

**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: **1007142-33.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Luiz Carlos da Silva**
 Requerido: **Oton Carvalho Negócios Imobiliários e Manutenção Predial Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

LUIZ CARLOS DA SILVA ajuizou a presente **AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL c/c DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS, RESTITUIÇÃO POR DANOS MATERIAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** em face de **OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA e MARIANA ISABEL BRESSANE**, incluída pela decisão de fls.97, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz o requerente, que em 19/06/2015, firmou com a empresa requerida Oton Carvalho Instrumento Particular de Compra e Venda para aquisição de um imóvel, no valor de R\$ 115.000,00. Afirmo que após apresentar toda documentação necessária para concretização do negócio efetuou o pagamento de R\$ 9.200,00, como sinal, restando o montante de R\$ 105.800,00, que seriam pagos através de financiamento. Ocorre que até o momento não obteve retorno da instituição financeira, nem da requerida, quanto à aprovação do financiamento. Pediu a rescisão contratual com a condenação das requeridas a devolução do valor pago a título de sinal, danos morais, aplicação da multa contratual prevista nas cláusulas 9ª e 10ª do contrato e a inversão do ônus da prova.

A inicial veio instruída por documentos. (fls.9/25).

A decisão de fls. 98 recebeu a emenda à inicial, fls.97, incluindo Mariana Isabel Bressane no polo passivo por ser ela a vendedora do imóvel.



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 à correquerida Mariana, apresentou contestação alegando ser a proprietária do imóvel objeto do contrato. Sustenta que não recebeu qualquer valor do autor, e contesta a falta de assinatura no recibo de pagamento feito a correquerida Oton, no valor de R\$ 300,00. Alega que no contrato descrito foi indicado que ela (ré) só receberia a importância de R\$ 115.00,00 destinada pela Caixa Econômica Federal, após ser aprovado o financiamento. Entende ser parte ilegítima, pois nem ao menos sabia do pagamento feito pelo autor à requerida Oton. No mais rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Citada por edital, a empresa Oton Carvalho recebeu curador especial que contestou por negativa geral. (fls. 128/129).

Sobreveio réplica. (fls.123/124 e 134).

As partes foram instadas a produzir provas; o requerente informou não ter outras provas a produzir e a requerida Mariana pediu a oitiva de testemunhas. A empresa requerida, Oton, permaneceu inerte. (fls.141 e 142/143).

Eis o relatório.

DECIDO.

A princípio cabe acolher a tese de ilegitimidade lançada pela corré Mariana, proprietária do imóvel objeto da inicial.

Aludida senhora é certo, figurou no contrato como vendedora.

Ocorre que não tem legitimidade para responder ao reclamo de restituição deduzido na portal, pois o dinheiro foi destinado inteiramente à corretora, OTON.

Como no presente caso a vendedora é pessoa física, não há que se falar em solidariedade na restituição do valor pago a título de intermediação imobiliária.

**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**

Nem mesmo consta dos autos que coube a ela solicitar os serviços, a intermediação da OTON.

Do mérito.

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, constou expressamente do contrato (v. cláusula 3.2) a identificação de um valor (R\$ 5.000,00) que seria desembolsado pelo autor a título de comissão/despesas de corretagem.

No REsp 1.599.511/SP, submetido ao regime do art. 1.036, do CPC, decidiu sobre “a validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem.

Assim, como no caso há expressa assunção, pelo comprador, da responsabilidade por esses pagamentos/comissões vinculados ao negócio jurídico é de rigor que cumpra o combinado.

As cláusulas/disposições do contrato são dotadas de suficiente clareza e imputam ao autor o ônus da quitação.

O corretor atendeu o consumidor interessado e depois cobrou um determinado valor, que parece parte integrante do preço, mas que na verdade constitui contraprestação pelo serviço de intermediação, cuja responsabilidade foi prevista no contrato final, havendo desde logo clara indicação de que o pagamento se fazia em benefício da imobiliária.

**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**

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

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

Apenas em um ponto o autor tem razão.

É que os valores recebidos superam os R\$ 5.000,00: fls. 21 e 22 foram entregues à corré Oton um total de **R\$ 8.700,00**.

Ou seja, a importância de **R\$ 3.700,00** não tem causa especificada.

Referido valor não representa, obviamente, um “sinal”, pois no contrato o pagamento ficou estabelecido com a integralidade do financiamento.

Assim é de rigor a devolução ao autor.

Por fim, não quadram na espécie os pedidos remanescentes.

Era dele, autor, o ônus de prova da concretização do financiamento dos R\$ 115.000,00 fornecido pela CEF (item 3.1 de fls. 18), mas nada nesse sentido trouxe aos autos.

A entrega das chaves somente seria concretizada, nos termos do contrato, após a liberação do crédito da instituição financeira em conta poupança ou corrente do vendedor (cf. fls. 18, cláusula 4ª).

O autor optou pelo financiamento de todo o preço e não obteve o numerário junto ao Banco.

Hodiernamente, o que se vê é a banalização do instituto do dano moral.



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

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:

(...) Não há falar em indenização por dano moral se as sensações de dor moral não passam de mero aborrecimento. Não comprovando escorritamente 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 indenização por dano moral é necessário que o autor comprove a efetiva ocorrência de prejuízo com 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

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).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO EXTINTO** o feito em relação à corré MARIANA ISABEL BRESSANE e o faço nos termos do artigo 485, VI, do CPC, condenando o autor ao pagamento das custas proporcionais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observando o disposto no parágrafo 3º, do artigo 98 do CPC.

Por outro lado, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito para condenar a corré OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA a pagar ao autor, LUIZ CARLOS DA SILVA, a importância de R\$ 3.700,00 (três mil e setecentos reais), com correção a contar de junho de 2015, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Fica rechaçado o pleito de danos morais.

Ante a sucumbência parcial, as custas e despesas do processo serão rateadas na proporção de 50% para o autor e 50% para a corré OTON; o autor fica condenado a pagar honorários advocatícios ao patrono da corré OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA no valor de 10% do valor dado à causa e igualmente referida corré deverá pagar honorários advocatícios ao patrono do autor no mesmo percentual. Deverá ser observado o disposto no art. 98, parágrafo 3º do CPC, tendo em vista ser o autor agraciado pela benesse da gratuidade de justiça (a corré foi citada por edital e está representada nos autos por Curador Especial).

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 10 de outubro de 2017.



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

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