

**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

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

SENTENÇA

Processo nº: **1009558-37.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**

Juiz de Direito: Dr. Daniel Felipe Scherer Borborema

Rosa Maria de Assis Gonçalves propõe ação de indenização por danos morais em face de Alexandre Ricardo Zagato e Fernanda do Carmo Vulcani Predin, aduzindo que prestou serviços de corretagem referentes à venda do imóvel de propriedade do requerido Alexandre e que, enquanto as tratativas acerca do negócio ainda estavam em curso, a residência foi negociada em particular entre os requeridos. Alega que, em decorrência do incidente, experimentou situação constrangedora e angustiante, tendo sofrido abalo significativo em sua vida profissional e cobrança por parte de seus superiores hierárquicos. Sob tal fundamento postula pela condenação dos requeridos ao pagamento de indenização por danos morais no importe de 40 salários mínimos ou outro valor, a critério do juízo. Requer a concessão do benefício da gratuidade da justiça. Junta documentos às fls. 18/32.

Contesta o requerido Alexandre (fls. 64/83), apresentando preliminares de litispendência, ilegitimidade da parte autora e conexão. No mérito, aduz que no processo movido pela Imobiliária Center Imóveis contra si e sua esposa, ficou provado que não houve a participação da autora na conclusão da venda e que esta sabia que o imóvel já tinha sido negociado entre o proprietário e o esposo da requerida Fernanda. Que não foi através da intermediação da corretora/autora que o casal de compradores, Fernanda e o marido, André, chegou ao imóvel


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

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

negociado. Que, como André é médico, o requerido já o conhecia da Santa Casa de Misericórdia de São Carlos, onde havia sido gerente de enfermagem, e foi em uma conversa entabulada entre os dois que a venda da casa em questão foi noticiada. Afirma que o negócio foi realizado diretamente entre as partes sem a participação ou mediação da autora e, portanto, ela não faz jus ao pagamento de corretagem, nem muito menos houve lesão a qualquer direito seu a dar causa ao presente pleito de indenização por danos morais. Por fim, rechaça o pedido de reparação formulado na inicial e impugna o valor requerido.

Contestação da requerida Fernanda (fls. 134/154), em que são reiterados os mesmos argumentos da peça de defesa acima relatada.

A tentativa de conciliação restou infrutífera (fls. 204).

Réplica de fls. 205/208.

Decisão de fls. 216, em que foram rejeitadas as preliminares arguidas pelos réus e designada audiência de instrução e julgamento, a qual foi realizada (fls. 241), com a oitiva de uma testemunha (fls. 242).

É o breve relato. Decido.

Em atendimento ao requerimento de fls. 02 e à vista dos documentos de fls. 09/16, concedo os benefícios da gratuidade da justiça.

A preliminar de ilegitimidade da parte autora se confunde com o mérito e com ele será analisada.

Dispositivos do Código Civil regem o contrato de corretagem e tratam da remuneração devida ao corretor tanto quando ele alcança o resultado previsto no contrato de mediação como quando o negócio não se efetiva em virtude de arrependimento das partes. Também dispõe o referido diploma que:

Art. 727. Se, por não haver prazo determinado, o dono do negócio dispensar o

**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

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

corretor, e o negócio se realizar posteriormente, como fruto da sua mediação, a corretagem lhe será devida; igual solução se adotará se o negócio se realizar após a decorrência do prazo contratual, mas por efeito dos trabalhos do corretor.

O pleito em tela, apesar de versar sobre a prestação de serviço de corretagem, não tem como escopo eventual direito à comissão de corretagem. A pretensão aqui é obter indenização em decorrência de danos de natureza moral supostamente causados pelos requeridos.

A autora alega que prestou serviços de corretagem ao requerido Alexandre visando à venda do imóvel de propriedade deste e que, enquanto ainda estavam em curso as negociações em torno do imóvel, ao acompanhar a requerida Fernanda, então também sua cliente, para uma visita à residência do requerido, observou que havia uma simulação entre os dois, levando-a a suspeitar que estivessem negociando em particular o imóvel em questão. A suspeita teria se materializado quando, após a desistência da compra do bem por parte da requerida Fernanda, a autora, ao pesquisar o CRI, tomou ciência de que ela havia adquirido o mesmo imóvel.

Os fatos narrados pela autora poderiam eventualmente dar ensejo a indenização por danos morais, entretanto não há prova suficiente dos fatos constitutivos do direito da autora, seja a prestação dos serviços especificamente em relação à aproximação dos requeridos, sejam os danos morais afirmados.

Quanto à prestação de serviços, cumpre notar, de início, que em ação movida pela imobiliária contra os réus, sentença (fls. 109/114) e acórdão (fls. 115/126) – a cuja leitura me reporto –, em exame criterioso de prova produzida em regular instrução, concluíram pela não comprovação da efetiva aproximação dos contraentes pela imobiliária, sinalizando os elementos probatórios para uma negociação preliminar e concretização de avença ocorridas diretamente entre os réus, sem a influência da imobiliária e sua corretora.

Nesta ação não se produziu qualquer elemento probatório em sentido contrário.


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

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

Comprovou-se apenas que o imóvel de propriedade do réu Alexandre estava cadastrado na imobiliária e que ele foi inserido na lista de imóveis a serem visitados pela ré Fernanda (conforme fls. 21/25).

Essa documentação, embora possa configurar indício de aproximação e prestação de serviços, não constitui prova segura a esse respeito, especialmente no presente caso em que os réus explicaram as circunstâncias em que, de modo paralelo e independente, sem influência real da imobiliária, conheceram-se e iniciaram suas tratativas, culminando com a celebração do contrato.

Quanto ao depoimento da testemunha ouvida às fls. 242, seu valor probatório é reduzido, porquanto trata-se de depoimento indireto com origem em relatos da própria autora, o que torna insuficiente a narrativa.

Não bastasse o acima, também não restou comprovado o dano moral. Em princípio, a eventual lesão que aqui poderia ser cogitada seria apenas de natureza material. Para se conceber dano imaterial, seria necessária prova do efetivo abalo psíquico sofrido pela autora.

Tal prova não foi produzida. A testemunha ouvida às fls. 242 falou apenas em 'desmotivação', condição psíquica que não se coaduna com o conceito de efetivo transtorno e abalo anímico.

Além disso, para que se pudesse concluir pelo dano moral, seria importante a prova a respeito do tempo e força de trabalho investidos na aproximação das partes réas, dedicados à obtenção de um eventual resultado útil no que tange à negociação do imóvel. No presente caso, não é possível dimensionar esse elemento fundamental, ou seja, se efetivamente a frustração da expectativa gerada foi em dimensão bastante para afetar a esfera psíquica e emocional da autora.

Ante o exposto, julgo improcedente o pedido da autora.

Deixo de condená-la em custas e honorários de advogado, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

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

P.I.

São Carlos, 27 de março de 2018.

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