


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0026035-31.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Corretagem**
 Requerente: **Giuliana Aparecida Demarchi Cavalcanti**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliaria Sao Carlos Ii Spe Ltda e outros**

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

Vistos.

Processo nº 12/13

GIULIANA APARECIDA DEMARCHI CAVALCANTI, já qualificada, moveu a presente ação de indenização contra SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III SPE LTDA e EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, também qualificadas, alegando tenha compromissado a compra da casa residencial nº 360 do condomínio residencial *Moradas 2 São Carlos*, localizado na avenida Wernel Rosel, s/nº, Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos, reclamando ter pago à co-ré *Evendas* a importância de R\$ 3.170,73 a título de corretagem que não contratou, pagando ainda R\$ 1.991,26 em favor das outras rés, vendedoras, vindo depois a ter negado financiamento pela *Caixa Econômica Federal* sob o argumento de que sua renda não permitiria a compra à vista de aumento no preço do imóvel, de modo que postulou a restituição dos valores pagos junto às rés que se recusaram a fazê-lo, de modo que reclama a condenação das rés a restituir R\$ 5.161,99 e ainda sejam elas condenadas a pagar indenização pelo dano moral experimentado, que pretende fixada em R\$ 30.000,00.

As co-rés *Sistema Fácil* e *Rodobens* contestaram o pedido alegando ilegitimidade passiva da *Rodobens* porquanto o contrato tenha sido firmado sem a participação dessa empresa, alegando também a própria ilegitimidade passiva para responder pela repetição do valor da comissão de corretagem, posto pago à terceira ré; no mérito, sustenta que o autor tem cultura e conhecimento suficientes para saber que pagou livremente o valor da comissão bem como sobre as cláusulas do contrato, estando a comissão prevista na *cláusula 15.1.a*; sobre a *taxa de construção*, destaca tratar-se de valores oriundos do contrato firmado entre o autor e a *Caixa Econômica Federal*; quanto ao valor de R\$ 1.991,26, entende não possa ser restituído em sua integralidade, porquanto, segundo entendimento do Superior Tribunal de Justiça, possa ser retido o equivalente a 25% das quantias pagas, rematando por sustentar a inexistência de danos morais.

A ré *Evendas* também arguiu sua ilegitimidade passiva, pois sua atuação foi legítima e atingiu o resultado útil de conclusão da compra do imóvel, sendo, pois, devida a comissão, ainda que posteriormente o negócio tenha se frustrado, concluindo pela improcedência da ação.

A autora replicou pela rejeição das preliminares e reiterou os argumentos de mérito.

É o relatório.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

DECIDO.

 A ré *Rodobens Negócios Imobiliários*, não é parte ilegítima.

Ainda que o contrato de fls. 09 não traga seu nome como parte, cabe considerar que é o nome dessa ré que aparece no folder que oferece publicamente o imóvel (*vide fls. 11*), cumprindo, pois, aplicar-se o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, regra segundo a qual se “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ¹).

Assim, demonstrada a participação dessa ré no negócio, reconhece-se sua legitimidade passiva.

E também não é caso de ilegitimidade passiva da *Evendas* pelo só fato de que tenha havido efetiva prestação do serviço de corretagem, porquanto isso seja questão de mérito.

No mérito, as rés não cuidaram de interpretar a causa de pedir em sua correta extensão.

É que a autora reclama a *recusa da Caixa Econômica Federal* em contratar financiamento para o imóvel, por conta de sua faixa de renda, imputando essa inesperada recusa a que as rés tenham promovido “*considerável aumento*” (sic.) no preço do imóvel.

Ora, essas alegação não foram negadas nem impugnadas pelas rés, de modo que, “*se o fato narrado pelo autor não é impugnado especificamente pelo réu de modo preciso, este fato, presumido verdadeiro, deixa de ser fato controvertido*” (cf. JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS ²), pois “*a regra do art. 302 dispensa o fato não contestado de prova e impede que o juiz forme uma convicção própria sobre ele*” (LUIZ GUILHERME MARINONI) ³.

Presume-se, portanto, verdadeiro que a recusa do financiamento pela *Caixa Econômica Federal* em favor da autora teve por causa a elevação no preço do imóvel pelas rés.

