

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **4001304-63.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **LUCIANA KARINA MARCHETTI MIRANDA e outro**
 Requerido: **Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS.

LUCIANA KARINA MARCHETTI MIRANDA e ALEXANDRE MARCEL DE MIRANDA ajuizaram a presente ação de **INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL** em face de **ENGENHARIA E COMÉRCIO BANDEIRANTES LTDA.**

Aduzem os autores, em síntese, que adquiriram da ré uma unidade autônoma (casa) integrante de um condomínio; com a ré firmaram um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda no valor de R\$ 133.080,01 dando uma “entrada” no valor de R\$ 15.270,00 mais 72 parcelas de R\$ 1.636,25. No aludido documento nenhuma cláusula diz respeito a pagamento de comissão imobiliária. Porém, arbitrariamente, tiveram de realizar o pagamento de R\$ 5.520,00 à imobiliária Predial, uma vez que sem tal pagamento o negócio não seria concluído. Afirmam ainda que (estranhamente) o recibo foi emitido pela empresa imobiliária “Cia do Imóvel”, que desconhecem. Ao questionarem a imobiliária Predial, esta alegou que esse procedimento se deu devido a uma parceria. Alegam ainda que após o pagamento de quatro parcelas resolveram quitar o avençado e observaram aumento nos valores acordados além da taxa imobiliária que já haviam pago no início do negócio, totalizando um desembolso no valor de R\$ 146.542,00, superior ao avençado. Buscam a procedência da presente demanda com a consequente condenação da empresa requerida ao ressarcimento de valores pagos indevidamente, indenização a título de danos morais e a inversão do ônus da prova. A inicial veio instruída por documentos às fls. 26/62.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Devidamente citada a empresa requerida apresentou contestação alegando que: 1) ao contrário do lançado na exordial, os autores adquiriram a unidade sabendo o que estavam contratando; 2) poderiam ter contratado qualquer imobiliária e optaram pela contratação daquela citada na exordial; 3) o pagamento foi realizado pelos autores diretamente à imobiliária; 4) os requerentes não podem alegar ignorância quanto ao que estavam comprando ou que estavam fazendo, ou mesmo o preço que estavam pagando; 5) não há que se falar em lesão, dano ou qualquer tipo de enganação. Requereu a improcedência dos pedidos.

Sobreveio réplica às fls. 181/188.

As partes foram instadas a produção de provas as fls. 189. Os autores manifestaram interesse na prova pericial (fls. 190) e a empresa requerida na prova oral (fls. 193).

As partes foram convocadas para Audiência de Tentativa de Conciliação às fls. 194 que restou infrutífera conforme fls. 198/199.

Às fls. 206 foi nomeado perito e facultado as partes a indicação de assistentes técnicos e apresentação de quesitos. A empresa requerida indicou assistente técnico e apresentou quesitos às fls. 211/212 já os requerentes manifestaram falta de condições para o pagamento dos honorários periciais às fls. 213/214.

Pelo despacho de fls. 215 foi dado aos autores oportunidade para depositar os honorários periciais sob pena de preclusão da prova, e a fls. 222 o cartório certificou o decurso do prazo para a requerente tomar tal



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

providência.

É o RELATÓRIO.

DECIDO.

Constitui direito básico do consumidor, dentre outros, a informação clara sobre produtos e serviços, com especificação correta de preços e proteção contra cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços (CDC, artigo 6º, incisos III e IV, parte final).

No caso em exame, mais especificamente no contrato particular de compra e venda (fls. 26 e ss) **não há qualquer referência** a participação de uma imobiliária/corretor de imóveis, ou ainda, que teria ocorrido intermediação, ou mais ainda, a acenada “venda casada”

Por outro lado, se a imobiliária Predial atendeu os consumidores interessados (mais especificamente os autores), legitimamente cobrou deles determinado valor, que parece parte integrante do preço, mas que na verdade constitui contraprestação pelo serviço de intermediação.

Mesmo que o valor tivesse integrado o contrato, havendo destaque não há que se falar em devolução.

Via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação (o empreendedor/vendedor).

Todavia, não é proibido transferir esse ônus para outrem, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

que não é incomum em negócios imobiliários, quando por vezes o corretor abdica de parte da remuneração para viabilizar o negócio, conciliando interesses de todos.

Nesse sentido, aliás, já se decidiu no v. acórdão proferido pelo TJSP, na Apelação s/Revisão n. 0004415-55.2011.8.26.0482, j. 14.2.2012, tendo como relator o Desembargador Dimas Rubens Fonseca:

Ação de cobrança. Corretagem. Celebração de instrumento particular de compra e venda, assumindo o comprador a obrigação de pagamento de parte da comissão de corretagem. Inexistência de vícios na formação do pacto que legitima a exigência do encargo. Liberdade de contratar que gera obrigações. Compreensão da regra *pacta sunt servanda*. Inadimplemento que caracteriza a mora e autoriza a exigência de cumprimento da avença...

