

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0010921-13.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Requerente: **JORGE LUIS FABRE**
Requerido: **Imobiliária Valor Consultoria Imobiliária**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor postula a condenação da ré à restituição de importância que receberam a título de comissão pela intermediação da venda de um imóvel que não se concretizou.

O autor almeja à devolução das quantias pagas em face desse negócio, bem como almeja o recebimento de indenização por danos morais.

Assinalo de princípio que o autor apresentou o motivo que rendeu ensejo à rescisão do contrato em apreço, ou seja, ausência de requisitos para dar de entrada para o financiamento do imóvel.

Todavia, essa questão não assume maior relevância tendo em vista que mesmo que a rescisão fosse imotivada o cenário seria o mesmo.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Isso porque se o contrato foi rescindido não há razão para retenção de qualquer valor por parte da ré, pois não há qualquer prejuízo concreto que a ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Não se pode conceber a retenção pela ré de qualquer verba a título comissões, assessoria, multas compensatórias e indenizatórias, penalidades ou outros encargos, por total ausência da concretização do negócio – no caso, a compra e venda do imóvel –, sob pena de se admitir o inconcebível enriquecimento sem causa das rés em seu detrimento.

Cumpre salientar que alguns aspectos fáticos trazidos à colação são incontroversos.

Nesse sentido, é certo que as partes celebraram uma proposta de compra e venda pertinente à aquisição de imóvel, pelo autor, através de um projeto oferecido pela ré, de tal forma que a relação jurídica estabelecida entre as partes, nesse aspecto, deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor.

É certo também que a rescisão tácita do referido contrato se operou, fato que impedirá o autor de contratar financiamento do imóvel junto à Caixa Econômica Federal.

Todavia, os argumentos lançados pela ré para justificar a retenção dos valores que receberam, não podem ser acolhidos, ainda que considerados argumentos que lançou, por estes se configurarem em claro desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador em prol da vendedora.

Nesse contexto a ideia de não devolver o valor recebido implicaria inconcebível enriquecimento sem causa da ré em detrimento do mesmo por receber importâncias sem a indispensável contraprestação dos serviços, devendo ser restituído aos contratantes a situação do *status quo ante* à celebração da transação aqui versada.

Nesse sentido tem sido o posicionamento dos Colégios Recursais e do TJ-SP:

"PROCESSO CIVIL – Juizados Especiais Cíveis – LEGITIMIDADE AD CAUSAM – Empresas de empreendimento imobiliário e de assessoria imobiliária, que atuam de forma coligada – Teoria da aparência e nítida aliança entre as sociedades, que fazem lembrar da conexidade contratual – Solidariedade entre fornecedoras – Legitimidade configurada – CORRETAGEM E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA – Relação de consumo – COMISSÃO DE CORRETAGEM – Previsão constante do termo de adesão no sentido de que, no caso de celebração do negócio, o pedido de reserva será convertido em contrato de corretagem – Disposição que evidencia venda casada, não deixando margem de liberdade de escolha ao consumidor – Previsão, ademais, dispondo que valores pagos a título de comissão não representam princípio de pagamento e que, por ocasião da celebração do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

negócio, seriam devolvidos – Estipulação que não deixa dúvidas de que o proponente não se responsabiliza pela corretagem – Ainda, forma de negociação que evidencia que não há verdadeiro contrato de corretagem, reforçando ainda mais o descabimento da cobrança da comissão – TAXA DE ASSESSORIA IMOBILIÁRIA – Cobrança, de forma compulsória, de uma taxa de serviços de assessoria técnica imobiliária, denominada SATI – Empresa de assessoria que afirma que o serviço era de livre opção – Situação em que sequer se vislumbra qual a efetiva função da taxa, por se tratar de serviço inerente à própria corretagem – Abusividade reconhecida – Precedentes jurisprudenciais – Repetição em dobro dos valores pagos – Sentença parcialmente reformada – Recursos das fornecedoras não providos e recurso dos consumidores provido". (COLÉGIO RECURSAL CENTRAL DA CAPITAL - 2ª Turma Cível - Recurso nº: 1008188-63.2013.8.26.0016).

