

INTERMEDIÁRIO DE NEGÓCIO

COBRANÇA DE SINAL EM NOME PRÓPRIO

VALOR RECEBIDO A TÍTULO DE SINAL PELO CORRETOR — QUANDO CABE AO MESMO A RESTITUIÇÃO EM DOBRO

RESUMO

- Apesar do inconformismo da Ré Apelante, não há de se falar em ilegitimidade uma vez que a mesma declara ter recebido a quantia de R\$6.000,00 (seis mil reais) referentes a um sinal para compra de um imóvel, por ela intermediada e, sendo este o fato que motivou a propositura da demanda, está plenamente comprovada a sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação, devendo ser afastada a arguição de ilegitimidade. - Independentemente da alegação de que o negócio foi inicialmente encaminhado pelo proprietário L., não restam dúvidas de que a Ré se apresentou como intermediária, emitindo o recibo que confirma o recebimento da quantia de R\$6.000,00 (seis mil reais) a título de sinal. - Ainda que o negócio possa ter deixado de se realizar em razão das partes envolvidas não terem chegado a um consenso, quanto ao preço e condições de pagamento, quando da audiência de instrução e julgamento, a viúva do proprietário, Srª R., negou que seu marido tivesse autorizado a venda do imóvel e tampouco que tivesse recebido qualquer valor como sinal pela sua aquisição. - Não tendo o Réu comprovado o ônus que lhe caberia, qual seja, o repasse do valor dado a título de sinal, presume-se que não foi feito, pois tal omissão não é admissível numa empresa que atua no mercado imobiliário e que, com frequência, realiza operações similares. - Da mesma forma, não lhe assiste razão ao afirmar que três mil reais foram entregues em dinheiro e que os outros três mil se referem ao cheque anexado aos autos, uma vez que, no recibo por ele emitido, não há qualquer ressalva quando a parte do pagamento ter sido efetuada por meio de cheque. - Assim, tudo indica que a Ré estava intermediando a compra e venda do imóvel e, uma vez constatado o defeito no serviço, correta a decisão do Magistrado singular ao determinar que devolva, em dobro, os valores indevidamente recebidos, nos termos do artigo 14, do Código de Defesa do Consumidor. Ou seja, serão devidos os R\$6.000,00 (seis mil reais) que pagou de sinal, em dobro, além de não poder ser apresentado o cheque. - No que tange aos lucros cessantes, o Autor não comprovou a perda de renda, ou diminuição de seu patrimônio a justificar o pedido de reparação, não podendo ser-lhes reconhecidos, por presunção ou, meramente, com arrimo na alegação de sua existência. Além do mais, se pagou alguma quantia sem sequer preocupar-se com a escritura, ainda que de promessa de compra e venda, correu um risco desnecessário. Se usou o imóvel, durante algum tempo, como depósito, já teve, ainda que parcial, ressarcimento de suas "perdas e danos e lucros cessantes". - Ante o exposto, acordam os desembargadores que compõem a Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento a ambos os recursos, mantendo íntegra a sentença recorrida. Ac. de 05-05-2009 Arquivo do EMFOR, TJRJ/N 7373 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2009. Ano LXI. Nº 727 jeam

EMENTA

Na intermediação em compra e venda de imóvel, os valores recebidos a título de sinal pelo corretor e não comprovado o repasse ao proprietário, a restituição em dobro dos valores recebidos atende ao disposto no artigo 14, do Código de Defesa do Consumidor.(Ementa do EMENTÁRIO FORENSE)