

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002422-23.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Camila Mendes de Souza e outro**
 Requerido: **Oton Carvalho Assessoria Imobiliária e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Camila Mendes de Souza e Nilson de Souza propuseram a presente ação contra os réus Sérgio Rocha Barcellos e Oton Carvalho Assessoria Imobiliária, requerendo: a) seja declarado rescindido o contrato de compra e venda celebrado entre as partes; b) a condenação dos réus na devolução dos valores pagos a cada um no ato da assinatura do contrato; c) a condenação dos réus no pagamento da multa de 10% constante na cláusula 9ª do contrato; d) a condenação dos réus no pagamento de indenização por danos morais equivalente a duas vezes o valor do contrato; e) a condenação dos réus no pagamento de danos materiais, em razão da contratação de advogado

O corréu Sérgio Rocha Barcellos, em contestação de folhas 31/40, requer a improcedência do pedido, alegando: a) que o contrato que instruiu a inicial contém apenas os itens 3.1 e 3.3 e no contrato que se encontra em poder do contestante contém o item 3.2, onde consta que o pagamento de R\$ 7.000,00, a título de corretagem, apenas seria pago quando o financiamento fosse aprovado, causando prejuízos aos autores e ao contestante; b) que o corréu Oton Carvalho é corretor de imóveis e intermediou a venda do imóvel do contestante aos autores, mediante o recebimento de uma comissão; c) que o contestante não tinha conhecimento do depósito realizado pelos autores em nome do corréu Oton, uma vez que o pagamento da comissão só seria devido após a assinatura do financiamento; d) que de acordo com a cláusula 10ª do contrato de compra e venda, o prazo de entrega da documentação se daria em até 120 dias, com tolerância de 30 dias, sendo o contrato assinado em 07/10/2015 e, portanto, os 150 dias venceram em 07/03/2016, ou seja, após a propositura da ação; e) que não há danos morais a serem indenizados; f) que não há danos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

materiais a serem pagos pois os autores poderiam conseguir advogado dativo para o patrocínio da causa.

A corré Oton Carvalho Assessoria Imobiliária Ltda., em contestação de folhas 46/60, suscita preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, alega: a) que é profissional liberal e exerce a função de assessoramento na área de aquisição de imóveis; b) que o autor foi orientado durante todo o decorrer do financiamento, acompanhando-o até a agência bancária para dar prosseguimento na documentação do financiamento do imóvel; c) que os autores deixaram cópias de todas as documentações (RG, Certidão de Nascimento, comprovante de endereço, recibo de pagamento de salário, CTPS, extrato analítico da conta do FGTS) com o corréu Sérgio, conforme era solicitado pelo contestante para levar ao banco; d) que já tinha conseguido a ligação de energia elétrica, alvará de alinhamento junto à Prefeitura, ou seja, já estava na iminência de ter seu crédito liberado pela Caixa Econômica Federal, quando os autores desistiram da aquisição do imóvel sem sequer dar satisfação ao contestante; e) que todas as vezes que houve a necessidade do comparecimento dos autores junto ao agente financeiro, o contestante se fazia presente, uma vez que foi contratado para essa e outras finalidades, no sentido de conseguir a liberação do financiamento junto ao agente financeiro para aquisição do referido imóvel; e) que em nenhum momento os autores contataram o contestante sobre sua intenção de não mais prosseguir com o financiamento do imóvel, mesmo estando o crédito na iminência de ser liberado pelo agente financeiro; f) que não há falar-se em restituição de valor por parte do contestante, uma vez que realizou todos os procedimentos no sentido de conseguir o financiamento do imóvel para os autores, mas, diante da inércia deles em dar andamento ao processo de aquisição do imóvel, optaram por rescindir o contrato de compra e venda; g) que o contestante recebeu R\$ 7.000,00 para intermediar a transação do imóvel junto ao agente financeiro, o que foi feito, não logrando êxito na aprovação do financiamento por ato unilateral dos autores em desistir da aquisição do imóvel; h) que o contestante cumpriu sua parte no avençado; i) que não há que se falar condenação em danos materiais ou morais

Réplica de folhas 123/127.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em petição de folhas 128/129 os autores e o corréu Sérgio Rocha Barcellos notificaram um acordo para extinção do processo com relação a este, mediante a devolução da quantia de R\$ 13.500,00, bem como honorários sucumbenciais em favor da patrona dos autores.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial.

