



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

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **0007672-54.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **JHON LENON DA SILVA FERREIRA, CPF 238.259.548-54 - Desacompanhado de Advogado**
 Requerido: **MAURO ADRIANO SILVEIRA - Advogado Dr. Jose Fernando Fullin Canoas e MELHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIA EIRELLI - Advogado Dr. Eraldo Aparecido Beltrame, acompanhado da proprietária Mariana Isabel Bressane**

Aos 25 de janeiro de 2017, às 14:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do **MM. 1º Juiz de Direito Auxiliar Dr. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, bem como de seu(s) advogado(s). Presentes também as testemunhas do autor, Sr^a Aline e Romeu e a do réu Melhor Empreendimentos, Sr^a Rosemeire. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar os depoimentos pessoais das partes bem como do depoimento das testemunhas presentes, em termos em separado. A seguir, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: “VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. Jhon Lenon da Silva Ferreira move ação condenatória ao pagamento de quantia contra Mauro Adriano Silveira e Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda. Sustenta que, com a intermediação do primeiro réu (corretor), adquiriu da segunda ré (empreendedora) um imóvel. Acrescenta que foi informado pelo corretor de que o financiamento imobiliário havia sido aprovado, razão pela qual deveria o autor efetuar o adiantamento do sinal do valor de R\$ 5.000,00. Induzido em erro, o autor efetuou o pagamento. Transcorridos 08 meses, porém, e não sendo informado sobre mais nada, o autor foi ao local do imóvel e descobriu que havia uma placa colocando-o à venda. Somente aí foi informado pela atendente da empreendedora que o financiamento havia sido prontamente negado, portanto se tem por rescindido o contrato. Contatou os réus solicitando a devolução do sinal, o que foi negado. Pede a rescisão do contrato com a devolução do sinal pago. A empreendedora contestou alegando ilegitimidade passiva e, no mérito, que o contrato já foi rescindido e a ré não recebeu qualquer quantia da pessoa do autor, nem teve qualquer envolvimento no pagamento feito por este último ao corretor e corréu. Mauro Adriano Silveira contestou alegando que o seu serviço foi regulamente prestado, e o negócio somente não teve prosseguimento pela demora da empreendedora na sua construção e regularização documental, não tendo havido qualquer recusa à aprovação do financiamento. Nesta data, foi produzida prova oral. É o relatório. Decido. A promitente vendedora não será responsabilizada. Incontroverso que o que se postula nesta ação é a restituição da comissão de corretagem paga pelo autor ao corretor. Inadmissível que o promitente vendedor tenham que suportar esse encargo, especialmente porque não veio aos autos qualquer elemento probatório indicando conduta ilícita por parte da vendedora. A uma, pela demora na obtenção do financiamento para o autor. Notamos que o contrato foi feito em outubro.2015 e tanto tempo se levou para a contratação do financiamento que, quando ela foi buscada, após abril.2016, já haviam entrado em vigor novas regras da CEF que o impossibilitaram. Note-se, a propósito dessa demora, que o corretor alegou, em depoimento pessoal, que a vendedora teria incorrido em ilícito porque teria sido ela quem



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

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

demorou a apresentar a documentação necessária para o comprador contratar o financiamento com a CEF, e tal demora teria sido tão significativa que, nesse intervalo de tempo, em abril.2016, foram alteradas as regras de financiamento da CEF e, com isso, o autor (ou sua mãe) não teriam mais condições pessoais de serem aprovados pela instituição financeira. Todavia, nenhuma prova veio aos autos dessa alegação, feita pelo corretor. Com efeito, nenhuma das três testemunhas ouvidas, todas intimamente ligadas ao fato (mãe do autor; amásio da mãe do autor; nora da mãe do autor) e que tiveram contato contínuo com o corretor, lembraram-se de ele informá-lhes a respeito de qualquer dificuldade imputável à vendedora, para a concessão do financiamento. A duas, houve falha informacional do corretor por sequer especificar ao autor e seus familiares a que título se fazia a cobrança dos R\$ 5.000,00, que eles pensaram ser devidos a título de entrada ou algo semelhante. Ora, nesta audiência ficou visível a hipossuficiência do autor e sua família, o desconhecimento sobre as regras de financiamento, a vulnerabilidade social, a não compreensão do que estava acontecendo. Nesse caso, sobressai a necessidade de o corretor cumprir satisfatoriamente seu dever de informação, o que não se deu na hipótese em tela. Com efeito, o corretor presta um serviço no mercado de consumo, na qualidade de fornecedor. O autor é destinatário final desse serviço, reputado pois consumidor. O Código de Defesa do Consumidor é aplicável a essa relação. O art. 723 do CC estabelece que o corretor é obrigado a prestar seus serviços com diligência e prudência, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio. O parágrafo único do mesmo dispositivo, incluído pela Lei nº 12.236/2010, é ainda mais rígido no tocante ao dever informacional do corretor: "sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência." Tais normas devem ser lidas e compreendidas, ainda, no contexto maior do direito básico do consumidor à informação, previsto no art. 6º, III do Código de Defesa do Consumidor, in verbis: "São direitos básicos do consumidor III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem". O dever foi desatendido in casu. A consequência de tudo isso é que a atividade prestada pelo corretor – embora realmente tenha ocorrido – não foi prestada a contento, vez que os deveres legais de diligência não foram satisfeitos, razão pela qual é de rigor a restituição do quantum pago, tratando-se de hipótese de descumprimento de obrigação contratual que levou à inutilidade do serviço, para a parte contrária. Ante o exposto, rejeito a ação em relação a Melhor Empreendimentos Imobiliários Ltda e acolho-a em relação a Mauro Adriano Silveira, condenando-o a restituir ao autor a quantia de R\$ 5.000,00, com atualização monetária desde 20.10.2015 (pp. 09) e juros moratórios desde a citação. *Deixo de condenar a ré em custas e honorários de advogado, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. REGISTRE-SE*". Saem intimados os presentes e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos NADA MAIS. E, para constar, lavrei o presente termo que vai devidamente assinado. Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Requerente:

Requerido Mauro:

Adv. Requerido: Jose Fernando Fullin Canoas



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

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

Requerido Melhor Empreendimentos - proprietária:

Adv. Requerido: Eraldo Aparecido Beltrame

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