



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007915-15.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Carolina Pratavieira Geribello**  
 Requerido: **Rocca Imóveis Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Carolina Pratavieira Geribello move ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel (sem multa) com indenização por danos materiais e morais contra Roca Imóveis Ltda e Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Intermediada pela primeira ré, a quem pagou R\$ 9.000,00 a título de comissão de corretagem, sustenta que celebrou com a segunda ré contrato de compromisso de compra e venda, para a aquisição do Lote 44 do "Parque Santa Elisa", pelo preço de R\$ 135.000,00, a ser pago em duas parcelas, correspondentes a uma entrada de R\$ 5.400,00 e a segunda de R\$ 129.600,000, com recursos obtidos pela autora mediante financiamento a ser contratado com instituição financeira. Pagou, efetivamente, apenas a entrada.

**1007915-15.2015.8.26.0566 - lauda 1**



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Argumenta, porém, que a segunda ré descumpriu as obrigações previstas no Item 3.3 do contrato, vez que ocultou da autora a existência de processos judiciais contra seus sócios, assim como deixou de apresentar a certidão de objeto dos referidos processos para o exame, pela autora. Por esse motivo, a Caixa Econômica Federal decidiu não financiar a aquisição. Tudo transcorreu com extrema morosidade das rés, apesar dos esforços da autora. Impõe-se, conseqüentemente, a rescisão da avença, com a imposição, a cada ré, das responsabilidades inerentes. Sob tais fundamentos, pede (a) a rescisão do contrato (b) a devolução, pela primeira ré, da comissão de corretagem, ou, alternativamente, a condenação da segunda ré ao pagamento de indenização pelo montante correspondente (b) a devolução em dobro, pela vendedora, do montante pago a esta (c) a condenação da vendedora ao pagamento da multa contratual (d) a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.

Contestação da Roca Imóveis Ltda., sustentando ilegitimidade passiva, e, no mérito, que a não concretização do financiamento deu-se por alteração nas regras de financiamento de imóveis usados – passou a permitir-se o financiamento de até 50%, e não mais até 80%, do valor da transação - e pelo não levantamento, por parte da autora, de seus recursos junto ao FGTS. Aduz a sua não responsabilidade pelos fatos.

Réplica da autora apresentada.

A ré Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda, citada, não contestou.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido, em relação à ré Roca Imóveis Ltda., na forma do art. 355, I do Código de Processo Civil, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

A imobiliária claramente finalizou seu serviço, vez que conseguiu o resultado previsto no contrato de intermediação de fls. 42/43, tendo as partes inclusive assinado o contrato de compromisso de compra e venda. A comissão era devida, como contraprestação ao trabalho desenvolvido pela ré. Estão satisfeitas as condições do art. 725 do CC. Inadmissível falar em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

restituição, independentemente da rescisão ou não do contrato entre a autora e a corré.

Como entende o STJ, "é devida a comissão de corretagem por intermediação imobiliária se os trabalhos de aproximação realizados pelo corretor resultarem, efetivamente, no consenso das partes quanto aos elementos essenciais do negócio." (AgRg no AREsp 465.043/SP, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 3ªT, j. 08/05/2014)

Emerge dos autos que os serviços da imobiliária foram prestados de modo satisfatório, não havendo nexo de causalidade entre a sua conduta e a rescisão contratual.

Julgo o pedido, em relação à ré Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda., na forma do art. 355, II do Código de Processo Civil, vez que, citada, não contestou a ação, presumindo-se verdadeiras as alegações de fato formuladas pela autora, em conformidade com o disposto no art. 344 do mesmo diploma legislativo.

Tendo em vista a incidência, in casu, dos efeitos da revelia, presume-se verdadeira, em relação a essa ré, a afirmação de que o financiamento bancário restou inviabilizado por conta das pendências processuais da vendedora.

Fato aliás corroborado pelo documento de fls. 53.

Cabe frisar que o contrato foi celebrado em 09.10.2014 (fls. 48), com prazo de 30 dias para a vendedora apresentar as certidões necessárias e de 120 dias para a contratação do financiamento (fls. 45), ou seja, se não houvesse empecilhos este seria contratado em fevereiro ou março de 2015, antes de operadas as mudanças da Caixa Econômica Federal noticiadas pela ré (que se deram em maio de 2015, conforme fls. 113). Tais mudanças, portanto, não são a verdadeira causa da quebra do vínculo.

