



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Registro: 2015.0000318510

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 0002320-41.2012.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante JOSE MOURA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados WILSON ROBERTO FRANCISCO SERVIÇOS ME (REVEL) e JANDIRA DE FATIMA SILVA PINTO (REVEL).

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmo. Desembargadores ALEXANDRE LAZZARINI (Presidente) e MAURO CONTI MACHADO.

São Paulo, 12 de maio de 2015.

Galdino Toledo Júnior  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

9ª Câmara de Direito Privado



Apelação Cível nº 0002320-41.2012.8.26.0248

Comarca de Indaiatuba

Apelante: José Moura da Silva

Apelados: Wilson Roberto Francisco Serviços Me e outros

Voto nº 16.807

***COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Pedido de restituição de parte do valor a título de sinal para compra de imóvel, indevidamente apropriado pelos réus, a título de remuneração de seus serviços de corretagem – Pretensão cumulada com indenização por danos materiais e morais – Procedência parcial decretada — Danos materiais e morais indevidos – Ausência de prova dos primeiros – Ausência de comprovação de abalos psíquicos extraordinários – Devolução em dobro cabível – Incidência do art. 42, § único, do CDC – Recurso parcialmente provido.***

1. Ao relatório constante de fls. 47/52 acrescento que a sentença julgou o autor, carecedor da ação, por ilegitimidade passiva da corré Jandira de Fátima Silva, extinguindo o feito em relação a esta sem apreciação do mérito, bem como procedente em parte a lide no que concerne à empresa corré, para determinar a restituição da importância de R\$ 10.000,00, apropriada a título de corretagem, afastando, porém, os pedidos cumulativos de devolução em dobro dessa quantia, bem como de indenização por danos materiais e morais.

Volta-se o autor contra a decisão afirmando em suas razões recursais de fls. 58/65 que as

# TRIBUNAL DE JUSTIÇA ESTADO DE SÃO PAULO

9ª Câmara de Direito Privado



requeridas agiram com má-fé. Sustenta que elas retiveram indevidamente metade do valor pago como sinal do negócio, não o repassando aos vendedores do imóvel, a quem incumbia o pagamento da comissão de corretagem que, de acordo com o contrato, deveria ser pago quando da liberação do financiamento habitacional. Alega que, desfeita a compra e venda de comum acordo, as requeridas se negaram a devolver o valor pago. Insiste na devolução em dobro do valor cobrado indevidamente, fato não contestado, pois revéis as demandadas. Aduz que deve ser aplicado ao caso o artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor, pois comprovado que o réu Wilson atua como corretor. Por fim, pugna pela condenação a danos morais.

Recurso regularmente processado, sem oferecimento de contrarrazões, ante a revelia dos réus.

2. Anota-se, de pronto, que o autor em seu apelo não ataca os fundamentos da sentença, pelos quais foi esta julgada extinta, sem resolução de mérito, por ilegitimidade passiva com relação à corré Jandira de Fátima Silva, daí porque nesse ponto a decisão transitou em julgado, nada mais havendo a apreciar.

No mais, do que se verifica dos autos, em 26.09.2011 o autor firmou instrumento particular de compra e venda de imóvel de propriedade de Katsumasa Chiba e sua

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

9ª Câmara de Direito Privado



mulher, pagando no ato R\$ 20.000,00 a título de sinal, devendo o saldo de R\$ 145.000,00, ser pago mediante obtenção de financiamento (fls. 17/19). Na ocasião a empresa ré apresentou-se como intermediária do negócio, fazendo jus à uma comissão.

Na mesma avença, todavia, ficou ajustado que o valor da corretagem devida, no importe de R\$ 10.000,00, seria paga quando da liberação do valor relativo à parcela financiada. De acordo com a peça inicial, não impugnada, a obrigação de quitar esse valor era dos alienantes do bem.

Consta, por outro lado, à fl. 20, recibo de depósito no valor R\$20.000,00 efetuado pelo autor à corré Wilson Roberto Francisco Serv ME, destinado, segundo a petição inicial, ao pagamento do sinal supra referido, montante que deveria ser repassado pela corré aos vendedores do imóvel.

Ocorre que essa transferência de valores acabou não ocorrendo, pelo que, de comum acordo, os contratantes decidiram resolver a avença, comprometendo-se os alienantes a restituir a parte do preço recebida no importe de R\$ 10.000,00 (fls. 23/25).