Nessas circunstâncias, já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a responsabilidade pela frustração do negócio é das promitentes-vendedoras, a quem cumpria prestar os devidos esclarecimentos ao compromissário-comprador, gerando, assim, dever de restituir todas as importâncias pagas, com os acréscimos legais: “*Rescisão contratual c/c devolução de valores pagos e indenização por danos morais - Ação julgada improcedente - Rescisão contratual já operada, diante da impossibilidade de continuidade do contrato em razão da não obtenção do financiamento perante a instituição bancária indicada - Ré que deveria ter orientado a adquirente com relação à renda exigida pela instituição bancária - Necessária restituição do status quo ante, com a devolução do quanto pago pela autora da demanda, atualizado monetariamente e acrescido de juros legais - DANO MORAL - Inocorrência - Verba indevida - Hipótese de mero descumprimento contratual*” (cf. Ap. nº 0033813-81.2011.8.26.0309 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/10/2013 ⁴).

E não se diga haja direito a retenção de qualquer parcela do preço pago, porquanto o vício inserido na origem do negócio impede se possa garantir aos culpados qualquer remuneração, com o devido respeito.

Tampouco a alegação da ré *Evendas*, no sentido de que a aproximação das partes foi eficiente a ponto de justificar seu direito ao recebimento da comissão, pode ser admitido.

¹ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

² JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS, *Comentários ao Código de Processo Civil*, Vol. III, 8ª ed., 2001, Forense-RJ, n. 197.2/3/4, p. 287.

³ LUIS GUILHERME MARINONI, *Tutela Antecipada, Julgamento Antecipado e Execução Imediata da Sentença*, 4ª ed., 2000., n. 5, p. 79.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

É que também ao corretor cumpre o dever de bem orientar a compradora, sob pena de induzi-la em erro, viciando o negócio.

A ação é procedente, portanto, e a solidariedade das rés, inegável, porquanto o empreendimento contou com a participação da vendedoras *Sistema Fácil* e *Rodobens*, como principais interessadas no negócio, e da corretora *Evendas*, enquanto agente de vendas das primeiras, vinculando os consumidores/compradores a essa cadeia de fornecimento, razão pela qual, reconhece-se a solidariedade entre elas, aplicável a regra do já antes referido art. 20 do Código de Defesa do Consumidor.

O dano moral, entretanto, como já indicado no acórdão acima transcrito, é indevido, pois os desajustes contratuais, notadamente em relação à prestação de serviços (*e em especial na área da construção civil*), são já ordinariamente previsíveis, não podendo ser elevados à condição de ofensa à honra subjetiva, *data maxima venia*. Que a situação gere aborrecimentos à parte, não se coloca em dúvida, pois exige dispêndio de tempo e dinheiro; são, porém, fatores perfeitamente indenizáveis na esfera patrimonial e tradicional do direito civil, sem que se possa disto pretender havidos, como decorrência lógica, abalo moral; é que “indenizável é o dano moral sério, aquele capaz, em uma pessoa normal, o assim denominado **homem médio**, provocar grave perturbação nas relações psíquicas, na tranquilidade, nos sentimentos e nos afetos. Não há como presumir, por certo, a ocorrência de abalo de tal ordem quando decorrente de inexecução culposa de um contrato, que dá ensejo, no mais das vezes, apenas a dissabores de um negócio frustrado. É essa a hipótese dos autos, de modo que injustificável, a meu ver, a imposição de ressarcimento por alegado dano de natureza moral. (TJSP – 1ª C. Dir. Privado – Ap. 127.824-4/1 – Rel. Elliot Akel – in RUI STOCCO)”⁵.

Em resumo, a ação é procedente em parte, cumprindo às rés repetir em favor da autora o valor de R\$ 5.161,99 acrescido de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

A sucumbência é recíproca, ficando, pois, compensados os encargos devidos a esse título.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO as rés SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III SPE LTDA e EVENDAS VENDAS DE IMÓVEIS LTDA e RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A a repetir em favor da autora GIULIANA APARECIDA DEMARCHI CAVALCANTI a importância de R\$ 5.161,99 (*cinco mil cento e sessenta e um reais e noventa e nove centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, compensados os encargos da sucumbência, posto recíproca, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 14 de novembro de 2013.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

⁵ RUI STOCCO, *Tratado de Responsabilidade Civil*, 6ª ed., 2004, RT, SP, Cap. XVII, nota 10.14, p. 1.682.