Se é assim, tem-se que a rescisão da avença deve ser imputada à Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda, o que desobriga a autora do pagamento de qualquer multa e impõe a restituição integral do montante pago.

A restituição, porém, não deve ser em dobro, e sim na forma simples. A cobrança


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

– e o pagamento - do sinal não foi indevida. O que houve é fato superveniente, posterior, que deu causa à rescisão, tornando necessária a restituição das partes ao *status quo ante*. A figura da repetição do indébito é inaplicável aqui, assim como a devolução em dobro que lhe seria inerente nos casos de má-fé.

Prosseguindo, também deve a Agraben indenizar a autora no valor correspondente à comissão de corretagem paga por esta à imobiliária. Tal comissão de corretagem é dano emergente, prejuízo suportado pela autora e que deve ser reparado. Tenha-se em mente que o negócio jurídico não trouxe qualquer utilidade ou vantagem à autora em razão do comportamento culposos da vendedora, que infringiu a Cláusula 3.3. do contrato – fls. 45.

Na sequência, como a rescisão é imputável à Agraben, deve esta pagar a multa convencionada na Cláusula 14, fls. 47. Essa multa está prevista à razão de 10% do total da transação, e equivale, pois, a R\$ 13.500,00.

Sobre o dano moral, pressupõe este a lesão a bem jurídico não-patrimonial (não conversível em pecúnia) e, especialmente, a um direito da personalidade (GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil. Responsabilidade Civil. 1ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 55; DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 19ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 84; GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 8ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2013. p. 359).

Todavia, não basta a lesão a bem jurídico não patrimonial, embora ela seja pressuposta. O dano moral é a dor física ou moral que pode ou não constituir efeito dessa lesão. Concordamos, aqui, com o ilustre doutrinador YUSSEF CAHALI: “dano moral, portanto, é a dor resultante da violação de um bem juridicamente tutelado, sem repercussão patrimonial. Seja dor física – dor-sensação, como a denomina Carpenter – nascida de uma lesão material; seja a dor moral – dor-sentimento, de causa imaterial.” (in Dano moral. 4ª Edição. RT. São Paulo: 2011. pp. 28).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A distinção entre a simples lesão ao direito não patrimonial e o dano moral como efeito accidental e não necessário daquela é importantíssima. Explica, em realidade, porque o aborrecimento ou desconforto - ainda que tenha havido alguma lesão a direito da personalidade - não caracteriza dano moral caso não se identifique, segundo parâmetros de razoabilidade e considerado o homem médio, dor física ou dor moral.

O critério é seguido pela jurisprudência, segundo a qual somente configura dano moral “aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige” (STJ, REsp 215.666/RJ, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. 21/06/2001).

Tal é a hipótese dos autos, em que, a despeito do dissabor e até mesmo frustração suportada pela autora, não se está à frente de situação verdadeiramente ensejadora de indenização por danos morais.

Até porque, como assentado pelos tribunais, não configura dano moral o simples inadimplemento contratual (REsp 803.950/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 20/05/2010; EDcl no REsp 1243813/PR, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, j. 28/06/2011).

Julgo parcialmente procedente a ação para, rejeitados os pedidos em relação a Roca Imóveis Ltda, acolhê-los em parte relativamente a Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda., para rescindir o contrato de fls. 44/48 e condená-la a pagar à autora (a) R\$ 13.500,00, com atualização monetária desde 09.10.14 (fls. 48) e juros moratórios desde a citação (b) R\$ 9.000,00, com atualização monetária desde 09.10.14 (fls. 49) e juros moratórios desde a citação (c) R\$ 5.400,00, com atualização monetária desde 09.10.14 (fls. 49) e juros moratórios desde a citação.

A atualização monetária é pela Tabela do TJSP.

Os juros moratórios, de 1% ao mês.

Condeno a autora a ressarcir as custas e despesas processuais já recolhidas pela



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Roca Imóveis Ltda e em honorários advocatícios, arbitrados estes, por equidade, em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a AJG.

Condeno a Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda nas custas e despesas processuais do processo e em honorários advocatícios arbitrados, levando em conta a revelia, no mínimo de 10% sobre o valor da condenação.

P.I.

São Carlos, 28 de setembro de 2016.

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