



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009650-83.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Responsabilidade Civil**
 Requerente: **Marilda Aparecida Rodrigues de Moura**
 Requerido: **Ana Lucia Ditzel Facci e outros**

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

Dispensado o relatório.

Os **promitentes vendedores não possuem legitimidade passiva ad causam.**

Incontroverso que o que se postula nesta ação é a restituição da comissão de corretagem paga pela autora ao corretor. Inadmissível que os promitentes vendedores tenham que suportar esse encargo. Inexiste pertinência subjetiva na ação. Saliente-se que o instrumento contratual previu, de modo expresso, que a obrigação de pagamento da comissão competia à promitente compradora, ora autora (fls. 15, Item VII).

O julgamento pelo mérito dá-se apenas no tocante ao corretor.

A ação é **parcialmente procedente.**

O corretor presta um serviço no mercado de consumo, na qualidade de fornecedor. A autora é destinatária final desse serviço, reputada pois consumidora. **O Código de Defesa do Consumidor é aplicável a essa relação.**

O art. 723 do CC estabelece que o **corretor é obrigado a prestar seus serviços com diligência e prudência**, e a prestar ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento do negócio.

O parágrafo único do mesmo dispositivo, incluído pela Lei nº 12.236/2010, é ainda mais rígido no tocante ao dever informacional do corretor: **"sob pena de responder por perdas e danos, o corretor prestará ao cliente todos os esclarecimentos acerca da segurança ou do risco do negócio, das alterações de valores e de outros fatores que possam influir nos resultados da incumbência."**

Tais normas devem ser lidas e compreendidas, ainda, no contexto maior do direito básico do consumidor à informação, previsto no art. 6º, III do Código de Defesa do Consumidor, in verbis: **"São direitos básicos do consumidor III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem"**.

No caso dos autos, observamos que o instrumento particular de promessa de compra e venda (fls. 13/18) de que estamos especificamente tratando rege, por seu conteúdo, não apenas a relação contratual entre promitentes vendedores e promitente compradora, mas também esta última e o corretor, no tocante aos serviços de corretagem, a propósito dos quais há uma cláusula expressa, Item VII, assim como um Item V com orientações e regras relativas ao financiamento imobiliário cujo conteúdo é inerente à prestação de informações que o corretor deve conferir aos interessados.

Pois bem. No Item V **não há informação** alguma sobre a inviabilidade do financiamento imobiliário pelo programa Minha Casa Minha Vida para o caso de o promitente adquirente já ser proprietário de outro imóvel.

Trata-se de informação relevante e que **deveria ter sido transmitida** à autora.


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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Insta salientar que, segundo **regras de experiência** (art. 335, Código de Processo Civil), parece-me clara a ausência dessa informação relevante, pois certamente **a autora sabia que era proprietária de outro imóvel**, e o próprio desfecho do caso mostra-nos que **não teria condições de pagar o preço** sem tal financiamento.

Não bastasse, no Item IV há um parágrafo segundo cuja parte final indica que, restando inviabilizado o financiamento e não havendo acordo, o contrato é rescindido **sem prejuízo a qualquer das partes**.

Ainda que esse Item IV não esteja tratando especificamente da comissão de corretagem, o **leigo**, que não teve qualquer participação na **confeção do contrato**, pode sinceramente ser induzido a erro e convencer-se de que a previsão "sem qualquer prejuízo a qualquer das partes" inclui a comissão de corretagem, pois o não-reembolso desta certamente traz prejuízo a uma das partes.

Cumpra frisar que esse contrato também foi **assinado** pelo corretor.

Cabe, aqui, no tocante à relação de consumo, a aplicação do art. 47 do Código de Defesa do Consumidor: "**as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor**".

Assim, é de rigor a restituição.

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. São Paulo: 2013. p. 359), como a integridade física, a integridade psíquica, a privacidade, a honra objetiva e a honra subjetiva. Isto, em qualquer ordenamento jurídico que atribua centralidade ao homem em sua dimensão ética, ou seja, à dignidade da pessoa humana, como ocorre em nosso caso (art. 1º, III, CF).

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 denomina 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 accidental 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).

Não configura dano moral, por exemplo, o **simples inadimplemento contratual** (REsp 803.950/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 20/05/2010; EDcl no REsp 1243813/PR, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, j. 28/06/2011).

Quanto ao caso em tela, observo que a simples recusa, pelo réu, à restituição, não constitui fato suficiente a caracterizar a dor física ou moral que justique, segundo critérios de razoabilidade, compensação pecuniária. Afasta-se a indenização por danos morais.

Tendo em vista tais fundamentos, **julgo extinto o processo**, sem resolução 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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

mérito, em relação aos réus Mauro Oswin Facci e Ana Lucia Ditzel Facci, com fulcro no art. 267, VI do Código de Processo Civil, e, em relação ao réu Mauro Adriano Silveira, **julgo parcialmente procedente** a ação para condená-lo a pagar à autora Marilda Aparecida Rodrigues de Moura a quantia de R\$ 5.000,00, com atualização monetária desde 10.07.2013 (fls. 19), e juros moratórios desde a citação.

Fica(m) desde já a(s) parte(s) ré(s) intimada(s), com a simples publicação desta no DJE, de que o termo inicial para pagamento voluntário no prazo de 15 dias, nos termos do art. 475-J do CPC, sob pena de incidência da multa de 10% e prosseguimento da execução, corresponderá ao trânsito em julgado da decisão final, independentemente de nova intimação.

P.R.I.

São Carlos, 15 de janeiro de 2016.

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