


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

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

SENTENÇA

Processo nº: **0008231-16.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Maxuel Alexandre Araújo propõe ação de rescisão contratual com ressarcimento de danos materiais e morais em face de Mira Imóveis e/ou Imobiliária Santa Felicidade Jardim Ltda e Vectra Consultoria Imobiliária, aduzindo que procurou a primeira corré com o propósito de adquirir a casa própria, conforme era seu sonho, e que negociou a compra de um terreno no loteamento Cidade Aracy, nesta cidade. Que ficou acertado que a primeira corré viabilizaria, além do terreno, a construção de um imóvel conforme a planta escolhida pelo autor entre diferentes opções. Que para a realização do negócio pagou R\$ 5.000,00, sendo R\$2.000,00 em dinheiro, e R\$3.000 através da entrega do veículo Fiat Uno, ano 1985, sendo que o restante do valor do imóvel, a saber R\$ 90.000,00, seria financiado junto a Caixa Econômica Federal, conforme simulação feita por funcionária da segunda corré. Alega que firmou Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda com Sub-rogação de Área Construída. Ocorre que, posteriormente, veio a apurar que o nome do vendedor do terreno não era o mesmo constante na matrícula do imóvel, passando assim a desconfiar de um golpe. Relata que insistiu com as rés até conseguir a permuta do terreno por outro na mesma quadra, tendo firmado um novo contrato com outra vendedora, cujo nome, desta vez, constava na matrícula do imóvel. Aduz que foi enganado, que perdeu todo o dinheiro dado no negócio que, como vigilante, demorou muito tempo para

0008231-16.2013.8.26.0566 - lauda 1


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

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

conseguir juntar. Que tentou reaver seu dinheiro sem sucesso e sofreu por ver frustrado seu sonho de aquisição da casa própria. Que as rés incorrem na prática de enriquecimento ilícito e obtém vantagem indevida ao custo do prejuízo alheio. Requer a restituição em dobro dos valores dados às rés, indenização por danos morais e, na forma do parágrafo único do art. 42 do CDC, também danos materiais. Documentos às fls. 14/50.

Emenda da inicial às fls. 53, discriminando os valores dos danos materiais (R\$5.000,00) e dos danos morais (R\$15.000,00) pleiteados.

Deferimento da justiça gratuita ao autor às fls. 121.

Audiência de Conciliação restou infrutífera (fls. 58).

Na contestação (fls. 60/89), a corré Vectra Consultoria Imobiliária LTDA. aduz, em preliminar, a carência de ação por ilegitimidade passiva *ad causam*, argumentando que não participou de qualquer negociação para compra e venda de imóvel realizado entre o autor e a outra corré, que tão somente elaborou uma simulação de financiamento do imóvel, uma vez que atua apenas no ramo de consultoria imobiliária, que efetua serviços para a aprovação de financiamento, sendo uma mera correspondente da Caixa Econômica Federal para este tipo de serviço. Alega que, enquanto correspondente da Caixa, somente receberia sua comissão e/ou percentual devido na assinatura do contrato entre o requerido e a Caixa Econômica, o que não veio a ocorrer porque o financiamento não foi aprovado, dadas as restrições das partes. Que “não comprou nem vendeu qualquer imóvel, bem como não recebeu qualquer numerário, não firmou contrato de compromisso de compra e venda”, que apenas prestou informações ao autor acerca do necessário para a obtenção do financiamento pretendido. Que não pode ser mantida no polo passivo da ação porque não é co-devedora, não existindo solidariedade entre ela e a corré Imobiliária Santa Felicidade Jardim Ltda. No mérito, reitera os argumentos acima elencados, afirmando que não participou de qualquer negociação de compra e venda de imóvel realizada entre o autor e a


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

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

empresa corré ou entre o autor e os vendedores mencionados nos contratos trazidos aos autos. Que não recebeu qualquer valor por qualquer uma das partes, nem intermediou qualquer negociação. Finalmente, argumenta que não causou prejuízo ao autor, que não há provas nos autos do dano alegado e nem muito menos nexos causal ligando sua conduta ao suposto dano sofrido pelo autor, sendo, portanto, improcedentes os danos morais pleiteados. Documentação às fls. 90/108.

