



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de São Carlos**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002269-19.2018.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Ana Jesus Silva Selli e outro**  
 Requerido: **Rio Verde Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter firmado com a ré um compromisso de venda e compra de bem imóvel, passando então a fazer o pagamento das parcelas a que se comprometeram.

Alegaram ainda que lhes foi garantido que poderiam levar consigo sua cachorra da raça *Golden Retriever*, mas ao lerem o contrato perceberam que inexistia cláusula nesse sentido, não tendo a ré prestado as informações que sobre o tema solicitaram.

Salientaram que a ré, outrossim, passou a cobrar valores além daqueles inicialmente previstos, bem como não deu início às obras no prazo avençado.

Almejam à declaração da rescisão do contrato, à devolução integral dos valores pagos e ao ressarcimento dos danos morais que suportaram.


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Mantenho de início o entendimento externado no despacho de fl. 179, item 1, quanto ao reconhecimento de que a contestação apresentada pela ré se deu intempestivamente.

Na verdade, ele está alicerçado na parte final do item 2 da decisão de fls. 103/104 ao dispor que a fluência do prazo para contestação sucederia a partir da data da realização da citação e NÃO (assim então grafado) da juntada aos autos do respectivo comprovante.

A clareza da determinação dispensa qualquer consideração a propósito de sua incidência ao caso e consequentemente tornam inaplicáveis as regras invocadas pela ré a fls. 183/186.

Ressalto, por oportuno, que tal orientação é firmada há anos por este Juízo com o fito de buscar a agilização dos processos que tramitam nessa sede, sendo de conhecimento da ré porque no anterior processo ajuizado somente pela autora sobre o mesmo assunto (processo nº 1004171-41.2017) ela se fez representada pelo mesmo ilustre Advogado que atua no presente feito.

No mais, tomo como perfeitamente possível o aproveitamento da prova testemunhal produzida naquele processo para a solução deste, a título de prova emprestada.

A discordância formulada a fl. 187 carece de amparo na medida em que a inquirição lá acontecida não se revestiu de qualquer vício ou nulidade e contou com a participação de douta Advogada que defendia então os interesses da ré.

Como se não bastasse, é certo que no âmbito do Juizado Especial Cível "*não se pronunciará qualquer nulidade sem que tenha havido prejuízo*" (art. 13, § 1º, da Lei nº 9.099/95).

Ora, como não se detecta nem mesmo em tese algum prejuízo à ré com esse expediente (tanto que ela nada suscitou a respeito), tomo-o como pertinente.

Por via de consequência, como a única testemunha que seria arrolada pela autora já foi ouvida anteriormente (fl. 182) e como a ré deixou claro que não tinha interesse na produção de novas provas (fl. 176), a pronta decisão da causa impõe-se.

Extrai-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, postulando agora os autores a sua rescisão, com a devolução do que pagaram à ré, e a reparação de danos morais.

O primeiro argumento lançado pelos autores para fundamentar sua postulação envolve a garantia que lhes foi dada para ocupar o imóvel com sua cachorra de estimação (raça de grande porte), mas isso não se concretizou depois à míngua de previsão contratual nessa direção.

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Reputo que tocava à ré, na esteira da regra do art. 6º, inc. VIII, do CDC (expressamente referido no despacho de fl. 173, diga-se de passagem), demonstrar que tal fato não se passou dessa maneira.

Não se trata, à evidência, de comprovar fato negativo, mas de patentear que em momento algum teria sido dada a referida garantia aos autores.

Todavia, a ré não se desincumbiu desse ônus porque nenhum dado de convicção amealhou em seu favor, além de patentear o seu desinteresse no alargamento da dilação probatória.

É relevante observar que em sendo concretizado o negócio partindo da premissa destacada pelos autores, a partir do momento em que ela não se cristaliza o panorama sofre clara modificação.

Não importa perquirir inclusive sobre o liame da ré com essa matéria porque o ponto de importância reside na garantia dada aos autores e que posteriormente não se confirmou.

No mais, não há esclarecimento preciso sobre a eventual majoração das parcelas combinadas entre as partes, deixando os autores de detalhar com a indispensável segurança em que medida e em que extensão isso se teria dado.

Já o atraso no início das obras do empreendimento não foi especificamente negado pela ré, sendo confirmado pela testemunha Paulo Sérgio Braga de Sousa.

Essa demora foi expressiva (de quase um ano), de sorte que por sua expressão não se pode descartar até a perspectiva de dificultar a entrega do imóvel na época avençada (ressalvo apenas que esse último aspecto não consistiu em fundamento do pedido).

Reputo a partir do quadro delineado que a rescisão do contrato pode ser declarada e por responsabilidade da ré, seja por ter dado garantia aos autores não concretizada de algo relevante, seja pelo injustificado atraso em dar início às obras do empreendimento.

O reflexo que daí promana reside no retorno das partes ao *status quo ante*, porquanto em assim não se dando ficará rompido o equilíbrio entre elas e se abrirá ensejo ao enriquecimento sem causa de uma em detrimento da outra.

Os autores bem por isso fazem jus à devolução integral do montante que pagaram à ré.

Nem se diga que a ré poderia levar a cabo alguma retenção para compensação com gastos que suportou com a administração e venda do imóvel, a título de perda de arras, multa ou pela indisponibilidade do imóvel.


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Como restou assinalado, a rescisão operou-se por culpa da ré, circunstância que a exime de permanecer com qualquer importância paga pelos autores, não se podendo olvidar que ela possui legitimidade até mesmo para a devolução da quantia atinente à corretagem.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça orientou-se nesse sentido no julgamento do REsp 1.551.951, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO** ("*Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor*").

A devolução aos autores deverá implementar-se no patamar de R\$ 23.267,03 (demonstrativo de fl. 03), com os acréscimos correspondentes.

Solução diversa aplica-se ao pedido de reparação dos danos morais.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

*"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 e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimentos, 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."* (**SÉRGIO CAVALIERI FILHO** in "Programa de Responsabilidade Civil", Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

*"Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerbada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra,*


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

*o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros."* (**ANTÔNIO CHAVES** in "Tratado de Direito Civil", Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

*"(...) os dissabores e incômodos quiçá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados"* (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. **HUMERTO GOMES DE BARROS** – DJ 26.02.2008).

*"O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito" (...)* (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração dos autores podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entreveros que corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse tão prejudicial aos autores, inexistindo comprovação segura de que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação contratual.

Calha registrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *verbis*:

*"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".*

Essa regra tem lugar aqui, de modo que não vinga esse pedido dos autores.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL  
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 23.267,03, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância que a compôs, e juros de mora, contados da citação.

Torno definitiva a decisão de fls. 103/104, item 1.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 05 de junho de 2018.

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