

MANDADO DE SEGURANÇA

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO

Relator

Juíza Cristina Tereza Gaulia

DEVOLUÇÃO DE SINAL — RELAÇÃO DE CONSUMO - INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA RESOLUTÓRIA VINCULATIVA - DANO MORAL

EMENTA

1001 - CORRETOR DE IMÓVEIS - DEVOLUÇÃO DE SINAL - RELAÇÃO DE CONSUMO - INCIDÊNCIA DE CLÁUSULA RESOLUTÓRIA VINCULATIVA - DANO MORAL. A parte autora afirma que, tentou comprar um imóvel, tendo sido a negociação intermediada pelo réu, corretor de imóveis, conforme documentos de fls. 18/19. Ale que, deu um sinal no valor de R\$ 1.500,00 que, o negocio não foi concretizado porque a documentação do imóvel não foi aprovada pela Caixa Econômica Federal, entidade que iria liberar o saldo do FGTS, e financiar o valor do imóvel (carta de crédito); pelo que pretende a devolução pelo réu do que pagou, e indenização por danos morais. O documento assinado pelo autor e acostado a f. 19v refere que: "a importância recebida a título de sinal será devolvida ao cliente caso haja recusa da documentação do imóvel junto à Caixa Econômica Federal..., ou por problemas relacionados com nomes dos vendedores". A sentença refere que a importância paga a título de arras não é de ser devolvida, vez que não restou comprovado pelo autor que o impedimento do negocio tenha sido causado por algum fator impeditivo do réu e/ou do imóvel, e que a relação não é de consumo. "Data venia", discorda-se da sentença de 1º grau que se assenta em equívocos aparentes. "Abi initio" sublinhe-se que a relação entre as partes é sim, relação de consumo, subsumindo-se ao CDC, vez que o autor era consumidor em sentido estrito, destinatário final, na forma do art. 2º, e o réu, fornecedor de serviços de intermediações imobiliárias, conforme § 2º do art. 3º. Em função disso, aplicável à hipótese o teor do art. 48 CDC que dispõe: "As declarações de vontade constantes de estritos particulares, recibos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos". Diante da letra da disposição legal fica fácil concluir que a declaração juntada pelo autor, a f. 10, tinha caráter vinculante, obrigatório para o réu. Doutrarte, nas relações de consumo, como meio de facilitação da defesa do consumidor que a lei considera vulnerável (art. 4º, I, CDC), inverte-se o ônus da prova em favor deste, cabendo ao fornecedor comprovar que o imóvel estava habilitado, de modo integral, a atender às exigências da CEF, tanto para liberação do FGTS do autor como para o financiamento complementar. O réu, entretanto, faz prova de que andou mal na condução do negocio imobiliário com o autor, uma vez que confessa na contestação, ao referir (f. 34/35) que o imóvel não tinha "habite-se", tanto assim que o próprio autor, conforme comprova o recibo de f. 23, pagou mais R\$ 750,00 para a regularização do referido documento junto à Prefeitura de Duque de Caxias. Ora, se o imóvel não tinha "habite-se", porque, como declara a Diretora de Edificações da Prefeitura de Caxias a f. 28, o respectivo projeto não foi aprovado, era claro que o agente financeiro faria exigências quanto à regularização, indeferindo o financiamento até que esta se concretizasse. Sobre eventuais restrições ao nome do autor e de sua esposa, não faz o réu qualquer prova, e, mesmo que assim não fosse, o mesmo esclarece que tais alegadas pendências foram regularizadas por aquele. Incide, por conseguinte, com precisão a cláusula resolutória vinculativa, não sendo outrossim razoável, e mesmo que não fossem pertinentes todos os fundamentos acima, que o autor fosse submetido à verdadeira cláusula de perdimento de valores pagos, ficando sem dinheiro e sem imóvel. Os danos morais são ademais evidentes e decorrem da enganiosidade, ludíbrio e desrespeito às legítimas expectativas do consumidor. Isso posto, voto no sentido do conhecimento e provimento do recurso, julgando-se parcialmente procedente o pedido, e condenando-se o réu a devolução ao autor R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), de forma simples com correção monetária desde a data do desembolso e juros de 1% ao mês a partir da citação, além de indenização por

dano moral no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), com correção monetária desde a data da publicação do acórdão e juros de mora desde a citação. Sem honorários advocatícios. Processo nº 2006.700.002318-2. Turma Recursal Cível. Relatora: Juíza Cristina Tereza Gaulia. Julgamento: 09/02/2006. Cadernos de Jurisprudência. Juizados Especiais. Editora Espaço Jurídico. Dezembro de 2006. Vol. 019. Pág. 55 EMENTÁRIO FORENSE. Agosto, 2007, Ano LIX. Nº 705