



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 R. Sorbone, 375, . - Centerville  
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

### SENTENÇA

Processo nº: **0012990-57.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **Bruno de Oliveira Mastrantonio**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Sa e outro**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

### CONCLUSÃO

Em 18/11/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, subscrevi.  
 N. de Ordem: 1277/12

### VISTOS

**BRUNO DE OLIVEIRA MASTRANTONIO** ajuizou Ação DE OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c. INDENIZAÇÃO POR DANOS, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, *inaudita altera pars*, e pedido de exibição de documento em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e ACL SERVIÇOS DE CADASTROS LTDA ME**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que contratou a compra de um imóvel residencial da corré MRV, em 05.01.2011; na ocasião, contratou os serviços da corré para auxiliá-lo na obtenção do financiamento junto a CEF. Alega que seu pai vendeu um automóvel e emprestou-lhe o valor, para que ele pudesse efetuar os pagamentos exigidos pela primeira ré. Todavia, no curso das negociações, recebeu um *e-mail* da segunda requerida informando-o que seu contrato estava em

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

processo de cancelamento devido a sua solicitação. O autor expressou que não solicitou tal cancelamento e que, mesmo após efetuar reclamação junto ao PROCON, as requeridas nada resolveram. Pede, liminarmente, a condenação das requeridas a praticarem todos os atos referentes à expedição da documentação do apartamento e à liberação do financiamento junto a Caixa Econômica Federal; em seguida, que a primeira requerida efetue a entrega e conceda a posse do apartamento. Por fim, que seja ratificada a liminar pleiteada e as requeridas condenadas à indenização pelos danos materiais e morais sofridos.

A inicial está instruída com documentos às fls.16/69.

Pelo despacho de fls.70, foi indeferida a liminar pleiteada.

Devidamente citada, a requerida, ACL, contestou sustentando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva. No mérito, alegou, em síntese, que: 1) o requerente não foi obrigado a contratá-la; 2) não interferiu nas negociações com a primeira requerida; 3) apenas realizou o cadastramento de documentos encaminhados à Instituição Financeira; 4) não pode ser responsabilizada por danos, se não houve o resultado avençado com a primeira requerida. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Devidamente citada, a requerida, MRV, apresentou contestação alegando, preliminarmente, a falta de interesse de agir. No mérito, refutou a devolução dos valores pagos pelo autor e sustentou que: 1) embora notificado, o requerente não atendeu às suas solicitações para que regularizasse sua situação e continuasse a dar andamento ao financiamento, o que caracterizou a mora e resolveu o contrato; 2) as notificações e rescisão contratual ocorreram muito antes da citação do PROCON, e que assim mesmo, prestou todos os esclarecimentos por ele solicitados; 3) pelo ajuizamento da presente demanda, não iria manter a proposta



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centervile

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

de devolução dos valores despendidos pelo autor devido aos custos gerados; 4) agiu em conformidade com o contrato avençado e com o permitido pela legislação, não existindo ato ilícito e consequente reparação de danos. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 200/205.

Pelo despacho de fls.209/210, todas as defesas contra o processo alegadas nas contestações foram afastadas.

As partes foram instadas à produção de provas e o autor demonstrou desinteresse às fls.217/218. A correquerida, MRV, pediu a oitiva de testemunhas. A correquerida, ACL, também solicitou prova testemunhal.

Em resposta ao Ofício expedido pelo juízo, a Caixa Econômica Federal juntou documentos às fls.214.

O autor manifestou-se às fls.240/242 e a correquerida, ACL, a fl. 244.

Afastada oitiva de testemunha, foi declarada a instrução.

As partes apresentaram memoriais às fls. 254/258 e 260/266.

Eis o relatório, no que tenho por essencial.

**DECIDO.**

Não há como acolher o reclamo inaugural.

Ao se defender – fls. 62 e ss – a copostulada



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centervile

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

“MRV” já havia provado ter notificado o autor sobre o descumprimento da cláusula 7ª do contrato, obtendo dele singelo silêncio.

Isso se deu, inclusive, em duas ocasiões!!!

Essa mesma argumentação foi trazida ao processo, com prova da concretização dos atos de notificação prévia, carreadas a fls. 67 e ss e 198; **nelas o autor foi cientificado de que sua omissão justificaria o desfazimento do negócio.**

Outrossim, era dele, autor, o ônus de prova da concretização do financiamento dos R\$ 75.165,00 fornecido pela CEF (item 4.14 de fls. 19), mas nada nesse sentido trouxe aos autos.

Aliás, ao replicar as defesas nenhum documento exibiu.

Assim, pouco (ou nada) importa que em um primeiro momento a ré tenha comunicado o autor sobre a rescisão a pedido do mesmo, o que nunca ocorreu.

O direito à rescisão existe e nos autos o requerido prestou os esclarecimentos necessários.

Cabe, ainda, ressaltar que a informação trazida pela copostulada ACL a fls. 228 não corresponde a verdade, já que consoante nos foi informado pela CEF nenhum financiamento foi deferido ao autor, cujo pedido não passou da “primeira análise”, certamente sem avaliação de qualquer documento.

Por fim, coube ao autor contratar a ACL por ato de vontade própria, evidentemente considerando que aludida empresa o livraria dos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**1ª VARA CÍVEL**  
R. Sorbone, 375, . - Centerville  
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP  
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

percalços burocráticos típicos dessa empreitada. Assim, e considerando que os contatos, a intermediação proposta teve início e apenas não se concluiu por desídia do autor, não há como deliberar a devolução da quantia estabelecida a título de remuneração.

Nesse sentido, aliás, o Colégio Recursal local por sua 1ª Turma vem decidindo em casos análogos (Recursos 9534, 6622, 6614, 6414, 6526 e 6293).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*\*

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito inicial.

Sucumbente, arcará o autor com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, devendo ser observado o disposto no art. 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 22 de novembro de 2013.

**MILTON COUTINHO GORDO**  
**Juiz de Direito**

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