



**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 Físico nº: **0014838-45.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**  
 Requerente: **Reginaldo Donizeti Marcolin**  
 Requerido: **Valor Consultoria Imobiliária Ltda**

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,

### DECIDO.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter-se dirigido à ré com o intuito de adquirir sua casa própria, sendo-lhe lá oferecido imóvel no Condomínio Veredas.

Alegou ainda que como início de pagamento entregou à ré R\$ 2.400,00, mas depois de meses sem uma posição sobre a definição da questão soube que o negócio não se concretizaria (o motivo não lhe foi explicado).

Salientou que a ré ofereceu outro imóvel no Condomínio Maracanã, exigindo-lhe novos pagamentos, e passados alguns meses não recebeu qualquer contato da ré ou da Caixa Econômica Federal.

A ré, então, passou a tratá-lo com absoluto descaso, levando-o a sustar os cheques relativos ao pagamento do imóvel.

Almeja à devolução do valor pago à ré, além do recebimento de indenização para ressarcimento dos danos morais que experimentou.

A ré, em contestação, asseverou que nunca fez proposta ao autor para a aquisição de imóvel situado no Condomínio Veredas, mas somente no Condomínio Maracanã.

Destacou quanto a esse que o autor fez o pagamento do sinal, mas posteriormente voltou para informar que não mais faria a transação porque, em virtude de problemas de saúde de seu genitor, não honraria o pagamento junto à Caixa Econômica Federal.



**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**

Assim fixada a controvérsia, sobreveio a decisão de fl. 55, realçando que seria aplicável à espécie a regra do art. 6º, inc. VIII, parte final, do CDC para a distribuição do ônus da prova.

Na sequência, somente o autor pleiteou a produção de provas, permanecendo silente a ré a propósito (fls. 56/57).

Diante desse panorama, reputo despidendo o alargamento da dilação probatória.

Isso porque a comprovação do dano moral arguido pelo autor prescinde da oitiva de testemunhas, como adiante se verá, não demonstrando a ré interesse na produção de novas provas.

Por outro lado, a ré não impugnou a alegação de que recebeu R\$ 2.400,00 do autor, chegando mesmo a assentar que tais valores “*sempre se encontrarão à disposição do Requerente*” (fl. 24, penúltimo parágrafo), não despertando o assunto maiores divergências.

Já o argumento de que nunca houve proposta para a aquisição de imóvel no Condomínio Veredas é contrariado pelo documento de fl. 16 (nele expressamente consta a menção “*REF. SOBRADO VEREDAS*”), que não foi impugnado pela ré de forma específica, além desta não explicar por qual motivo a compra dele não avançou.

Quanto à iniciativa do autor em não mais fazer o negócio do imóvel no Condomínio Maracanã, a explicação da ré não contou com o respaldo de um indício sequer que lhe conferisse ao menos verossimilhança.

Nenhum elemento material foi amealhado para atestar a conduta atribuída ao autor e não houve pedido para a inquirição de testemunhas que confirmassem o que no particular foi aventado na peça de resistência apresentada.

A conjugação desses elementos firma a certeza de que os fatos articulados na petição inicial efetivamente sucederam, até porque a ré não deu explicação para a existência de contatos havidos sobre dois imóveis, um no Condomínio Veredas (fl. 16) e outro no Condomínio Maracanã (fl. 17).

Seu silêncio, aliado à falta de comprovação mínima de que o autor não quis concretizar a transação, encerra panorama que lhe é desfavorável, estabelecendo a convicção de que foi sua a responsabilidade por isso.

Resta definir, então, a extensão da indenização devida ao autor.

No que concerne à devolução do montante pago pelo mesmo, é indubitosa sua necessidade, nada justificando o recebimento de importância pela ré sem a contraprestação que lhe tocava.

Aliás, ela própria já acenou com a anuência a essa restituição.

No que pertine aos danos morais, tenho-os como presentes.



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

O autor, a exemplo de qualquer pessoa mediana que estivesse em seu lugar, foi submetido a constrangimento de vulto ao ter a perspectiva de aquisição da casa própria materializada sem que o fato se consumasse.

Sabe-se que esse assunto é de suma importância para a maioria das pessoas, representando fator de segurança e de realização pessoal/familiar.

A frustração havida foi muito além dos meros dissabores inerentes à vida cotidiana, o que rende ensejo a danos morais passíveis de ressarcimento.

O valor da indenização, todavia, não haverá de ser o postulado pelo autor, que transparece excessivo e está em descompasso com os critérios usualmente utilizados em situações afins.

Assim, à míngua de preceito normativo que discipline a matéria, mas atento à condição econômica dos litigantes e ao grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como à necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado, arbitro a indenização pelos danos morais suportados pelo autor em oito mil reais.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor as importâncias de R\$ 2.400, acrescida de correção monetária, a partir de abril de 2012 (época da celebração do instrumento de fl. 16), e juros de mora, contados da citação, e de R\$ 8.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento 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, 12 de março de 2014.

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