Contestação da corré Mira Imóveis – Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda (fls 130/133), alegando, preliminarmente, a carência de ação e a ilegitimidade de parte sob o argumento de que não participou da transação imobiliária realizada com o autor, que, segundo seu contrato social, somente o sócio Antônio Mira de Assumpção Junior pode assinar pela empresa de forma individual e que a transação em questão foi realizada entre o autor e o sócio Antônio Mira de Assumpção Neto. Requer a denúncia à lide do sr. Antônio Mira de Assumpção Neto, aduzindo que este realizou a negociação com o autor de forma particular. No mérito, alega que os fatos contidos na inicial não correspondem à verdade, que desconhece totalmente a transação efetuada entre o autor e Antônio Mira de Assumpção Neto, que os documentos apresentados foram assinados por este senhor e que ele não detinha poderes para representar a empresa. Impugna os documentos trazidos na inicial às fls. 26 e 48. Documentos às fls. 134/139.

Réplica às fls. 144/146.

Incidente de falsidade documental apresentado pela corré Vectra Consultoria Imobiliária Ltda. (fls. 02/06).

Às fls. 148, decisão suspendendo a ação até a solução do incidente de falsidade.

Manifestação do autor concordando em retirar o documento inquinado como falso dos autos (fls. 16).

Às fls. 23, decisão julgando prejudicado o incidente e determinando o desentranhamento do documento de fls. 39 dos autos principais.


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

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

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC/2015, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, **"presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder"** (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

As preliminares de ilegitimidade passiva confundem-se com o mérito.

Quanto a denunciação à lide feita em relação à pessoa física de Antonio Mira Assumpção Neto, dispõe o art. 6º, VIII do CDC que um dos direitos básicos do consumidor é a facilitação da defesa de seus direitos em juízo. Isso significa que o sistema processual deve assegurar ao consumidor meios para a tutela célere de seus legítimos interesses. E o juiz, no exercício de sua atividade de concretização das normas, deve estar atento a esse parâmetro legal.

Nesse sentido, inclusive, o art. 88 do CDC veda a denunciação da lide, promovida pelo fornecedor contra os demais responsáveis pela causação de um dano ao consumidor.

Nessa linha de raciocínio, não se justifica, em absoluto, qualquer modalidade de intervenção de terceiros, provocada pelo fornecedor que foi eleito pelo consumidor para figurar no pólo passivo, contra outros fornecedores que integram a cadeia de consumo.

Tal possibilidade contrariaria a escolha do consumidor de demandar apenas contra aquele fornecedor que originariamente foi incluído no pólo passivo, e importaria em maior delonga processual, contra o seu interesse.

É certo que o consumidor poderia, eventualmente, mover a ação contra Antonio Mira Assumpção Neto, mas escolheu não fazê-lo, escolha que deve ser respeitada.

Mesmo porque "não se admite a denunciação da lide com fundamento no art. 70, III, do CPC se o denunciante objetiva eximir-se da responsabilidade pelo evento danoso, atribuindo-o com exclusividade a terceiro" (STJ, AgRg no REsp 1115952/SP, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE


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

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

NORONHA, 4ªT, j. 22/06/2010)

Caberá à pessoa jurídica, se o caso, demandar contra o sócio minoritário em ação regressiva.

Avanço ao mérito.

Improcede a ação, no que diz respeito à Vectra Consultoria Imobiliária Ltda. Trata-se de simples correspondente da Caixa Econômica Federal e que apenas realizou uma simulação gratuita de financiamento para a aquisição e construção de imóvel. Não tem responsabilidade alguma pelos fatos alegados na inicial e que fundamentaram a pretensão do autor.

Quanto à ré Mira Imóveis e/ou Imobiliária Santa Felicidade Jardim Ltda, o autor apresenta recibo (fls. 26) proveniente dessa corré, discriminando o pagamento da importância de R\$ 2.000,00, em espécie, e de R\$ 3.000,00, referente a um carro dado em pagamento, valores estes quitados a título de "sinal de serviços prestados para a aprovação de financiamento junto a Caixa Econômica Federal do lote 3517-A, Rua Noventa e seis, Cidade Aracy - São Carlos – SP".