De início, homologo o acordo noticiado pelos autores e o corréu Sérgio Rocha Barcellos às folhas 128/129, julgando extinto o processo, com relação a este, nos termos do artigo 487, III, "b", do Código de Processo Civil.

Indefiro os benefícios da justiça gratuita requeridos pela corré Oton Carvalho Assessoria Imobiliária Ltda., tendo em vista que não demonstrou documentalmente sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais, mediante juntada de balanço contábil, nos termos da Súmula nº 481 do Colendo Superior Tribunal de Justiça: *"Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais."*

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – JUSTIÇA GRATUITA – PESSOA JURÍDICA – SÚMULA 481 DO STJ – juntada de balanços patrimoniais e de resultados da sociedade referentes aos últimos cinco anos – valores retratados que não permitem a concessão do benefício da justiça gratuita – benefício corretamente denegado. DIFERIMENTO DO RECOLHIMENTO DAS CUSTAS PARA O FINAL DA EXECUÇÃO – impossibilidade – execução de título extrajudicial – hipótese não abrangida pelo rol taxativo contido no art. 5º da Lei Estadual nº 11.608/2003 – ademais, não demonstração da momentânea impossibilidade financeira da postulante, conforme exigido pela lei em referência – determinação de recolhimento também das custas do presente recurso, sob pena de inscrição na dívida ativa – necessidade, entretanto, de se ampliar o prazo fixado em 1ª instância para recolhimento das custas – dilação de ofício do prazo fixado pela magistrada de 1º grau para o recolhimento das custas (de 5 dias para 30 dias), nos termos do art. 257 do CPC – agravo desprovido, com determinação e com alteração de ofício quanto ao prazo (Relator(a): Castro Figliolia;


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 12/04/2016; Data de registro: 12/04/2016, proc. 2027870-30.2016.8.26.0000).

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela corré Oton Carvalho Assessoria Imobiliária Ltda., tendo em vista sua confissão manifestada na contestação, de que recebeu R\$ 7.000,00 para intermediar a transação do imóvel junto ao agente financeiro.

Tratando-se de relação de consumo, ante a própria confissão do corréu Sérgio Rocha Barcellos, de que atua no ramo de venda de imóveis, de rigor a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

A corré Oton Carvalho Assessoria Imobiliária Ltda., na pessoa de seu representante legal, confessou que exerce função na área de assessoramento na aquisição de imóveis (**confira folhas 49**). Aduz o representante legal da corré que os autores sempre foram orientados em todo o decorrer do financiamento, tendo o contestante acompanhado todas as vezes que os autores precisaram comparecer à agência bancária para dar prosseguimento na documentação do financiamento do imóvel. Sustenta que os autores deixaram cópias de todas as documentações pessoais (RG, Certidão de Nascimento, comprovante de endereço, recibo de pagamento de salário, CTPS, extrato analítico da conta vinculada ao FGTS), conforme era solicitado pelo contestante para levar ao banco. Alega que já tinha providenciado junto aos órgãos públicos a ligação de energia elétrica, termo de responsabilidade assinado pelos autores, alvará de alinhamento junto à Prefeitura Municipal, ou seja, estava na iminência de ter seu crédito liberado junto à Caixa Econômica Federal, quando desistiram da aquisição sob nenhuma alegação ou sem sequer dar satisfação ao contestante. Aduz que o contestante esteve por diversas vezes junto ao banco para assinar documentações e atualizar seus dados conforme financiamento pleiteado junto à instituição financeira. Assim, não há que se falar em restituição de valor porque o contestante realizou todos os procedimentos no sentido de conseguir o financiamento do imóvel para os autores, mas, diante da inércia destes em dar

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

prosseguimento no processo de aquisição, optaram por pedir a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel. Alega que, estando o crédito à disposição dos autores, o contestante cumpriu tudo o que havia estabelecido no contrato de compra e venda com os autores e o vendedor correu. Requer a improcedência dos pedidos de condenação por danos materiais e morais.

