



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

RUA MAJOR MATHEUS ROTGER DOMINGUES, 155, Itapecerica da Serra-SP - CEP 06850-850

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003281-84.2021.8.26.0268**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Rodrigo Xavier de Lima e outro**
 Requerido: **Crediimob – Crédito Imobiliário**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **PATRICIA DE ASSIS FERREIRA BRAGUINI**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do artigo 38, da Lei n.º 9.099/95.

Fundamento e Decido.

Cuida-se de ação de rescisão contratual c.c restituição de valores e indenizatória movida por **RODRIGO XAVIER DE LIMA** e **JUCILENE CARDOSO FERREIRA DOS SANTOS** contra **CREDIIMOB - CRÉDITO IMOBILIÁRIO EIRELI**, por meio da qual, sustentam os autores que contrataram os serviços da requerida, consistentes em assessoria para obtenção de financiamento para aquisição de bem imóvel. Sustentam que a requerida não cumpriu com sua promessa de garantia de aprovação do financiamento pretendido, tampouco com os serviços a que minimamente se obrigou pelo pagamento de R\$ 25.200,00. Relatam que, de início, a requerida informou que teria verificado situação de financiamento pré-aprovado para os autores, mas que, após, sucederam-se informações confusas e desencontradas, extrapolando-se o prazo contratual sem seu cumprimento pela parte requerida. Ressalta que a retenção de R\$ 25.200,00 apenas por emissão de algumas certidões é inadmissível. Pediram a rescisão contratual, por inadimplemento da parte ré, e a restituição do valor pago, além de indenização por danos morais.

A requerida, em preliminar, arguiu a inépcia da inicial. No mérito, em apertada síntese, esclareceu que os autores compareceram, em 07/12/2020, a seu estabelecimento para celebrar a contratação de seus serviços, ocasião em que fora informado pela Sra. Jucilene Cardoso



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

RUA MAJOR MATHEUS ROTGER DOMINGUES, 155, Itapecerica da Serra-SP - CEP 06850-850

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

que possuía restrições no mercado, mas que se comprometeu a regularizar os apontamentos para que pudesse obter a aprovação do crédito junto ao banco competente. Assevera que nunca fez qualquer promessa ou garantia com relação à obtenção de recursos junto a instituições bancárias. Durante seus serviços de intermediação, a requerida, de início, obteve a negativa de crédito junto às principais instituições financeiras, dentre elas, Banco Itaú e Santander. A tentativa de financiamento junto à Caixa Econômica Federal restou frustrada após a constatação de existência de um financiamento de veículo no valor de R\$ 1.400,00 mensais, não informado pelos autores. Posteriormente, entretanto, em ocasião agendada para celebração de distrato, foram informados sobre a reconsideração do banco Santander, que autorizou a concessão de crédito de R\$ 233,184,50, mas o autores se recusaram a dar continuidade, bem como a assinar distrato com retenção de 30% do valor pago, preferindo buscar solução judicial. Defendeu a culpa exclusiva da parte autora e a inexistência de conduta ilícita de sua parte a ensejar danos morais indenizáveis. Pediu a improcedência da ação.

Preambularmente, rejeito a arguição de inépcia da inicial, vez que da narrativa apresentada (descumprimento contratual), decorrem logicamente os pedidos formulados de rescisão e reparação de danos daí decorrentes.

A ação, no mérito, é **procedente**.

Relata a parte autora que contratou os serviços especializados da requerida no intuito de obter empréstimo necessário para aquisição de imóvel, mas que houve falha na prestação dos serviços da requerida que, não apenas teria descumprido com o prazo prometido para tanto, mas também teria deixado de prestar as devidas e necessárias informações a contento e tempestivamente, por fim, sequer logrando obter o prometido empréstimo em monta na ordem pretendida pelos autores, apesar de ter-lhes sido, de início, informado que tal crédito, segundo análise prévia, poderia ser obtido.

