



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

SENTENÇA

Processo nº: **4002024-30.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Corretagem**
 Requerente: **LUCIANO JOSÉ MARCHIORI ZANOLLO**
 Requerido: **GOLD MONTANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e outro**

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.

Trata-se de ação onde o autor almeja à restituição de importância paga a título de comissão de corretagem pela compra de imóvel que realizou, bem como à devolução de valor desembolsado a título de multa, a que não deu causa, pelo atraso no pagamento de boleto bancário que lhe teria sido enviado após a data de vencimento, além da condenação das rés aos danos morais que teria suportado.

Anoto, de início, que a ré **GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, é revel.

Citada regularmente, conforme autoriza o art. 18 da Lei 9099/95, ele deixou de contestar a ação, de modo que se reputam verdadeiros os fatos suscitados pelo autor na inicial em relação a ela (art. 20 da mencionada Lei).

As provas amealhadas, de outra parte, em especial os documentos de fls. 31/38, respaldam as alegações do autor no particular.


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

Em relação à cobrança de corretagem, saliento que tramitam neste Juízo dezenas de ações em que pessoas que adquiriram imóveis tencionam a restituição de valores pagos nas condições aludidas pelo autor.

Acrescento, mais, que tenho firmado entendimento de que assiste em princípio razão a tais pretensões, mas ressalvo que elas concernem à compra, consubstanciada em contratos de adesão, de imóveis feitos por construtoras que elegem uma só imobiliária para vendê-los, de sorte que não vislumbro nesses casos genuínas relações de corretagem.

Não é o que se dá na hipótese em apreço.

Com efeito, é certo que o autor se dirigiu à ré **AVANCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A** para a compra de um imóvel e que coube a esta, consoante disponibilização de seus corretores e sua carteira de vendas, promover a aproximação entre ele e a vendedora do bem que a final foi transacionado.

O próprio autor reconheceu que o contato inicial visando à aquisição do imóvel se deu nessas condições, mas não forneceu elementos suficientes que deixassem patenteado que essa ré não era a única habilitada à venda do empreendimento em pauta, não se contrapondo, com provas irrefutáveis, que não lhe restara outra opção para adquirir o imóvel que não o fosse por intermédio da ré.

Nota-se, em consequência, que ao reverso do que se deu nos outros processos já aludidos, no presente se percebe claramente que existe base sólida para a convicção de que a ré levou a cabo típica ação de corretagem ao apresentar imóvel ao autor que atendesse seu interesse, dentre outras opções que havia.

Nesse contexto, e ao contrário do argumentado pelo autor de *“que a comissão de corretagem, na verdade, não é uma cobrança obrigatória, mas sim um serviço meramente facultativo, cujo pagamento deveria ser feito pelo vendedor”* (sic. fl.3), o pagamento da comissão seria devido e poderia perfeitamente ser suportado pelo comprador em virtude de prévia contratação, como aqui se deu.

Como se não bastasse, nada ampara a alegação de que a ré obrava com exclusividade na venda dos imóveis em pauta, o que seria indispensável para a caracterização da denominada “operação casada”.

Por outro lado, os serviços prestados pela ré, bem como as condições em que os mesmos foram contratados, estão suficientemente demonstrados no CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CORRETAGEM, amealhado às fls. 26/28, não se confundindo em momento algum com o contrato de compra e venda firmado com a vendedora do bem e não se reveste, ao menos formalmente, de qualquer vício que o desconstitua das características a ele intrínsecas.

Não há como se admitir, por isso, que o autor tenha anuído com tal pagamento sem que tivesse o devido esclarecimento para tanto, ou que não lhe era dada outra opção para fazê-lo.

Dessa forma, não vislumbrando fundamento minimamente sólido a amparar o pedido do autor, a improcedência do pedido em relação à



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

ré **AVANCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A** é de rigor.

Já em relação à ré **GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, revel conforme já anotado, o pedido há de ser parcialmente acolhido.

Isso porque não se pode imputar ao autor o pagamento da multa incluída no pagamento representado pelo documento de fl. 32, pelo fato de a ré não lhe ter enviado o boleto com prazo anterior ao seu vencimento. Pelo menos nada há nos autos que desabone as afirmações do autor, principalmente a contestação dessa ré.

A restituição, contudo, não se dará em dobro.

A propósito, o Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou que “a repetição em dobro do indébito, prevista no art. 42, parágrafo único, do CDC, não prescinde da demonstração da má-fé do credor” (Reclamação nº 4892-PR, rel. Min. **RAUL ARAÚJO**, j. 27.4.2011).

Na espécie vertente, não vislumbro cogitar de má-fé da ré, conquanto sua conduta tenha sido abusiva, de sorte que não terá aplicação a aludida regra.

Solução diversa, porém, apresenta-se para o pedido de indenização por danos morais.

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.

Entretanto, somente aquelas situações extraordinárias, realmente graves e que rendam ensejo a sofrimento profundo que provoque 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 entra 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 -



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 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 não vinga.

Isto posto, julgo improcedente a ação em face da ré **AVANCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A** e **PROCEDENTE EM PARTE** para condenar a ré **GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.345,92, acrescida de correção monetária a partir do seu desembolso (setembro/2013), 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, 18 de março de 2014.

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