonseca dos Santos e Tulio Caneppele e JOSÉ FERNANDO MENEZES ROSSIT - Advogados Drs. Antonio Carlos Praxedes Lúcio e Armando Bertini Júnior**

Aos 19 de julho de 2017, 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. 1º Juiz de Direito Auxiliar 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 seu(s) advogado(s). Presentes também a(s) testemunha(s) as do réu JOSÉ FERNANDO MENEZES ROSSIT: JOSÉ MARCELO ANASTÁCIO e FABIANA PEREIRA DA ROCHA. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar os depoimentos das testemunhas presentes, que foram dispensadas por suspeição, conforme termos em separado. Terminados os depoimentos e não havendo mais provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: *“VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. 1 As preliminares confundem-se com o mérito e nessa sede serão apreciadas. No mais, no mérito, a ação movida pelos autores é parcialmente procedente. 2- É totalmente improcedente no que tange à pretensão deduzida contra os promitentes vendedores Daniel Rodrigo Cazarini e Freid Arthur Filho. Foi reconhecido pelo autor Fabio Christie Prado, na presente data, que o único pagamento efetuado corresponde ao depósito de folha 18. Desse depósito, tem-se nos autos a indicação que os referidos réus receberam, por repasse dos corretores, o réu José Fernando Menzes Rossit e a pessoa de José Marcelo Anastacio, a quantia de R\$ 2.000,00. Ocorre que esses R\$ 2.000,00, como se vê no instrumento contratual de folhas 19/25, corresponde exatamente ao sinal previsto no Item V, "a", e que, consoante dispõe o Item VI, é retido pelos vendedores na hipótese de rescisão contratual. Nos termos, aliás, do art. 418 do Código Civil. Nesse sentido, não devem os promitentes vendedores devolver qualquer quantia. Acrescente-se que pelo que se vê nos autos a quebra do vínculo contratual não decorre do comportamento desses réus, que adimpliram todas as suas obrigações contratuais. O simples fato de eles terem escolhido os corretores José Fernando Menzes Rossit e José Marcelo Anastacio para a intermediação não atrai a sua responsabilidade. 3- Ainda tratando desses réus, examinemos agora o pedido contraposto deduzido em contestação. Nele, postulam os réus a retenção dos R\$ 2.000,00, acima já garantida, além da condenação dos autores ao pagamento de multa correspondente a 2% sobre o valor total devido, calculado na resposta em R\$ 2.360,00. Todavia, neste ponto da multa, reputo que não assiste razão a tais réus. Isto porque a retenção do sinal já satisfaz adequadamente ao caso concreto dos autos nos quais, como será abaixo verificado, a maior causa à inexecução do contrato deve ser atribuída à falha na prestação dos serviços pelo corréu José Fernando Menezes Rossit, e não propriamente aos autos. Sendo assim, com fulcro no art. 413 do Código Civil, deve ser afastada essa cláusula penal acrescida ao sinal, que atende de modo equitativo aos interesses dos promitentes vendedores. 3- Remanesce o exame da pretensão deduzida pelos autores contra José Fernando Menezes Rossit. Neste ponto,*



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

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

a prova colhida demonstra que efetivamente houve, por parte do intermediário, falha na prestação de seus serviços. Segundo o art. 723 do Código Civil, "o corretor é obrigado a executar a mediação com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio". No presente caso, os depoimentos pessoais tanto do autor Fabio Christie Prado quanto do corréu Freid Arthur Filho mostra que o corréu José Fernando Menezes Rossit faltou com a diligência e a prudência necessárias na condução do negócio, inclusive ao não observar o dever de informação. Criou a expectativa, nos promitentes compradores, de que o negócio estava garantido, assim como não os informou satisfatoriamente sobre a (in)viabilidade do financiamento. Faltou com a necessária transparência e ao fazê-lo criou expectativas para em seguida frustrá-las. Por tal razão, deve indenizar os autores no montante total do prejuízo por estes suportado, qual seja, R\$ 5.014,70. Nesse montante estão incluídos os R\$ 2.000,00 que foram posteriormente repassados aos promitentes vendedores e não se tem falta de lógica neste ponto, vez que não se trata de restituição, e sim de indenização pelos danos causados à parte. Todavia, e com as vênias devidas aos autores, na presente hipótese devem ser afastados os danos morais. O caso é de inadimplemento contratual e não houve afronta à dignidade pessoal como sustentam os autores, ou ao menos não se produziu qualquer prova a esse respeito. Trata-se de um negócio frustrado e por mais relevante que seja o interesse envolvido, não desbordou a esfera patrimonial. Note-se que nenhuma prova de dano moral foi produzida pelos autores, que sequer arrolaram testemunhas. 4- Ante o exposto, acolhido em parte o pedido contraposto apenas para garantir aos réus Daniel e Freid a retenção dos R\$ 2.000,00 por eles recebidos, acolho em parte, ainda, o pedido originário para condenar apenas o réu José Fernando a pagar aos autores R\$ 5.014,70, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde o depósito de fls. 18, e juros legais desde a citação. Deixo qualquer parte 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, Moacir Marques Júnior, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Requerente Daniel:

Requerente Michelle:

Adv. Requerentes:

Requerido Daniel:

Requerido Freid:

Requerido José Fernando:

Adv. Requerido Freid:

Adv. Requerido José Fernando:



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

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