Com efeito, divergem as partes quanto à existência de promessa por parte da requerida, justamente logo antes da tomada de decisão pelos autores sobre a contratação da requerida, de obtenção da integralidade do valor do imóvel pretendido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

RUA MAJOR MATHEUS ROTGER DOMINGUES, 155, Itapecerica da Serra-SP - CEP 06850-850

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

E, nesse sentido, a testemunha ouvida em audiência, Sra. Amanda Ameida, corretora dos requerentes, fora clara, segura e tranquila ao esclarecer os termos avençados verbalmente no momento da contratação entre as partes.

Nesse sentido, confirmou que tal tratativa fora presencial (minuto 2:56), que estava ali presente (minuto 2:40), que o valor do imóvel pretendido pelos autores era de R\$ 360.000,00 (minuto 3:10), que se tratava da integralidade do valor do imóvel (minuto 3:24), que representantes da requerida afirmaram que a aprovação de tal empréstimo seria possível em favor dos autores (minuto 3:35), a despeito de especificamente terem os autores informado sobre a existência de restrição de crédito em nome de Jucilene (minuto 4:55 e 7:28), bem como de financiamento de veículo em vigor (minuto 5:50), que teriam falado que mesmo assim não haveria problemas (minuto 6:00), motivo pelo qual optaram por contratar os serviços da requerida por cerca de R\$ 25.000,00 (minuto 3:53). Ressaltou que, em nenhum momento, lhes fora informado sobre a necessidade de resolver tais pendências (minuto 5:10), informando-lhes que o financiamento seria feito no nome de Rodrigo (minuto 5:30). Por fim, informou que não sabe acerca do motivo de recusa ao distrato proposto pela empresa ré (minuto 6:55) e que se recorda da existência de cláusula constante do instrumento contratual, de número 4.3, afirmando que os contratantes tiveram esclarecimento de que não poderiam ter nenhum impedimento em seus nomes (minuto 8:20).

Pois bem, ante evidente relação de consumo, tratando-se a hipótese de típico contrato de adesão, em que as cláusulas constantes de respectivo instrumento são estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor dos serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar seu conteúdo (art. 54 do CDC), e, ainda, o cenário probatório dos presentes autos que confere verossimilhança às alegações autorais, a inversão do ônus da prova é medida que se impõe para a facilitação do direito de defesa do consumidor (artigo 6^a, VIII da Lei n^o 8.078/90), de modo que, incumbia à Ré o ônus de comprovar sua alegação de que a parte autora teria se comprometido, quando da contratação entre as partes, a regularizar os apontamentos e restrições existentes em seu nome.

A requerida, entretanto, não se desincumbiu deste seu ônus probatório a contento, deixando de corroborar prova cabal nesse sentido, fosse comunicação por qualquer meio nesse



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

RUA MAJOR MATHEUS ROTGER DOMINGUES, 155, Itapecerica da Serra-SP - CEP 06850-850

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

sentido, ou mesmo mediante prova oral, a despeito do preenchimento de autorização à requerida para pesquisa de dados pessoais, de idoneidade e de crédito no nome dos autores (fls. 33).

O cenário dos autos, pelo contrário, é de que a despeito de existir previsão contratual na cláusula 4.3 do instrumento da requerida, de que os contratantes não poderiam possuir restrições e impedimentos, no momento da contratação fora inequivocadamente informada a ré sobre a existência de tais restrições em nome dos autores, não obstante, assentindo a parte a ré com a contratação de seus serviços com promessa de obtenção do pretendido financiamento no valor da integralidade do imóvel, de R\$ 360.000,00, motivo pelo qual, os autores teriam concordado em pagar, pelos serviços da requerida, a considerável soma de R\$ 25.200,00.

Outrossim restou, não apenas incontroverso, mas também corroborado pela prova documental juntada aos autos, notadamente pelas comunicações entre as partes (fls. 46/98), proposta de distrato e carta de crédito em valor inferior ao suficiente para a conclusão da compra de imóvel pretendida pelos autores (fls. 45), que o serviço contratado não fora devidamente entregue pela requerida.

