



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004338-63.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**
 Requerente: **ADRIANA APARECIDA DIAS**
 Requerido: **VAGNER JOSÉ MONARETTI**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Adriana Aparecida Dias move ação em face de **Vagner José Monaretti**, alegando ter adquirido de Aguinaldo de Meo e outros, o imóvel constituído do lote 95, da quadra 06, do loteamento Residencial Jardim Vista Alegre, objeto da matrícula n. 118.025, do CRI local, por R\$ 100.000,00, cujas condições para pagamento do preço estão especificadas no compromisso celebrado em setembro/12. O réu foi o corretor que intermediou esse negócio. Acontece que o réu exigiu da autora o valor de R\$ 20.000,00, a ser pago aos promitentes vendedores, para “amarrar o negócio”, a ser depositado na conta corrente dele réu, de n. 001.00.005.708-6, na CEF, agência 1998. A autora depositou R\$ 17.200,00 em dinheiro e efetuou transferência de R\$ 2.800,00 entre as contas bancárias. Havia necessidade da autora obter financiamento bancário para pagar o remanescente do preço devido aos promitentes vendedores. O próprio réu se incumbiu de procurar a CEF para apressar esse financiamento, mas o tempo foi passando e a autora percebeu que o réu não estava se empenhando para esse fim. Em razão disso a autora passou a pagar juros de mora aos vendedores e correção monetária. Posteriormente é que soube do réu que os R\$ 20.000,00 se destinavam ao pagamento da corretagem, mas não contratara o réu para a intermediação, e o preço do imóvel foi ajustado em R\$ 100.000,00. A hipótese é de venda casada que é vedada pelo § 1º, do artigo 39, do CDC. Pede a procedência da ação para condenar o réu a lhe restituir em dobro os R\$ 20.000,00, com correção monetária e juros de mora, e a pagar à autora os juros que esta teve que pagar aos promitentes vendedores pelo fato do réu não ter entregue os R\$ 20.000,00 a estes. Sofreu danos morais em razão da conduta do réu, pois não deu seguimento ao financiamento e descumpriu os princípios éticos de sua profissão. Os valores deverão ser acrescidos de juros moratórios, correção monetária e honorários advocatícios.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Documentos às fls. 18/35.

O réu foi citado e contestou dizendo que faz jus à corretagem de 10% do imóvel, por se localizar no perímetro rural, e a diferença foi para atender o custo com o engenheiro civil responsável pelo projeto de fossa, despesas com fotocópias, deslocamentos, regularização do terreno perante a Prefeitura Municipal, matrícula do imóvel, confecção do contrato, averbação para fins de financiamento e intermediação para a autora obter o financiamento na CEF. Não há que se falar na devolução em dobro e nem em danos morais. Improcede a demanda. O réu exibiu documentos.

Réplica às fls. 84/85. Prova oral às fls. 88/91. As partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

Não havia motivo para se colher o depoimento de Aguinaldo de Meo, como insistido pelo réu. Tem este interesse no resultado do litígio, mesmo porque figurou como promitente vendedor do imóvel objeto do compromisso particular de compra e venda celebrado com a autora. A prova oral colhida é mais do que satisfatória para auxiliar o juízo a exarar esta sentença de mérito. Ademais, existem provas documentais que também se revelam de suma importância para o desate do litígio. Desnecessária a conversão do julgamento em diligência, o que apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional, sem acrescentar nada de útil ao acervo probatório.

O compromisso particular de venda e compra firmado pela autora às fls. 18/23 tendo como promitentes vendedores as partes qualificadas na cláusula I de fl. 18 (Aguinaldo de Méo e outros), confirma que o lote 95, da quadra 06, do loteamento Residencial Jardim Vista Alegre, objeto da matrícula n. 118.025, do CRI local, foi prometido à venda para a autora por R\$ 100.000,00, sendo R\$ 12.000,00 em 12 parcelas de R\$ 1.000,00, e R\$ 88.000,00 a serem pagos através de financiamento que a autora providenciaria perante a CEF.