Os documentos pessoais dos autores, colacionados pela ré Oton Carvalho Negócios Imobiliários Ltda., comprovam somente que os autores lhe entregaram os documentos solicitados (**confira folhas 68/106**).

Não há dúvidas de que a corré Oton Carvalho Negócios Imobiliários Ltda. tinha por objetivo atuar junto à instituição financeira com a finalidade de obter o financiamento do imóvel em favor dos compradores.

Todavia, a ré não instruiu a contestação com qualquer documento que comprove que deu entrada no pedido de financiamento junto à instituição financeira.

Decorridos 90 dias da assinatura do contrato, conforme afirmado pelos autores (**confira folhas 3, quarto parágrafo**), o que não foi impugnado especificamente pela ré, não se teve notícias das providências tomadas pela ré Oton Carvalho, a qual, como já dito, não cuidou em instruir a contestação com qualquer documento que comprovasse quais as providências tomou junto ao agente financeiro.

Dessa maneira, de rigor a procedência do pedido de condenação da ré Oton Carvalho Negócios Imobiliários Ltda. na devolução do valor recebido de R\$ 7.000,00, devidamente corrigido desde a data do recebimento e acrescido de juros de mora a partir da citação.

Entretanto, o pedido de rescisão contratual e de condenação na multa contratual perderam o objeto diante do acordo entabulado entre os autores e o correu Sérgio Rocha Barcellos.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por outro lado, o pedido de condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais não comporta acolhimento, tendo em vista que, mesmo com a inversão do ônus da prova, competia aos autores a demonstração do abalo moral que ensejasse a reparação pretendida. Têm-se que os fatos não ultrapassaram a esfera do mero aborrecimento, o que, segundo a jurisprudência, não gera o direito a reparação por danos morais.

Nesse sentido:

0156874-87.2012.8.26.0100 Compromisso de compra e venda. Atraso na obtenção de financiamento imobiliário. Preliminar. Agravo retido conhecido, porém, não provido. Nulidade de prova pericial não configurada. Ausência de prejuízo processual. Princípio pas de nullité sans grief. Mérito. Danos morais não caracterizados. Atraso na entrega da obra por período inferior a um ano. **Demora na entrega da documentação do financiamento. Inadimplemento contratual. Situação que não ultrapassou o mero aborrecimento ou dissabor cotidiano.** Cobrança taxa de interveniência. Abusividade. Pagamento indevido. Construtora que criou obstáculos e atrasou a obtenção de financiamento junto à instituição financeira. Restituição dos valores pagos a maior pelos compradores. Violação ao princípio da boa-fé objetiva. Sucumbência recíproca configurada. Recurso parcialmente provido (Relator(a): Hamid Bdine; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/02/2016; Data de registro: 26/02/2016).

Também de rigor a rejeição do pedido de condenação da ré no pagamento dos danos materiais decorrentes da contratação de advogado particular, tendo em vista que os autores não instruíram a inicial com o contrato de prestação de serviços advocatícios celebrados com o advogado que os representa.

Diante do exposto, acolho, na parte mínima, o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré Oton Carvalho Assessoria Imobiliária Ltda. a restituir aos autores a quantia de R\$ 7.000,00, devidamente atualizada desde o seu desembolso e acrescida de juros de mora a partir da citação. Sucumbentes na maior parte, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da causa,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta, observando-se os benefícios da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de junho de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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