



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002781-36.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Jonis dos Santos Gonçalves**
 Requerido: **Oton Carvalho Assessoria Imobiliária**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

JONIS DOS SANTOS GONÇALVES, qualificado na inicial, ajuizou ação de RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO DINHEIRO E DANOS MORAIS em face de OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA, alegando, em síntese, que teria assinado contrato de prestação de serviços de corretagem, em 11 de maio de 2016, para adquirir um imóvel financiado através do programa "*Minha Casa, Minha Vida*", pagando à requerida na data de 13/05/2016 o valor R\$ 3.000,00 tendo fornecido, ainda, 05 cheques pós-datados no valor de R\$ 571,00 cada, sendo certo que 02 cheques foram compensados, totalizando pagamentos no valor de R\$ 4.142,00, que tal quantia seria destinada construtor para início da obra; que mesmo diante do pagamento, a obra não tinha início, e que diante do encerramento das atividades por parte da imobiliária,, o autor teria percebido se tratar de fraude, tendo sustado o pagamento dos demais cheques dados a imobiliária requerida, à vista do que requer a rescisão do contrato de prestação de serviços de corretagem imobiliária, com a consequente condenação da requerida ao ressarcimento da quantia paga, isto é R\$ 4.142,00, valor que deve ser acrescido de juros e correção monetária, além de indenização a título de danos morais em valor não inferior a R\$ 20.000,00.

A requerida, apesar de devidamente citada, deixou de contestar a ação.

É o relatório

DECIDO

A causa comporta julgamento antecipado, no termos do artigo 355, I do Código de Processo Civil e envolve questão patrimonial, de modo que é de rigor que sejam aplicados os efeitos da revelia, presumindo-se verdadeiros os fatos narrados na inicial, conforme artigo 344, do CPC.

Temos nos autos prova (contrato de fls. 20/23) de que o autor contratou da ré os serviços de corretagem imobiliária, tendo inclusive comprovado que pagou à requerida o valor de R\$ 4.142,00, conforme atestam os recibo assinados por representante da requerida as fls.17/19 .

Pondere-se, no entanto, que a revelia incide sobre fatos mas não sobre a regra jurídica aplicável ao caso, permitindo-se ao juiz rejeitar pedido que não esteja em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

consonância com o direito.

O autor sustenta a ocorrência de danos morais, em razão do sofrimento e angústia gerados pela não consumação do "*sonho da casa própria*", provocado pela conduta ilícita da ré. Conquanto tenha ocorrido frustração na construção do imóvel, isso não se mostra apto a resultar em danos morais. Por mais desagradável tenha sido a experiência vivida pelo autor, tal acontecimento é incapaz de incutir em alguém tamanho incômodo a ponto de ensejar danos de ordem moral.

Assim, não se justifica o deferimento de verba indenizatória por dano moral, porquanto, no caso dos autos, vislumbro presente mero aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acertamento de uma relação jurídica. A jurisprudência do E. Tribunal de Justiça não entende diferente: *"AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Pretensão dos autores em responsabilizar civilmente as rés por danos material e moral, em virtude da nulidade do negócio. Adquiriram imóvel que já havia sido alienado a terceiros. Sentença de parcial procedência para condenar as rés à devolução do valor pago a título de comissão de corretagem (R\$ 2.000,00), excluindo os danos morais. Sucumbência recíproca. Redistribuído por força da Resolução 737/2016. Apela a ré sustentando ilegitimidade para responder pela comissão paga à corretora responsável pela comercialização do imóvel, ausência de abusividade no contrato, impossibilidade de restituição de quantias pagas pela ausência de vício que pudesse ensejar a nulidade. Apela os autores sustentando que foram vítimas de golpe, pois a intermediadora pessoa conhecida e a empresa de renome, apresentaram a confiança para aquisição de apartamento, que já havia sido alienado a terceiros. Após essa constatação e a impossibilidade de consumação do negócio, sofreram enorme sofrimento e angústia, pugnando pela compensação e a fixação de honorários sucumbenciais contra a ré. Descabimento. Ilegitimidade passiva. Insustentabilidade. Ré partícipe do ato reputado como ilícito. Comissão de corretagem. A indicação de ilicitude em detrimento do consumidor determina que as partes respondam solidariamente pela reparação do dano. Se não participou diretamente da cobrança, é presumida a atuação de terceiros que a representava. Não há recurso contra a nulidade do negócio, logo, devida a devolução do valor pago a título de comissão de corretagem. Ainda que extremamente desagradável a experiência vivida pelos autores, não se mostra apta a incutir tamanho incômodo a ponto de gerar danos morais. Recursos desprovidos".* (cf. Ap 0006204-64.2013.8.26.0597 – TJSP - 05/09/2017)

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. Se tal modo não fosse, ter-se-ia a conclusão de que qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável.

Assim é de rigor a procedência parcial da ação, ficando deliberada a rescisão do contrato e a restituição do valor pago que soma R\$ 4.142,00, acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, como ainda juros de mora de 1% ao mês, desde a data do desembolso.

A ré sucumbe e deverá, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente ação, em consequência de que condeno o réu OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA a pagar o autor JONIS DOS SANTOS GONÇALVES a importância de R\$ 4.142,00 (*quatro mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos*), acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, ambos a contar da data do desembolso; e CONDENO a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 04 de outubro de 2017.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de Direito.

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