O réu foi ouvido por este juízo às fls. 88/89, tendo confessado de modo espontâneo o seguinte: “foi Aguinaldo de Méo quem pagou a corretagem para o depoente. O depoente recebeu de comissão 4,50% sobre o valor do negócio feito com a autora, pagamento esse que foi efetuado por Aguinaldo”.

O réu disse a fl. 88 que o preço da venda do lote foi de R\$ 120.000,00. Tentou justificar que os R\$ 20.000,00 depositados em sua conta corrente pela autora se destinaram ao pagamento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

dos serviços que realizou em favor desta: “providenciou para a autora poder obter o financiamento a documentação seguinte: certidão atualizada da matrícula, certidões negativas cíveis, criminais, trabalhistas, protestos, de tarifas de água, esgoto e energia elétrica, bem como o custo do correspondente bancário, despesas do engenheiro da CEF que procedeu à avaliação do imóvel”. Em contestação, o réu chegou a dizer que também pagou ao engenheiro civil o custo do projeto da fossa do imóvel, bem como regularização da matrícula no CRI e regularização do imóvel perante a Prefeitura Municipal, e que cobrou 10% de comissão pois o imóvel se localiza no perímetro rural.

Os fatos alinhavados pelo réu em sua contestação e aqueles da versão dada por ele em juízo são flagrantemente absurdos. O imóvel localiza-se no perímetro urbano, no Residencial Jardim Vista Alegre, defronte para a Rua 04, e está cadastrado no setor imobiliário municipal conforme indicado a fl. 19 (identificação n. 19.246.006.001).

Os promitentes vendedores não ressaltaram no instrumento de pré-contrato que haveria despesas com projeto de fossa a ser desenvolvido por engenheiro civil, nem que o imóvel necessitava de ser regularizado perante o Poder Público Municipal, ou perante o CRI. Pura falácia do réu, que chegou a afirmar que o preço do negócio foi de R\$ 120.000,00, quando o próprio compromisso deixa claro que foi de R\$ 100.000,00. Isso serve para confirmar a tese da autora de que foi lubrificada pelo réu, o qual não executou os seus serviços com os requisitos exigidos pelo artigo 723, do Código Civil.

O réu apropriou-se injusta e dolosamente dos R\$ 20.000,00 da autora. Usou de estratégia criminoso para obter essa vantagem absurda, mantendo a autora em erro substancial. O réu terá que restituir à autora, em dobro, os R\$ 20.000,00, nos termos do parágrafo único, do artigo 42, do CDC, mesmo porque como já reconhecido, o réu agiu dolosamente. Não prestou nenhum serviço para a autora de modo a justificar qualquer tipo de cobrança.

A autora apresentou como fundamentos para exigir indenização por danos morais os seguintes fatos: o réu não teria dado seguimento ao pedido de financiamento e violou os princípios éticos de sua profissão. Ora, quem estava pleiteando o financiamento era a autora, e a ofensa aos princípios éticos da profissão interessa exclusivamente à apreciação do CRECI. A autora não disse que a conduta do réu afrontou a sua dignidade. Por falta de fundamentação específica, impossível reconhecer a ocorrência do dano moral.

Não é cabível a restituição dos juros como pretendido pela autora, já que imaginou que os R\$ 20.000,00 se destinavam ao pagamento de parte do preço. Assim que a realidade se desvelou, a autora cuidou de exigir a repetição do indébito, em dobro, o que é suficiente para satisfazê-la.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar o réu a pagar à autora, R\$ 20.000,00, em dobro (R\$ 40.000,00), com correção monetária desde a data do depósito bancário, juros de mora de 1% ao mês contados da citação, 15% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação e custas do processo, inclusive as de reembolso. **IMPROCEDE** o pedido de indenização por danos morais e de reembolso dos juros que a autora pagou aos promitentes vendedores.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se o réu para, em 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista à autora para indicar bens do executado para os fins de penhora.

P.R.I.

São Carlos, 31 de outubro de 2014.

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