


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

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0014690-34.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Gustavo Pane Vidal**
 Requerido: **Congorsa Empreendimentos Sa**

 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.

De início, ressalvo que a competência para o processamento do feito perante o Juizado Especial deriva do art. 3º, inc. I, da Lei nº 9.099/95, cumprindo registrar que a pretensão do autor se baseia na ilegalidade da cobrança de determinada taxa que lhe foi imputada e não na revisão do contato propriamente dito.

Não se cogita, assim, da extinção do processo na forma do art. 51, inc. II, do aludido diploma legal.

Outrossim, a ré ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual porque o instrumento de compra e venda a indica como promitente vendedora do imóvel, sobre o qual se alega a ilegalidade da cobrança da comissão descrita na inicial.

Está, pois, habilitada a discutir a matéria ventilada.

Por fim, e em se tratando de devolução de valores, é certo que o prazo prescricional somente se inicia a partir da comprovação do prejuízo experimentado, afastando-se, por isso, a data da assinatura do contrato como termo inicial.

Rejeito, pois, as matérias prejudiciais arguidas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

No mérito, cuidam os autos de ação em que o autor almeja à restituição de importância paga à ré a título de comissão pela aquisição de um imóvel.

Sustenta que tal obrigação não poderia ser-lhe atribuída, além de fazer jus também à devolução dos valores pagos ao condomínio em virtude do atraso da entrega das chaves.

A ré, por seu turno, defende a legalidade da cobrança, embora alegue não ter sido beneficiada por eventuais pagamentos realizados a terceiro.

Há em trâmite por este Juízo centenas de ações que versam sobre situação semelhante a aqui posta em discussão.

Em boa parte delas, o pagamento da corretagem era feito à imobiliária que com exclusividade atuava na venda dos imóveis de determinado empreendimento, ficando configurado de maneira clara o abuso da obrigação imposta ao comprador.

Independentemente dessas características específicas, porém, reputo que ainda assim não se pode atribuir a obrigação àquele que deseja adquirir o imóvel nas condições de tais situações.

No caso em apreço, porém, a pretensão deduzida não pode prosperar, porquanto não foi respaldada por provas suficientes que lhe dessem amparo.

Nesse sentido, o documento de fl. 11 concerne a simples proposta de reserva de venda do imóvel ao autor, não se prestando como prova de que o pagamento da comissão nele inscrita tivesse a ré como beneficiária.

Já o quadro resumo, amealhado às fls. 19/20, e faz parte integrante do instrumento de compra e venda (fls. 22/37), de igual modo não favorece o autor.

Referido documento traz em seu bojo a informação de que o valor total a ser pago pelo imóvel é de R\$ 142.705,12, estabelecendo as formas e condições pelas quais se dará referido pagamento, não fazendo qualquer menção a valores que seriam pagos a títulos de comissão de corretagem.

Por outras palavras, não há nos autos qualquer prova de que tal pagamento tenha ocorrido e nem mesmo quem tivesse sido o seu beneficiário.

O quadro delineado revela que o autor não se desincumbiu satisfatoriamente de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, deixando de observar assim a regra inserta no art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil.

Igual solução apresenta-se para o pedido de indenização por danos morais, gerados pelo suposto atraso na entrega das chaves e que obrigou o autor ao pagamento das taxas condominiais sem poder fazer uso do imóvel.

É certo que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por condutas inadequadas de terceiros.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

Entretanto, somente aquelas situações extraordinárias, realmente graves e que rendam ensejo a sofrimento profundo que provoquem consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais.

Assim tem decidido os nossos Tribunais:

*"Não será toda a qualquer situação de sofrimento, tristeza, transtorno ou aborrecimento que ensejará a reparação, mas apenas aquelas situações graves o suficiente para afetar a dignidade humana em seus diversos substratos materiais, já identificados, quais seja, a igualdade, a integridade psicofísica, a liberdade e a solidariedade familiar ou social, no plano extrapatrimonial em sentido estrito" (Sétima Turma Cível - TJ/SP – Recurso Inominado nº 06079265220118260016 – Rel. **DANILO MANSANO BARIONI** – 26/10/2012)*

No mesmo sentido é a decisão dos Colégios Recusais:

*CONSUMIDOR – Restabelecimento de valores e condições de financiamento realizado entre as partes, decorrente de compra efetuada pela autora no estabelecimento réu, em contrato de financiamento firmado com a financeira ré – dano moral afastado, entre a falta de prejuízo sofrido pela autora - Sentença mantida - (Colégio Recursal/SP – Recurso Inominado nº 00146918820118260016 Rel. **CARLA THEMIS LAGROTTA GERMANO** – 24/09/2012)*

Aliás, o autor não declinou nenhum aspecto preciso para permitir considerar que tivesse suportado constrangimento de vulto a exigir a devida reparação, pelo que no particular o pleito que formulou também não vinga.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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, 31 de janeiro de 2014.

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