

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007666-98.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **Angelo Polato Netto**
 Requerido: **DENISE BENICIO MOTTA e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

ANGELO POLATO NETTO ajuizou **AÇÃO de RESTITUIÇÃO de VALORES c.c REPETIÇÃO de INDÉBITO c.c INDENIZAÇÃO POR DANOS** em face de **DENISE BENÍCIO MOTTA, RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e SISTEMA FÁCIAL INCORPORADORA**, todos devidamente qualificadas.

Aduz o autor, que em setembro de 2011 dirigiu-se ao *stand* de vendas das requeridas e decidiu comprar um imóvel. No contrato o valor do imóvel ficou estipulado em R\$ 95.688,14, a ser pago em uma parcela de R\$ 500,00 a título de sinal e princípio de pagamento, com vencimento em 15/10/2011; R\$ 465,00, em três parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 155,00, com primeiro vencimento em 15/10/2011, e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes, até o final da liquidação; R\$ 100,00 em 10/10/2014; R\$ 15.000,00 em 20/05/2013; e o saldo de R\$ 79.623,14 a ser financiado junto a Caixa Econômica Federal. No ato foi ainda solicitado um pagamento de R\$ 4.508,49 com o argumento de ser uma “espécie” de entrada. Acredita ser indevida tal cobrança. Ao que tudo indica trata-se de taxa de corretagem que não lhe cabe. Requereu a inversão do ônus da prova, a total



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

procedência da ação condenando as requeridas solidariamente a devolução em dobro do valor cobrado indevidamente com os devidos acréscimos, a fixação de valores a serem pagos a título de indenização e pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios. A inicial veio instruída por documentos às fls. 17/85.

Devidamente citadas as requeridas apresentaram contestação alegando que: 1) há ilegitimidade passiva da requerida Rodobens Negócios Imobiliários, já que a mesma em nenhum momento participou da relação contratual celebrada com a parte autora; 2) existe expressa previsão contratual de que o comprador seria o efetivo responsável pelo pagamento da comissão de corretagem; 3) é totalmente válido o contrato firmado entre as partes ante a ausência de erro, dolo, coação ou fraude; 4) inexistente má-fé das requeridas, portanto não há o que restituir a parte autora. Requereu o acolhimento das preliminares, a improcedência da ação, condenando o requerente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Sobreveio réplica às fls. 164/172.

Ofícios recebidos às fls. 178/181.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 206. O autor alegou não haver mais provas a produzir e não ter interesse na tentativa de conciliação e nem audiência de instrução (cf. fls. 209) e as requeridas manifestaram interesse no julgamento antecipado da lide às fls. 210/211.

É o relatório.

DECIDO, no estado por entender completa a cognição.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não há como acolher a preliminar de ilegitimidade passiva, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

Ementa: AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão -Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:

Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Paso a equacionar o **mérito**.

Constitui direito básico do consumidor, dentre outros, a informação clara sobre produtos e serviços, com especificação correta de preços e proteção contra cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços (CDC, artigo 6º, incisos III e IV, parte final).

No caso em exame, constou expressamente do contrato particular de compra e venda, mais especificamente item 15.1 (fls. 73), que os custos decorrentes de “assessoria imobiliária” ficariam a cargo do comprador. Há expressa concordância da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico sendo de rigor que o autor cumpra o combinado.

As cláusulas/disposições do contrato são dotadas de suficiente clareza e imputam ao autor o ônus da quitação.

A corretora Denise atendeu o consumidor interessado e depois cobrou um determinado valor, que parece parte integrante do preço, mas que na verdade constitui contraprestação pelo serviço de intermediação, cuja responsabilidade foi prevista no contrato final, havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária.

Via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação (o empreendedor/vendedor).

Todavia, não é proibido transferir esse ônus para outrem, o que não é incomum em negócios imobiliários, quando por vezes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

o corretor abdica de parte da remuneração para viabilizar o negócio, conciliando interesses de todos.

