



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: **1003465-63.2014.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**
Requerente: **LUCAS DOS SANTOS BARBOSA**
Requerido: **CENTER 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,

D E C I D O .

Trata-se de ação em que o autor almeja à restituição de importância paga à ré a título de comissão pela aquisição de um imóvel da construtora SISTEMA FÁCIL IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA.

Sustenta que tal obrigação lhe foi exigida pelo vendedor da ré, de nome ROGÉRIO APARECIDO DA SILVA, a título de sinal para garantir o negócio.

No entanto, após cumprir com os pagamentos que lhe foram exigidos, tomou conhecimento da não aprovação da sua proposta de compra por falta de apresentação de documentação necessária e outras providências que deixaram de ser tomadas pelo então vendedor.

A ré, por seu turno, nega o recebimento de qualquer quantia referente ao negócio tratado, alegando ainda não ter qualquer conhecimento da pessoa de Rogério Aparecido da Silva, sendo que referido vendedor nunca figurou no quadro de funcionários da empresa Center Imóveis Ltda.

As provas amealhadas com o pedido do autor rendem respaldo às alegações da ré.

Com efeito, a PROPOSTA DE COMPRA E VENDA COM RESERVA (pag.11), embora traga em seu bojo o logotipo da ré, nele não há qualquer menção a valores específicos que supostamente seriam revertidos em favor da mesma.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Ao contrário, a afirmação nele inscrita é que seria primeiro necessária a aprovação pela empresa IMOBILIÁRIA RODOBENS – que pela proposta de compra (pag. 14), era a única responsável pela venda do imóvel – para que depois se passassem aos pagamentos previstos no contrato de compra e venda.

Vê-se ainda nesse mesmo documento que o corretor da Imobiliária Rodobens trata-se, na verdade, da mesma pessoa do vendedor que se apresentou ao autor suposto como funcionário da ré.

Não há, portanto, como se deduzir seguramente que o vendedor Rogério Aparecido da Silva tivesse poderes legais que lhe conferissem legitimidade para representar a ré no documento de fl. 11.

Já as notas promissórias apresentadas às páginas 17/23 não podem ser admitidas como provas inequívocas de pagamentos efetuados à ré, por lhes faltarem requisitos essenciais para serem considerados como títulos de crédito.

Na verdade, o único documento que comprova ter havido determinado pagamento de valor é o recibo de fl.16, emitido pelo então vendedor já mencionado, mas nele também não há qualquer prova de repasse à ré.

Vê-se, portanto, que a pretensão deduzida pelo autor não pode prosperar, porquanto não foi respaldada por provas suficientes que lhe dessem amparo.

Por outras palavras, não há nos autos qualquer prova de que tenha havido qualquer pagamento que tivesse a ré como beneficiária.

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, pelo que, no particular, o pleito que formulou não vinga.

Idêntica solução apresenta-se para o pedido de indenização por danos morais, pois, ainda que se cogite da sua configuração, certamente não se poderá atribuí-los à ré.

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, 10 de junho de 2014.

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