

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002231-12.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Vinicius Verissimo de Camargo**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I - Spe Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1002231-12.2015****VISTOS**

VINICIUS VERISSIMO DE CAMARGO ajuizou **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER** em face de **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I SPE LTDA.** e **ITETO – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, todos devidamente qualificados.

Em 06/04/2013 o autor firmou com a primeira requerida, por intermédio da segunda, instrumento particular de compra e venda de imóvel (cf. fls. 30/47) situado no Condomínio Moradas III, nº 114, modelo m50b/f1b. Realizou o pagamento da entrada (cf. fls. 49) e parcelou a taxa de corretagem. Ocorre que, por alguns meses, aguardou a confirmação do financiamento, mas foi surpreendido quando as requeridas lhe informaram que o imóvel fora vendido para terceira pessoa. Após isso, prometeram um outro imóvel de iguais características. Na expectativa, o autor aguardou o contrato do novo imóvel, porém, o segundo imóvel a ele prometido também fora vendido a outra pessoa.

1002231-12.2015.8.26.0566 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não restou outra opção senão se socorrer das vias judiciais. Devido ao exposto, requereu a condenação das requeridas em indenização por danos materiais e morais, no importe de 60 salários mínimos e, subsidiariamente, a restituição em dobro do valor pago, no total de R\$ 6.610,12. Por fim, pleiteou a condenação das requeridas na obrigação de ofertar imóvel similar para a concretização do financiamento.

Devidamente citada, a segunda requerida apresentou contestação alegando inépcia da inicial por não haver compatibilidade entre os pedidos de dano moral, material e restituição em dobro e que a restituição dos valores pagos somente procede se houver a rescisão do contrato, o que o autor não pretende. Ainda em preliminar aduz sua ilegitimidade passiva por ter sido celebrado contrato de corretagem com a Empresa JF Negócios Imobiliários, conforme documentos às fls. 57/58, e não com ela. Ademais, a partir da celebração do contrato de compra e venda com a primeira requerida, a segunda não mais faz parte do negócio. No mérito, afirma que não ter conhecimento dos fatos narrados pelo autor, pois não é função das corretoras acompanhar o procedimento de financiamento e entrega de imóvel. Por fim, requereu a total improcedência da ação.

Também citada, a primeira requerida apresentou contestação requerendo a retificação do polo passivo a ser ocupado por “Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos II”, por ter sido celebrado com ela o contrato de compra e venda. Requereu a declaração da inépcia por ilegitimidade passiva. No mérito, alegou que devido à inadimplência do autor o contrato foi rescindido, pois houve apenas o pagamento da entrada e não a taxa de corretagem, motivo pelo qual o imóvel voltou ao *status quo*. Aduz ainda que não deve ser aplicada a inversão do ônus da prova por não se tratar de relação de consumo dada a ausência de hipossuficiência do autor e que não é cabível reparação de danos morais ou materiais uma vez que o próprio autor deu causa a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

rescisão contratual. Diante disso requereu a extinção sem resolução de mérito e se superado esta, a total improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 194/201.

As partes foram instadas a produção de provas (cf. fls. 202), porém nada mais solicitaram.

É o relatório.

Decido.

Não há como acolher a preliminar de ilegitimidade passiva, sustentada pela corretora, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

Ementa: AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão - Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:

Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corrê Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

Na mesma linha de pensamento não é caso de reconhecer a extinção por ilegitimidade passiva, sustentada pela outra demandada, já que SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS II SPE LTDA. e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I SPE LTDA. compõem o mesmo grupo econômico da EMPRESA RODOBENS e se vinculam ao negócio. Nesse ponto basta retificar os apontamentos do Cartório.

No mais, a improcedência merece ser proclamada pois o autor não produziu qualquer prova a respeito de ter cumprido sua parte no contrato o que lhe permitiria então, exigir das rés, alguma reparação.

Não provou ter tentado negociar o inadimplemento confessado (realizou um único pagamento) e também não apresentou qualquer comprovante de ter obtido êxito o financiamento dos R\$ 106.740,00 que deveriam ter sido por ele entregues em 10/11/14 (e não foram.....).

Assim, a não concretização da avença se deu por sua exclusiva responsabilidade não podendo ser acolhidos os reclamos inaugurais.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta,
JULGO IMPROCEDENTE O PLEITO CONTIDO NA PORTAL.

Ante a sucumbência, fica o autor condenada ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios aos patronos das requeridas, que fixo, por equidade, em R\$ 880,00 para cada. No entanto, deverá ser observado o disposto no art. 12 da LAJ vez que foi ao postulante deferida a concessão da justiça gratuita.

P. R. I.

São Carlos, 26 de fevereiro de 2016.

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