*"COMPROMISSO COMPRA E VENDA Rescisão Previsão de quitação do preço através de liberação de financiamento bancário Não obtenção do crédito pelas adquirentes por divergência de assinatura do terceiro anuente - Rescisão Cabimento Inexistência de culpa das partes e, por conseguinte, ausente direito à multa e indenização por perdas e danos para qualquer dos contratantes - Litigância de má-fé não configurada - Sentença confirmada Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça – RECURSOS NÃO PROVIDOS". (TJ-SP - 10ª Câmara D. Privado, Apelação com Revisão nº 0009048-55.2010.8.26.0576, Rel. Des. **ELCIO TRUJILLO**, j. 15.04. 2014, v.u.)*

*"RESCISÃO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL C.C. COBRANÇA DE MULTA Ação ajuizada por promitente vendedor de imóvel - Negócio jurídico que não se aperfeiçoou, por impossibilidade de obtenção de financiamento Ausência de culpa das partes - Não configuração de hipótese de desistência ou de arrependimento do negócio - Resolução com retorno das partes ao status quo ante - Devolução do sinal determinada Multa contratual descabida - Sentença reformada parcialmente Recurso provido em parte." (TJ-SP - 5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0033993-69.2011.8.26.0577, Rel. Des. **MOREIRA VIEGAS**, j. 03.07.2013, v.u.).*

No tocante ao tema da corretagem, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já se pronunciou nessa direção:

"CONTRATO DE CORRETAGEM. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. NÃO-REALIZAÇÃO DO NEGÓCIO. DESISTÊNCIA. COMISSÃO DE CORRETAGEM INDEVIDA. TRIBUNAL DE ORIGEM ALINHADO À JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO REGIMENTAL NÃO-PROVIDO. 1. Contrato de corretagem. Comissão: segundo o entendimento firmado no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

STJ, a comissão de corretagem apenas é devida quando se tem como aperfeiçoado o negócio imobiliário o que se dá com a efetiva venda do imóvel. 2. Agravo regimental não-provido” (AgRg nº 719.434/RS, Rel. Min. **LUIZ FELIPE SALOMÃO**, 4ª Turma, J. em 02/4/09, DJ em 20/4/09 – grifei).

No mesmo sentido, outras decisões poderiam ser invocadas reputando que a obrigação em apreço é de resultado e não de meio (STJ, 4ª Turma, REsp. 208508-SC, rel. Min. César Asfor Rocha, v.u., j. 25.6.2002; TJSP 3ª Câmara, Ap. 6.436-4, rel. Des. Flávio Pinheiro, v.u., j. 25.11.1997), além de considerar que “a não realização do negócio, e, portanto, a inexistência de direito à comissão, enseja a restituição da importância paga a esse título” (TJSP, 11ª Câmara, Ap. 235072-2, rel. Des. Cristiano Leite, v.u., j. 10.03.1997).

Assim posta a questão, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato de compra e venda teve vigência por curto espaço de tempo e, nesse lapso temporal, o autor não se valeu de qualquer serviço ou benefício que referida transação poderia lhes proporcionar.

Solução diversa, porém, apresenta-se para o pedido de indenização por danos morais.

É certo que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por condutas inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas situações extraordinárias, realmente graves e que rendam ensejo a sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais.

Assim tem decidido os nossos Tribunais:

*“Não será toda a qualquer situação de sofrimento, tristeza, transtorno ou aborrecimento que ensejará a reparação, mas apenas aquelas situações graves o suficiente para afetar a dignidade humana em seus diversos substratos materiais, já identificados, quais seja, a igualdade, a integridade psicofísica, a liberdade e a solidariedade familiar ou social, no plano extrapatrimonial em sentido estrito” (Sétima Turma Cível - TJ/SP – Recurso Inominado nº 06079265220118260016 – Rel. **DANILO MANSANO BARIONI** – 26/10/2012)*

No mesmo sentido é a decisão dos Colégios

Recusais:

CONSUMIDOR – Restabelecimento de valores e condições de financiamento realizado entra as partes, decorrente de compra efetuada pela autora no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

estabelecimento réu, em contrato de financiamento firmado com a financeira ré – dano moral afastado, entre a falta de prejuízo sofrido pela autora - Sentença mantida - (Colégio Recursal/SP – Recurso Inominado nº 00146918820118260016 Rel. CARLA THEMIS LAGROTTA GERMANO – 24/09/2012)

Aliás, o autor não declinou nenhum aspecto preciso para permitir considerar que tivesse suportado constrangimento de vulto a exigir a devida reparação, pelo que no particular o pleito que formulou não vinga.

Prospera, pois, em parte, a pretensão do autor.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor, respectivamente, a quantia de **R\$ 4.000,00**, com correção monetária a partir do seu desembolso, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 28 de março de 2017.

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