



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital 1002318-94.2017.8.26.0566

nº:

Classe - Assunto Procedimento Comum - Práticas Abusivas

Requerente: Rafael Guillen Alves Murta

Requerido: Empreendimento Imobiliario ADN SPE Ltda e outro

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

Vistos,

Cuida-se de pedido do autor em face das rés Empreendimento Imobiliário ADN SPE LTDA e Valor Consultoria Imobiliária Ltda.

Aduz que tinha interesse em adquirir um imóvel para a realização do sonho da casa própria e por isso se dirigiu até o empreendimento da Primeira Ré, em que o corretor da Segunda- Ré lhe apresentou inúmeras vantagens caso fosse adquirido o imóvel.

O preço do imóvel pretendido totalizava a quantia de R\$ 135.000.00.

Informou na data que pretendia financiar o imóvel, bem como utilizar o

1002318-94.2017.8.26.0566 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

FGTS. É certo que para finalizar a transação, o Requerente, necessitava da aprovação do financiamento, procedimento pelo qual entregou todos os documentos à funcionária da imobiliária Valor. Assim, logo após recebeu uma ligação da Segunda Requerida, parabenizando pela aquisição do imóvel, tendo em vista que havia sido aprovado o financiamento, sendo informado que precisava passar para assinar o contrato de compra e venda e pagar o sinal de R\$5.000,00. Para obter tal valor, fez um empréstimo consignado junto ao Banco Santander. Foi negado o crédito para aquisição do imóvel, posteriormente, tendo em vista diferença de FGTS. Já havia mudado de endereço para fins de adaptação tanto de moradia, como financeira, pois a família reside em imóvel alugado, assim até a entrega das chaves do imóvel adquirido, teriam que arcar com aluguel e parcela do imóvel.

Não teve êxito na devolução do valor pago. Com o distrato, apenas R\$1.094,01 lhe foram devolvidos. Pede a resolução da avença, a devolução integral do sinal, em dobro e indenização por danos morais.

Contestação da ré Empreendimento Imobiliário ADN 105 SPE alegando que dos valores acordados, a autora pagou à ré ADN somente o montante de R\$ 1.094,01, os quais foram lhe foram devolvidos através do distrato formalizado em 21 de dezembro de 2016, quando a autora manifestou sua intenção de desfazer o negócio anteriormente concretizado.

Referido distrato, com a formalização expressa da autora, foi cumprido pela ré ADN através da entrega de três cheques no valor de R\$ 364,67 cada, referente às parcelas que já tinham sido quitadas. Outrossim, com relação ao sinal, a situação se inverte. Os valores pagos à ADN através de depósito bancário (R\$ 5.000,00) foram deduzidos dos percentuais devidos pelo autor em razão do descumprimento contratual, pois mesmo com o financiamento


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

liberado, o requerente não forneceu à ré ADN a documentação no prazo contratual. Aplica-se a cláusula contratual que lhe autoriza reter 10% do valor do contrato para cobrir suas despesas. Os documentos anexos comprovam que os valores pagos pelo autor à ré ADN foram repassados à imobiliária que intermediou a venda, na forma de corretagem. Não foi responsável pela rescisão do contrato que se deu por vontade exclusiva do autor. Eventuais danos morais devem ser fixados com moderação (fls.60/67).

Contestação da Valor Consultoria Imobiliária Ltda dizendo que os honorários são devidos, pois o corretor de imóveis aproximou as partes de forma exitosa, conseguindo o resultado previsto no contrato de mediação. Ainda que existente posterior à desistência do negócio por parte do Requerente, em decorrência de não preencher os requisitos exigidos para o financiamento da aquisição do imóvel, esta culpa não poderá ser atribuída à contestante. Em caso de condenação em indenização por danos morais, deve o valor ser arbitrado com moderação (fls. 97/103).

Réplica a fls.148/153.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

O contrato já foi rescindido.

Resta apreciar os pedidos de devolução de quantia e indenização por danos morais.

Assiste, em parte, razão ao autor.

Faz, efetivamente, jus a receber o sinal pago às rés em sua integralidade e não apenas parcialmente como ocorreu.