A ré Mira Imóveis – Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda não reconhece esta transação e alega que o sócio que assinou o recibo não teria autorização para representar a sociedade empresária.

Todavia, o recibo tem a aparência de legitimidade já que contém os dados da imobiliária e foi assinado pelo sócio da empresa, o qual inclusive tem o mesmo nome e sobrenome do sócio-administrador (Antônio Mira de Assumpção) do qual se distingue por ser "Neto", enquanto o administrador é "Júnior".

Seria afinal excessivo exigir do autor o conhecimento do contrato social da sociedade empresária para que pudesse negociar com o sócio autorizado a representá-la.

Ademais, caracterizada está a responsabilidade da fornecedora dos serviços nos termos do art.34 do Código de Defesa do Consumidor, porque o sócio minoritário, mesmo sem poderes


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

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

para representar a pessoa jurídica, inevitavelmente é um de seus prepostos: "O fornecedor do produto ou serviço é solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos."

Ainda, de acordo com os fatos narrados na inicial – os quais a contestante não se desincumbiu de provar que não ocorreram ou, ao menos, que não ocorreram do modo como foram narrados, tem-se que a negociação acerca da compra do terreno e a posterior celebração de dois contratos de compromisso de compra e venda ocorreram no estabelecimento empresarial da ré e foram protagonizados pelo sócio que tinha a aparência de legitimamente para exercer a atividade que constitui o objetivo social da sociedade: "venda e compra de imóveis próprios e de terceiros, e a locação em geral" (fls. 136).

Neste sentido, nos termos dos artigos 309 e 311 do Código Civil de 2002 e da teoria do credor putativo, há que se reconhecer a validade do pagamento efetuado pelo autor à Mira Imóveis – Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda. Rejeito portanto a impugnação do documento acostado às fls. 26 dos autos promovida pela ré.

O autor pleiteia a devolução em dobro destes valores sob a alegação de que o negócio não veio a se concretizar uma vez que o imóvel da primeira transação não era realmente de propriedade do vendedor, e quanto à segunda transação não houve o cumprimento da obrigação contratual da ré relativamente à construção e prosseguimento na execução da avença.

Ainda que pudéssemos ponderar que é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária quando os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor efetivamente alcançam um resultado, viabilizando, por exemplo, um contrato de compromisso de compra e venda, como parece ter sido o caso a despeito da narrativa confusa dos fatos, é forçoso admitir, contudo, que a ré não admitiu que prestou serviços ao autor.

Ao contrário, negou sua participação nos negócios entabulados com o autor e não


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

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

reconheceu o recibo de quitação de serviços emitido em seu nome.

Neste sentido, ante o caráter absolutamente genérico da contestação e a negativa dos fatos, não poderá ser reconhecido a validade do pagamento efetuado sem a contraprestação pelos serviços.

Tenha-se em conta, ainda, que o momento para se articular a defesa a propósito é o da apresentação da resposta, ocasião em que "compete ao réu alegar ... toda a matéria de defesa" (art. 336, NCPC/2015), e, especialmente, com o ônus da impugnação específica - não se admite defesa genérica como a que foi aqui apresentada -, sob pena de presunção de veracidade dos fatos narrados na inicial (art. 341, caput, in fine, NCPC/2015). Saliente-se que não se está diante de exceção legal em que admitida a arguição a posteriori (art. 342, NCPC/2015) ou que não prevaleça o ônus de impugnação específica (incisos e parágrafo único do art. 341, NCPC/2015).

O ônus da impugnação específica guarda relação com o dever de cooperação das partes no concernente à cognição judicial. Se uma das partes expõe que os fatos se passaram de determinada forma, o mínimo que se exige da outra é que enfrente tal alegação, confessando ou impugnando tais fatos e, nesta última hipótese, que exponha a sua narrativa a respeito da dinâmica dos acontecimentos. A ausência de tal impugnação específica acarreta-lhe consequência processual de relevo, qual seja, a presunção de veracidade dos fatos vertidos na inicial.

