


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 Digital nº: **1007227-19.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Luiz Fernando Bernardes Silva e outro**
 Requerido: **Roca Imóveis 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 os autores alegaram que em 09 de dezembro de 2010 adquiriram junto à empresa VN Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. os direitos sobre a futura unidade autônoma constituída no apartamento nº 82 do Edifício Persona Residencial.

Alegaram ainda que em outubro de 2013 chegou à ré a notícia de que desejavam desfazer-se da aquisição, tendo a mesma captado cliente interessado no negócio.

Salientaram que muito embora a empresa VN Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., que necessitava anuir a essa nova contratação, providenciasse o respectivo instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações oriundos da aquisição originária, a ré elaborou um segundo contrato sem dar maiores explicações, consignando que com isso seria desnecessário o pagamento à VN Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Na sequência, essa última exigiu que a outorga da escritura fosse levada a cabo em nome dos autores, o que acabou gerando a eles danos materiais e morais cujo ressarcimento pleiteiam.


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

A hipótese vertente concerne a relação de consumo, preenchidos que estão os requisitos dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Aplica-se por isso, dentre outras regras, a da inversão do ônus da prova (art. 6º, inc. VIII, parte final, do CDC), a qual leva em conta a hipossuficiência do consumidor sob o ângulo técnico e não econômico.

É o que leciona **RIZZATTO NUNES**:

“A vulnerabilidade, como vimos, é o conceito que afirma a fragilidade econômica do consumidor e também técnica. Mas hipossuficiência, para fins da possibilidade de inversão do ônus da prova, tem sentido de desconhecimento técnico e informativo do produto e do serviço, de suas propriedades, de seu funcionamento vital e/ou intrínseco, dos modos especiais de controle, dos aspectos que podem ter gerado o acidente de consumo e o dano, das características do vício etc.” (“Comentários ao Código de Defesa do Consumidor”, Ed. Saraiva, 2011, p. 218).

Como os autores ostentam esse *status* em relação à ré, relativamente aos fatos trazidos à colação, aquela norma tem incidência na espécie, o que, aliás, ficou expressamente destacado no despacho de fl. 171.

Assentada essa premissa, é incontroverso que por intermédio do "Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças", firmado entre os autores e a empresa VN Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., eles adquiriram os direitos sobre futura unidade autônoma representada pelo apartamento 82 localizado no Edifício Persona Residencial (fls. 24/41).

Comprometeram-se então os autores à realização de pagamento de R\$ 205.570,00 em parcelas (cláusula V – fls. 26/27), consignando-se também que eles poderiam antes da integral quitação do preço avençado ceder a terceiros os direitos decorrentes dessa transação mediante pagamento à vendedora da taxa de 2% sobre o valor corrigido da venda (cláusula oitava – fl. 37).

É certo, igualmente, que essa cessão acabou sendo implementada, tendo a VN Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. elaborado uma minuta do contrato respectivo, de sorte que os autores receberiam a quantia de R\$ 176.847,91 e a cessionária assumiria perante a vendedora o saldo devedor de R\$ 158.152,09 (fls. 16/23).

Todavia, a transação ultimou-se de maneira diversa, com a substituição daquela minuta, o que levou os autores a receberem o valor total do apartamento e ficarem obrigados a repassar à VN Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. a importância concernente ao saldo devedor, quitando-o desde logo.

Se essa dinâmica ficou patenteada, existem nos autos duas explicações a seu propósito.

**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

De um lado, alegam os autores que a substituição da minuta feita pela VN Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. derivou de iniciativa da ré, com a justificativa de que com o procedimento adotado seria desnecessário o pagamento da taxa de cessão prevista na cláusula oitava do contrato de origem, referida anteriormente.

Acrescentam que foram induzidos a erro com a falha na prestação dos serviços por parte da ré, da qual resultaram prejuízos que elencaram.

De outro lado, sustenta a ré que coube aos autores a opção pela imediata quitação do imóvel *"no afã de se livrarem da taxa de 2% (dois por cento), que seria cobrado pela construtora VN"* (fl. 136, último parágrafo).

Assim posta a questão debatida, entendo que a solução do processo passa pela avaliação de qual versão deveria preponderar, considerada a regra de distribuição do ônus da prova.

Significa dizer que por força do art. 6º, inc. VIII, do CDC, incumbia à ré demonstrar que o desenvolvimento dos fatos noticiados teve lugar consoante explanou na peça de resistência, mas ela não o fez.

Isso porque num primeiro momento a contestação não foi instruída com um único indício que levasse ao menos à suposição de que os autores deram ao episódio os contornos que teve e, posteriormente, a ré deixou claro o seu desinteresse no alargamento da dilação probatória mesmo advertida de que o destacado preceito normativo seria incidente à espécie (fls. 171 e 176).

A conclusão que se impõe a partir daí é a de que não pode prosperar a explicação dos fatos dada pela ré à minguia de lastro probatório mínimo que a alicerçasse.

Diante desse cenário, os prejuízos materiais experimentados pelos autores concretizaram-se com a falha imputada à ré.

Eles consistiram no que os autores gastaram com a lavratura da escritura para receberem o imóvel da VN Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., bem como para o pagamento de seu registro e do ITBI incidente sobre a transação.

É relevante notar que esses valores não seriam dispendidos pelos autores se a minuta elaborada pela VN Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. fosse seguida, tendo em vista que eles deixariam de ostentar a qualidade de compradores e passariam a cedentes dos direitos relativos ao imóvel.

Por outras palavras, com a quitação do pagamento ajustado a escritura seria lavrada em favor da cessionária (e não dos autores), que arcaria com aqueles custos.

Ademais, o lucro imobiliário no importe descrito a fl. 05, item 10, da mesma forma foi atribuído aos autores.


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

Ele seguramente não seria devido – especialmente no montante detalhado – se a conduta da ré se amoldasse à aludida minuta, mesmo porque nesse caso os valores recebidos pelos autores com a cessão seriam muito inferiores ao total do valor da compra, pois o saldo devedor ficaria a cargo da cessionária e não deles.

Em suma, reputo que os danos reclamados aconteceram, impondo-se à ré, na condição de responsável pelo desdobramento do evento, o dever de repará-los.

Solução diversa aplica-se ao pedido de ressarcimento dos danos morais.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

“Só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.” (SÉRGIO CAVALIERI FILHO in “Programa de Responsabilidade Civil”, Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

“Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros.” (ANTÔNIO CHAVES in “Tratado de Direito Civil”, Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:


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

“(...) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados” (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. **HUMERTO GOMES DE BARROS** – DJ 26.02.2008).

“O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito” (...) (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração dos autores podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entevos que corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse tão prejudicial aos autores, inexistindo comprovação segura de que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação a própria da ré.

Calha registrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *verbis*:

"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".

Essa regra *mutatis mutandis* tem lugar aqui, de modo que não vinga esse pedido dos autores.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 20.305,15, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.



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

Publique-se e intímese.

São Carlos, 01 de março de 2017.

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