Nestes termos, descumprida a oferta que, inclusive, motivou a contratação da requerida pela soma de R\$ 25.200,00, é cabível a opção da parte autora pela rescisão contratual com a devolução do incontroverso valor pago, além de indenização pelas perdas e danos daí decorrentes, nos termos do artigo 35, inc. III, do Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

Tendo em vista o imbróglio e demora na prestação de serviços da requerida demonstrada pelas mensagens juntadas (fls. 46/98), por fim, frustrado o financiamento prometido na monta necessária, a despeito do considerável pagamento realizado pelos autores à ré mesmo tendo informado acerca de suas restrições pessoais em primeira reunião presencial entre as partes, quando da contratação, entendo cabível também a condenação da requerida ao pagamento de indenização nos danos morais como medida reparatória e punitiva.

No que pertine ao valor da indenização, partindo-se da premissa de que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

RUA MAJOR MATHEUS ROTGER DOMINGUES, 155, Itapecerica da Serra-SP - CEP 06850-850

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

indenização por danos morais não pode configurar-se em causa de enriquecimento ilícito ao credor, e conseqüente empobrecimento sem causa pelo devedor, tendo em conta a extensão do dano, o valor envolvido, bem assim seu caráter preventivo, punitivo e reparatório, entendo por bem fixá-lo em **R\$ 6.000,00**.

Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** a ação, para declarar rescindido o contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, sem qualquer ônus à parte autora, assim como para condenar, de outro lado, a parte ré à restituição do valor pago, de **R\$ 25.200,00**, quantia que deverá ser atualizada monetariamente a partir da data de desembolso, segundo o INPC/IBGE, refletido na Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais divulgada pelo egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,, assim como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de **R\$ 6.000,00**, quantia que deverá ser atualizada monetariamente a partir do presente arbitramento, pelo mesmo índice, ambas somas, por fim, acrescidas de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, computados de forma simples, desde a data da citação.

Indefiro o benefício da Justiça Gratuita pretendido, uma vez que o cenário fático dos presentes autos explicita que a parte autora demonstrou renda e condições financeiras de obter crédito de R\$ 233.184,50 (fls. 45), tendo manifestado interesse, inclusive, na aquisição de imóvel de monta superior, o que refuta a alegação autoral de insuficiência de recursos para arcar com singelas custas e despesas processuais.

Deixo de arbitrar verba honorária, por ser incabível na espécie (artigo 55, da Lei nº 9.099/95).

No prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independente de intimação, deverá a ré efetuar o pagamento do valor a que foi condenada, sob pena de incidência da multa prevista no artigo 523, §1º do Novo Código de Processo Civil.

O preparo de eventual recurso deve ser efetuado nas 48 horas seguintes à interposição, independente de intimação e sem oportunidade para complementação, observada a soma de 1% (um por cento) do valor atualizado da causa e de 4% (quatro por cento) do valor da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

FORO DE ITAPECERICA DA SERRA

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

RUA MAJOR MATHEUS ROTGER DOMINGUES, 155, Itapecerica da Serra-SP - CEP 06850-850

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

condenação ou, caso se trate de sentença ilíquida, ou na ausência de pedido condenatório, de 4% sobre o valor atualizado da causa, observado o mínimo legal de 5 (cinco) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo para cada parcela (Lei Estadual n.º 11.608, de 2003, com as alterações da Lei Estadual n.º 15.855, de 2015, e art. 698 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo). Também deverão ser recolhidos os valores referentes às despesas processuais, que correspondem a todos os serviços forenses eventualmente utilizados (despesas postais - recolhimento em favor do Fundo Especial de Despesa do Tribunal - FDT. Código 120-1, no valor de R\$ 26,00 cada carta - diligências do Oficial de Justiça - nos termos recomendados no seguinte endereço eletrônico <https://www.tjsp.jus.br/IndicesTaxasJudiciarias/DespesasProcessuais/DiligenciaOficiaisJustica> - taxas para pesquisa de endereços nos sistemas conveniados etc.).

Anoto, por fim, que em caso de recurso as partes deverão estar obrigatoriamente representadas por advogado, conforme artigo 41, §2º da Lei n.º 9.099/95.

P.I.C.

Itapecerica da Serra, 18 de janeiro de 2022.

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