Pressionados pela constante cobrança do autor do valor apropriado, a empresa ré acabou intermediando novo negócio, desta feita com terceiro e apesar de, novamente não terem cumprido as obrigações assumidas, este novo ajuste acabou se consumando (fls. 26/27).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

9ª Câmara de Direito Privado



Daí decorre o pedido de restituição do valor indevidamente retido de R\$10.000,00, a título de comissão de corretagem pelo negócio não concretizado, ao qual foram cumuladas pretensões de reparação de dano material, moral e restituição em dobro.

Em face da revelia dos réus, inegável o direito do autor de haver a devolução da quantia retida de R\$ 10.000,00, já que a comissão de corretagem, segundo a peça inicial não contrariada, era devida pelos então vendedores Katsumasa Chiba e somente passível de quitação com os recursos liberados pelo financiamento a ser obtido pelo autor, o que acabou não ocorrendo.

Não há que se falar em reparação material, porque como bem assentado pelo julgador a quo, não cuidou o autor de fazer qualquer prova de sua existência (fl. 51).

Também quanto à insistência do autor em haver danos morais, não lhe assiste razão.

Com efeito, nos dizeres de Sérgio Cavalieri, na obra "Programa de Responsabilidade Civil", 2ª edição, Ed. Malheiros, 1999, "...só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia, desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

9ª Câmara de Direito Privado



mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos...".

Procede, todavia, o apelo quanto ao pleito de devolução em dobro do valor cobrado indevidamente.

Isto porque, ainda que exercendo a função de corretor de imóveis de forma irregular, a atuação dos réus configura prestação de serviços, subordinada ao Código de Defesa do Consumidor, pelo que aplicável a sanção prevista no artigo 42, parágrafo único, daquele diploma de lei: "Art. 42... Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável".

Confira-se: "DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E DO CONSUMIDOR. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. PREQUESTIONAMENTO DE TESE. IMPRESCINDIBILIDADE. CORRETORA QUE INTERMEDEIA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

9ª Câmara de Direito Privado



QUE, DESDE A ORIGEM, MOSTRAVA-SE NULO, VISTO QUE A VENDEDORA TIVERA A FALÊNCIA DECRETADA CERCA DE UM ANO ANTES E O BEM IMÓVEL ENCONTRAVA-SE PENHORADO. INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. POSSIBILIDADE. 1. É inequívoco que o corretor de imóveis deve atuar com diligência, prestando às partes do negócio que intermedeia as informações relevantes, de modo a evitar a celebração de contratos nulos ou anuláveis, podendo, nesses casos, constatada a sua negligência quanto às cautelas que razoavelmente são esperadas de sua parte, responder por perdas e danos. 2. Ademais, a moldura fática aponta, no que as partes não controvertem, que a recorrente promoveu a veiculação de publicidade do imóvel - inclusive, foi o que atraiu a autora para a oferta -, o qual estava há muito penhorado e já pertencia à massa falida, isto é, não estava mais sob a gestão dos administradores da Conenge. Com efeito, apurada a patente negligência da recorrente quanto às cautelas que são esperadas de quem promove anúncio publicitário - ainda que não afirmada a má-fé -, nos termos do artigo 37, § 1º, do CDC, também por esse fato é cabível o reconhecimento de sua responsabilidade, visto que a publicidade mostrara-se idônea para induzir a consumidora em erro. 3. Em relação à denúncia da lide, a decisão tomada pelo Tribunal de origem decorreu de fundamentada convicção, amparada na análise dos elementos existentes nos autos, tendo sido

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

9ª Câmara de Direito Privado



constatado pelas instâncias ordinárias que a autora havia sido lesada, já tendo pago todo o preço do bem imóvel quando procurou o Cartório, de modo que a eventual reforma do acórdão recorrido esbarra no óbice intransponível imposto pela Súmula 7 desta Corte. 4. Recurso especial não provido" (STJ – 4ª Turma – REsp 1266937/MG – Relator Ministro Luis Felipe Salomão – julg. 06/12/2011).

Sendo assim, o recurso é provido em parte apenas para condenar a ré "Wilson Roberto Francisco Serviços ME" a restituir em dobro a quantia ilicitamente retida do autor, no importe de R\$ 10.000,00, a título de corretagem pelo negócio desfeito, devendo esta ser acrescida de atualização monetária desde o desembolso (fl. 20), mais juros de mora legais, contados da citação.

Como corolário, responderá a empresa vencida pelas custas e despesas processuais, mais honorária no importe de 15% do valor atualizado da causa.

3. Ante o exposto, apenas para os fins acima, meu voto dá parcial provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior  
Relator