Sendo assim, em razão do ônus da impugnação específica dos fatos a ser suportado pela ré, torna-se impossível considerar que o valor pago pelo autor foi devido enquanto contraprestação aos serviços prestados já que nem mesmo a execução dos serviços foi assumida pela ré. Cabe, conseqüentemente, a restituição pela ré do valor de R\$ 5.000,00 indevidamente dado em pagamento pelo autor.

A indenização será devida na forma simples. Quando efetuado o pagamento, ele era devido. Não se trata de indébito. Todavia, houve posterior inadimplemento contratual, que


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

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

justifica a rescisão e a devolução da quantia paga. O recebimento não foi, portanto, feito de má-fé. E a má-fé no ato de cobrar e receber é requisito indispensável para a aplicação da figura da repetição em dobro. Precedentes do Superior Tribunal de Justiça: AgRg no AgRg no AREsp 618411/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 26/05/2015, DJe 24/06/2015; AgRg no AgRg no AREsp 600663/RS, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/05/2015, DJe 19/05/2015; AgRg no AREsp 439822/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/05/2015, DJe 18/05/2015; AgRg no AREsp 460436/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 14/04/2015; AgRg no REsp 1200821/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/02/2015, DJe 13/02/2015; AgRg no AREsp 617419/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/12/2014, DJe 03/02/2015; AgRg no AREsp 551275/RS, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/12/2014, DJe 19/12/2014; AgRg no AREsp 514579/RS, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/10/2014, DJe 28/10/2014; AgRg no REsp 1441094/PB, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe 01/09/2014; AgRg no REsp 1424498/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/08/2014, DJe 19/08/2014.

Quanto ao pedido de indenização por danos morais, o dano moral pressupõe a lesão a bem jurídico não-patrimonial (não conversível em pecúnia) e, especialmente, a um direito da personalidade (GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil. Responsabilidade Civil. 1ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 55; DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 19ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 84; GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 8ª Ed. Saraiva.


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

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

São Paulo: 2013. p. 359), como a integridade física, a integridade psíquica, a privacidade, a honra objetiva e a honra subjetiva.

Todavia, não basta a lesão a bem jurídico não patrimonial, embora ela seja pressuposta.

O dano moral é a dor física ou moral que pode ou não constituir efeito dessa lesão.

Concordamos, aqui, com o ilustre doutrinador YUSSEF CAHALI: *“dano moral, portanto, é a dor resultante da violação de um bem juridicamente tutelado, sem repercussão patrimonial. Seja dor física – dor-sensação, como a denominada Carpenter – nascida de uma lesão material; seja a dor moral – dor-sentimento, de causa imaterial.”* (in Dano moral. 4ª Edição. RT. São Paulo: 2011. pp. 28).

A distinção entre a simples lesão ao direito não patrimonial e o dano moral como efeito acidental e não necessário daquela é importantíssima. Explica, em realidade, porque o aborrecimento ou desconforto - ainda que tenha havido alguma lesão a direito da personalidade - não caracteriza dano moral caso não se identifique, segundo parâmetros de razoabilidade e considerado o homem médio, dor física ou dor moral.

O critério é seguido pela jurisprudência, segundo a qual somente configura dano moral “aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige” (STJ, REsp 215.666/RJ, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. 21/06/2001).

No caso dos autos, não estão configurados danos morais.

Não se pode vislumbrar que a situação vivida pelo autor tenha representado mais que um dissabor, uma mera frustração pela não realização do negócio almejado.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para:

(a) rejeitar o pedido em relação a Vectra Consultoria Imobiliária Ltda, condenando o autor em honorários advocatícios arbitrados e 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a

**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

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

AJG;

(b) acolher o pedido em parte, em relação à ré Mira Imóveis – Imobiliária Santa Felicidade S/S Ltda, condenando-a a pagar ao autor R\$ 5000,00 com atualização monetária pela Tabela Prática do E. TJSP, a contar da data do recibo (20/01/2012), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Houve sucumbência recíproca e cada parte arcará com 50% das custas e despesas processuais. O autor pagará ao advogado ou sociedade de advogados da ré honorários arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa. A ré pagará ao advogado ou sociedade de advogados do autor honorários arbitrados em 10% sobre a condenação.

P.I.

São Carlos, 06 de outubro de 2016.

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