É incontroversa nos autos a ausência de culpa do autor pela negativa de liberação do crédito de FGTS.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O que se percebe é o aqodamento das rés na cobrança do sinal antes mesmo de ter certeza da liberação do FGTS do autor.

Verifica-se, outrossim, que não foram prestadas informações e esclarecimentos adequados ao pretendente.

Diante de esclarecimentos necessários e prévios, o autor estaria a par, de início, da possibilidade de eventual impedimento para a concessão de crédito, o que acarretaria a não conclusão do negócio diante inviabilidade de adimplemento do preço do imóvel.

Assim, ausente qualquer culpa do comprador pela negativa de liberação do crédito, deve ser lhe integralmente restituído o montante pago, sob pena de enriquecimento ilícito das rés.

Em caso análogo, decidiu a Superior Instância:

“RESCISÃO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Restituição de sinal e princípio de pagamento cumulado com indenizações em danos morais - Financiamento imobiliário não concretizado - Contrato rescindido sem culpa - Devolução do sinal e princípio de pagamento previsto em contrato - Multa contratual não incidente diante da ausência de configuração do termo inicial do dever contratual - Dano moral Não configuração Mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual - Precedentes desta Colenda Câmara - Litigância de má-fé não configurada - Sentença mantida pelos próprios fundamentos - Recursos desprovidos.” (4ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0012834-86.2010.8.26.0292, Rel. Des. Milton Carvalho, j. 24.11.2011, 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

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. (TJSP - 5ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0033993-69.2011.8.26.0577, Rel. Des. MOREIRA VIEGAS, j. 03.07.2013, v.u.).

Enfim, na hipótese vertente não houve desistência por parte do comprador, mas insucesso na tentativa de utilização do saldo da conta vinculada do FGTS, para pagamento de parte do preço. As rés sabiam que haveria utilização desse saldo e, naturalmente, também sabiam que a não liberação poderia acarretar o insucesso da venda.

Lembre-se que elas, requeridas, são profissionais do segmento e conhecem esses trâmites.

Nessa circunstância, não se pode permitir a retenção do valor, que deve ser devolvido. Com efeito, resolvido o contrato, sem culpa das partes, mas por fato que era previsível também à vendedora e à intermediadora, é justo tornarem as partes à posição anterior.

O pagamento de valor pelo comprador, a qualquer título, integra o contrato de venda e compra firmado entre as partes.

As duas rés são responsáveis solidariamente pela devolução. Sobre o tema, leciona Rizatto Nunes: “Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor.” (Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421).

No tocante ao serviço de intermediação, a relação obrigacional existente se estabelece entre o corretor e o comitente. Ou seja, entre aquele que contrata o serviço de corretagem e o corretor. O terceiro interessado no negócio, captado pelo corretor, não faz parte da relação de corretagem.

O autor, portanto, deve receber a quantia que pagou, pouco importando a quem foi direcionada, se à construtora ou à intermediadora.

Inexistente má-fé por parte das requeridas, não há dever de devolução em dobro.

No que tange aos danos morais, trata-se de mero descumprimento contratual que não gera o dever de indenizar porque não há ofensa a direito da personalidade.

A circunstância de ter o autor se mudado para outro local onde aguardaria a conclusão do apartamento é corriqueira da vida configurando, no máximo, mero aborrecimento.

Em face do exposto, julgo parcialmente procedente o pedido do autor para condenar as rés, solidariamente, a lhe devolverem de maneira simples o valor integral do sinal, abatendo-se o valor que já lhe foi devolvido. Os valores devem ser devolvidos com correção monetária pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal de Justiça a partir do respectivo desembolso, incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação. Julgo improcedentes os pedidos de rescisão contratual, que já ocorreu, de devolução em dobro e de indenização por danos morais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Dada a sucumbência preponderante do autor, arcará com custas, despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da condenação para cada ré.

Sendo beneficiário da Justiça Gratuita, as verbas da sucumbência apenas poderão ser cobradas se provada a perda da condição de necessitado.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 10 de maio de 2017.

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