



TJDFT

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E
DOS TERRITÓRIOS

4JECIVBSB

4º Juizado Especial Cível de Brasília

Número do processo: 0715185-61.2016.8.07.0016

Classe judicial: PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436)

AUTOR: RAPHAEL LUIZ DA SILVA

RÉU: WALDIR BELISARIO DOS SANTOS JUNIOR, SILVANA CAREN RODRIGUES

SENTENÇA

Vistos, etc.

Cuida-se de ação de conhecimento, sob o rito da Lei 9099/95, ajuizada por RAPHAEL LUIZ DA SILVA em face de WALDIR BELISARIO DOS SANTOS JUNIOR, SILVANA CAREN RODRIGUES, partes qualificadas às fls. 03 (ID 2905750).

O autor pleiteou: “d) seja ao final, julgado procedente o pedido ora formulado, condenando os Requeridos: Ao pagamento de 21.000,00 (vinte um mil reais) a título de comissão de corretagem. Ao pagamento de 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais.”.

Em contestação, os réus pugnam pela improcedência dos pedidos autorais.

É o breve relatório em face do disposto no artigo 38, da Lei nº 9.099/95.

Decido.

O quadro delineado nos autos revela que o autor foi procurado pelos réus para realizar a venda do imóvel situado na QRSW 02, BLOC 1-14, AP 206, Sudoeste, Brasília-DF e que, para tanto, realizaram contrato de exclusividade para a venda de imóvel.

Revela ainda que seria pago o percentual de 5% sobre o efetivo preço da transação, podendo ser negociado conforme proposta de compra, o contrato teria o prazo de 60 dias, sendo automaticamente renovado caso não houvesse desistência formal com 30 dias de antecedência e a comissão seria igualmente devida se, na vigência do contrato, os réus realizassem venda.

A controvérsia dos autos cinge-se em verificar a possibilidade de estipulação de cláusula de renovação automática, existência da desistência do contrato, necessidade de pagamento pelos serviços do autor e a ocorrência de danos morais.

O contrato é um negócio jurídico constituído através do acordo de vontades das partes envolvidas, as quais estabelecem os parâmetros pelos quais aquele vínculo será pautado. Tratando-se de relação jurídica entre particulares, são permitidas quaisquer estipulações que, não sejam contrárias à lei, à ordem pública ou aos bons costumes.

Quanto à cláusula de renovação automática do contrato, tenho que esta não é abusiva, pois não impõe vantagens apenas para uma das partes (corretor de imóveis), visto que implica, além do dever de diligência deste em promover a oferta pública do imóvel a ser alienado, implica a apresentação de ofertas aos alienantes.

No tocante à desistência do contrato, observa-se dos documentos trazidos aos autos que as partes comunicavam-se por e-mail e por aplicativo de mensagens de celular, sendo este último utilizado com maior frequência (fls. 76/79, ID 3484785).

O autor encaminhou duas propostas de venda do imóvel aos réus, por e-mail, e pelo aplicativo de mensagens de texto, ocorreu a manifestação de desinteresse dos réus no prosseguimento do contrato.

Nesse contexto dos autos e diante de tamanha evolução tecnológica das comunicações, tenho como possível e válida a manifestação pelo aplicativo de mensagens, no intuito de rescindir o contrato entabulado entre as partes. Ademais, o réu deixou bem explícita a sua vontade, junto ao sócio do autor, com quem mantinha conversas, inclusive motivando a rescisão em face da ausência de contatos: *“Paulo, em função da falta de contato há 1 semana favor informar ao Raphael que não tenho mais interesse na parceria, obrigado. Waldir Belisário.”* Por conseguinte, tenho como rescindido o contrato no dia 17/08/2015.

A venda do imóvel, consoante informações dos réus, ocorreu por intermédio de outro corretor, em dezembro do mesmo ano (2015), ocasião em que o autor entrou em contato após restar silente por mais de dois meses, desde a mensagem recebida pelo sócio Paulo. Desse modo, entendo que não é devido qualquer pagamento ao autor a título de danos materiais, em face de suposta corretagem prestada, motivo por que rejeito o pedido.

Quanto aos danos morais, não verifico quaisquer condutas dos réus que pudesse ensejar danos à personalidade ou imagem do autor, motivo por que rejeito tal pedido.

Posto isto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na inicial. Por tais razões e fundamentos, JULGO EXTINTO o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Novo CPC.

Sem custas e honorários advocatícios, conforme disposto no artigo 55, "caput" da Lei Federal nº 9.099/95.

Sentença registrada nesta data. Publique-se. Intimem-se.

Oriana Piske

Juíza de Direito