Cito, ainda, como paradigmas: as apelações nº 0017024-75.2012.8.26.0566, julgada em 11/06/2013, e nº 0057947-52.2012.8.26.0564, julgada em 30/01/14 e julgado do TJDF, na apelação cível do Juizado Especial de nº 20110110906227ACJ, j. 8.5.12.

É assim, ainda, que a Turma 1 do Colégio Recursal local – que componho – vem se posicionando (Recursos nº 6526, 6534, 6622 e 6614).

Por fim, há nos autos documento indicando a quitação antecipada do contrato (fls. 104).

A própria ré admite que tal realmente ocorreu (v. fls. 118).

As taxas foram pré-fixadas e, assim, caso não tenha havido o abatimento proporcional dos juros remuneratórios acabou violado o art. 52, parágrafo 2º, do CDC.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Nessa hipótese os autores têm direito à redução proporcional dos encargos financeiros previstos no contrato, notadamente, juros e outros encargos contratuais diversos da atualização monetária, considerando-se, para tanto, as obrigações contratuais vencidas a partir do pagamento demonstrado a fls. 53.

Como dito, fica fora desse contexto, ou seja, não deve integrar o direito à devolução, apenas a correção monetária. Objeto de devolução devem ser os juros e outras remunerações contratuais e financeiras diversas, incidentes sobre as parcelas a vencer.

Como a prova produzida até o momento não permite que o juízo especifique o montante, tal circunstância será equacionada oportunamente por arbitramento, a ser custeado (verba provisória) pelos autores, aso tenham interesse.

Por fim, não quadra na espécie o pleito de dano moral.

Estamos diante de um desacordo negocial, não é o caso de arbitramento de danos morais.

A respeito cf. STJ – 3ª T. REsp 50.999/SC.

Hodiernamente, o que se vê é a banalização do instituto do dano moral. Qualquer discussão ou mero aborrecimento dão azo a ações de indenizações por danos morais, desamparadas de fundamento e desacompanhadas dos requisitos essenciais da responsabilidade civil e do dano moral.

Veja-se:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(...) Não há falar em indenização por dano moral se as sensações de dor moral não passam de mero aborrecimento. Não comprovando escorreitamente a autora os fatos constitutivos do seu direito (art. 333, inc. I do CPC) e restando, assim, indemonstrados os requisitos aptos a gerar o dever de indenizar, quais sejam, o evento danoso, o dano efetivo e o nexo causal entre o ato/fato e a lesão, é de ser negado o pedido de indenização por danos morais. (TJSC; acórdão 2007.014592-7; rel. Des. Mazoni Ferreira, data da decisão: 10/05/07, com grifos meus).

Confira-se, ainda:

CIVIL – Dano moral – CDC – Responsabilidade civil objetiva elidida – Inconfiguração – Ausência de prova de fato ensejador – Transtornos do dia a dia – Suscetibilidade exagerada. 1. A responsabilidade civil objetiva do fornecedor de serviços e/ou produtos fica elidida, porque cede diante da prova da inexistência de fato a dar ensejo ao dano moral reclamado. 2. Só deve ser capaz de causar efetivo dano moral, a ocorrência efetiva da dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade dos acontecimentos do cotidiano, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústias e desequilíbrio em seu bem-estar. 2.1. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazer parte do que rotineiramente acontece no nosso dia-a-dia, no trato com terceiros, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até mesmo no ambiente familiar, tais situações não são tão intensas, profundas e duradouras a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo e suficientes a lhe ensejar sofrimento interno e profundo no seu âmago, provocativo de dano moral que mereça ressarcimento. 2.2. Ao contrário, seria tutelar de forma distinta e inadmissível quem, fugindo à regra da normalidade das pessoas, possui exagerada e descomedida suscetibilidade, mostrando-se por demais intolerante. Recurso da ré conhecido e provido para julgar improcedente a postulação inicial, dando-se por prejudicado o recurso da autora (TJDF – ACJ nº 20.010.810.023.985 – DF – 2ª TRJE – Rel. Des. Benito Augusto Tiezzi – DJU 01.04.2002). Para que seja devida a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

indenização por dano moral é necessário que o autor comprove a efetiva ocorrência de prejuízo com a configuração de abalo moral ou psicológico do ofendido. (TAPR – AC nº 188.323-6 – 1ª C. Civil – Rel. Marcos de Luca Fanchin – DJPR 31/10/2002 – com grifos meus).

Ante o exposto, **RECONHEÇO** que diante do pagamento/quitação antecipado os autores fazem jus ao expurgo especificado que será equacionado e arbitrado oportunamente. **O restante da súplica fica rechaçado.**

Diante da sucumbência recíproca as custas processuais serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu procurador.

P.R.I.

São Carlos, 09 de outubro de 2015.

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