Nem se pretenda apontar contradição nessa sustentação relativamente a julgamentos anteriores, já que o caso em exame como já dito **contém documento explícito a respeito da assunção pelo comprador, da discutida despesa.**

Nesse sentido, aliás, já se decidiu no v. acórdão proferido pelo TJSP, na Apelação s/Revisão n. 0004415-55.2011.8.26.0482, j. 14.2.2012, tendo como relator o Desembargador Dimas Rubens Fonseca:

Ação de cobrança.
Corretagem. Celebração de instrumento particular de compra e venda, assumindo o comprador a obrigação de pagamento de parte da comissão de corretagem. Inexistência de vícios na formação do pacto que legitima a exigência do encargo. Liberdade de contratar que gera obrigações. Compreensão da regra *pacta sunt servanda*. Inadimplemento que caracteriza a mora e autoriza a exigência de cumprimento da avença...

Cito, ainda, como paradigmas: as apelações nº 0017024-75.2012.8.26.0566, julgada em 11/06/2013, e nº 0057947-52.2012.8.26.0564, julgada em 30/01/14 e julgado do TJDF, na apelação cível do Juizado Especial de nº 20110110906227ACJ, j. 8.5.12.

É assim, ainda, que a Turma 1 do Colégio Recursal local – que componho – vem se posicionando (Recursos nº 6526, 6534, 6622 e 6614).

Em relação ao pleito de dano moral:

Hodiernamente, o que se vê é a banalização



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do instituto do dano moral. Qualquer discussão ou mero aborrecimento dão azo a ações de indenizações por danos morais, desamparadas de fundamento e desacompanhadas dos requisitos essenciais da responsabilidade civil e do dano moral.

Veja-se:

(...) Não há falar em indenização por dano moral se as sensações de dor moral não passam de mero aborrecimento. Não comprovando escorreitamente a autora os fatos constitutivos do seu direito (art. 333, inc. I do CPC) e restando, assim, indemonstrados os requisitos aptos a gerar o dever de indenizar, quais sejam, o evento danoso, o dano efetivo e o nexo causal entre o ato/fato e a lesão, é de ser negado o pedido de indenização por danos morais". (TJSC; acórdão 2007.014592-7; rel. Des. Mazoni Ferreira, data da decisão: 10/05/07, com grifos meus).

Confira-se, ainda:

CIVIL – Dano moral – CDC – Responsabilidade civil objetiva elidida – Inconfiguração – Ausência de prova de fato ensejador – Transtornos do dia a dia – Suscetibilidade exagerada. 1. A responsabilidade civil objetiva do fornecedor de serviços e/ou produtos fica elidida, porque cede diante da prova da inexistência de fato a dar ensejo ao dano moral reclamado. 2. Só deve ser capaz de causar efetivo dano moral, a ocorrência efetiva da dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade dos acontecimentos do cotidiano, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústias e desequilíbrio em seu bem-estar. 2.1. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazer parte do que rotineiramente acontece no nosso dia-a-dia, no trato com terceiros, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até mesmo no ambiente familiar, tais situações não são tão intensas, profundas e duradouras a ponto de romper o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

equilíbrio psicológico do indivíduo e suficientes a lhe ensejar sofrimento interno e profundo no seu âmago, provocativo de dano moral que mereça ressarcimento. 2.2. Ao contrário, seria tutelar de forma distinta e inadmissível quem, fugindo à regra da normalidade das pessoas, possui exagerada e descomedida suscetibilidade, mostrando-se por demais intolerante. Recurso da ré conhecido e provido para julgar improcedente a postulação inicial, dando-se por prejudicado o recurso da autora (TJDF – ACJ nº 20.010.810.023.985 – DF – 2ª TRJE – Rel. Des. Benito Augusto Tiezzi – DJU 01.04.2002). Para que seja devida a indenização por dano moral é necessário que o autor comprove a efetiva ocorrência de prejuízo com a configuração de abalo moral ou psicológico do ofendido. (TAPR – AC nº 188.323-6 – 1ª C. Civil – Rel. Marcos de Luca Fanchin – DJPR 31/10/2002 – com grifos meus).

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pleitos iniciais.

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, devendo ser observado o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 27 de novembro de 2015.

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