



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4000538-10.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **JOSE LUIS SOLA**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IIISpe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

JOSÉ LUIS SOLA ajuizou ação contra **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS III SPE LTDA e CAPPADÓCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA- ME**, alega em síntese que adquiriu da primeira ré uma unidade autônoma com 51,05m² de construção, pagando o valor de R\$ 4.025,00 a título de corretagem imobiliária, e para a segunda ré o valor de R\$ 1.131,70 a título de sinal / entrada. Aduz ainda, que mediante o contrato de promessa de compra e venda, providenciou os documentos necessários para financiar o valor do imóvel para quitação. Entretanto, foi informado pelo Banco que o imóvel já havia sido vendido para um terceiro, impossibilitando a transição bancária. De tal modo, não restando outra alternativa dirigiu-se ao Departamento de Defesa ao Consumidor-PROCON, onde realizou um termo de audiência conciliatória, sendo informado que outra unidade estava disponível, não aceitou, pois a requerida agiu de má-fé, acarretando conduta ilícita além de sofrer imensos transtornos. Desta maneira requer reparação por danos morais com obrigação de fazer, declaração de nulidade da cláusula contratual e restituição do valor indevidamente pago em dobro e atualizado.

Os réus foram citados.

SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS III SPE LTDA, contestou o pedido, arguindo a ilegitimidade passiva, pleiteando a total improcedência da presente lide.

CAPPADÓCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- ME, contestou o pedido, alegando ser prestadora de serviços de corretagem imobiliária, e que a empresa Sistema Fácil é a incorporadora do empreendimento onde o imóvel foi adquirido pelo autor, sendo a responsável pela incorporação e disponibilização das unidades de vendas, não podendo ser imputada de tal responsabilidade, pois é mera intermediadora. Desta maneira, requer improcedência da ação.

Manifestou-se o autor, reiterando seu pedido.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

É o relatório.

Fundamento e decido.

Afirma o autor que adquiriu uma unidade autônoma e, ao providenciar a documentação para obtenção do financiamento imobiliário e quitação do preço, constatou que o imóvel havia sido alienado para terceiro, o que inviabilizou a transação bancária (v. Fls. 2, segundo parágrafo).

A alienante disponibilizou outra unidade, mas o autor não aceitou (fls. 2, quinto parágrafo).

Diante disso, não se interessado o autor por outra unidade, é inevitável rescindir o negócio jurídico e devolver para ele o valor pago, inclusive as despesas de comercialização, pois não foi ele quem deu causa ao desfazimento.

Por isso a legitimidade passiva também de Imobiliária Cappadócia, cuja responsabilidade se proclama na circunstância da solidariedade perante o consumidor, consoante se extrai do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor: *Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo*. Afinal, é nítido que a imobiliária prestou serviço ao autor (v. Fls. 37), em razão de unir-se à empreendedora, que transferiu para aquela a despesa decorrente da comercialização da unidade. Integram, consequentemente, um mesmo grupo econômico, nas relações com o autor, e respondem solidariamente pela ruptura do vínculo.

Mas não vislumbro dano moral indenizável.

Com efeito, trata-se de uma unidade autônoma em um empreendimento imobiliário que não apresenta nenhuma particularidade que a distinga de outras unidades. Este juízo compreende o interesse do autor em desfazer o negócio, pelo simples fato do impasse verificado, mas não identifica dano moral pela circunstância de que **a ré disponibilizou outra unidade, que poderia perfeitamente substituir aquela adquirida**, pois nenhuma diferença existe. Nada foi dito sobre alguma particularidade que justifique recusar um produto em lugar do outro; se não idênticas (o que então se presume), poderia haver a substituição sem prejuízo.

Se esse fato já se repetiu, é algo alheio aos interesses do autor. Poderia justificar medida do PROCON, mas individualmente este juízo não encontra motivo justificador da pretensão indenizatória por dano moral.

Tratando-se de um produto, poderia receber outra unidade, sem prejuízo algum. Afinal, nada foi alegado sobre existir diferenças entre a unidade pretendida inicialmente e aquela oferecida pela ré, em substituição.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos**. Decreto a rescisão dos contratos, tanto o de compromisso de compra e venda quanto o de corretagem e assessoria imobiliária, e condeno as rés, **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS III SPE LTDA e CAPPADÓCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, a restituírem para o autor, **JOSÉ LUIS SOLA**, a importância de R\$ 5.356,70, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial. Mas **rejeito o pedido indenizatório por dano moral**.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto ao autor a regra constante do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 05 de abril de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França
 Juiz de Direito

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