

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1013123-43.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Mara Silvia Pasian**  
 Requerido: **Carlos Alberto Cuffi Valladão**

Justiça Gratuita

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

Mara Silvia Pasian move ação de rescisão de contrato particular de venda e compra de meação de imóvel cumulada com ação indenizatória e de perda de arras confirmatórias, contra Carlos Alberto Cuffi Valladão. As partes conviveram em união estável, durante a qual adquiriram dois imóveis, um situado na Rua Episcopal, outro na Rua Rafael de Senzi. Finda a união, convencionaram, em 10.11.2003, que (a) a autora transferiria a sua meação sobre o imóvel da Rua Episcopal para o réu, que se tornaria seu exclusivo proprietário (b) o réu transferiria a sua meação sobre o imóvel da Rua Rafael de Senzi para a autora, que se tornaria sua exclusiva proprietária (c) como a meação transferida pela autora tinha o valor de R\$ 80.000,00 e a meação transferida pelo réu o valor de R\$ 30.000,00, o réu pagaria à autora a diferença de R\$ 50.000,00, em 29.12.2005 (d) enquanto não pagasse a diferença de R\$ 50.000,00, o autor pagaria à autora R\$ 850,00 mensais, em razão da utilização exclusiva por ele, réu, do imóvel da Rua Episcopal. O réu não efetuou, porém, o referido pagamento, motivo pelo qual foi notificado pela autora a propósito da rescisão da avença. O réu moveu ações consignatórias para depositar o montante, todavia os processos foram extintos sem resolução do mérito. Se não bastasse, deixou de efetuar o pagamento da renda mensal,

**1013123-43.2016.8.26.0566 - lauda 1**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

o que ensejou a propositura, pela autora, de ação de arbitramento de aluguéis, que foi acolhida para condenar o réu a pagar R\$ 790,00 por mês, desde a citação. Além disso, o réu ainda não repassa à autora, que continua sendo proprietária de metade do referido bem, a metade dos aluguéis que ele recebe de inquilinos que há no imóvel da Rua Episcopal. Há anos a autora sofre com os abusos e a intransigência do réu. Sob tais fundamentos, pede (a) a rescisão do contrato (b) a retenção, pela autora, dos R\$ 30.000,00 por ela recebidos, correspondentes à meação do imóvel da Rua Rafael de Senzi, a título de arras confirmatórias (c) a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais.

Contestação apresentada, fls. 82/94, impugnando o réu a Justiça Gratuita concedida à autora, afirmando ausência de interesse processual e, no mérito, dizendo que meação da autora sobre o bem da Rua Episcopal corresponde 31,25% do imóvel e não a 50%. Quanto ao pedido de indenização por danos morais, houve a prescrição, nos termos do art. 206, § 3º, V do Código Civil, assim como não se fala, no caso, em dano moral indenizável. A meação do imóvel da Rua Rafael de Senzi, de seu turno, não foi entregue a título de sinal, e sim a título de entrada. Sob tais fundamentos, pede a extinção do processo sem resolução do mérito, ou a improcedência.

Em réplica, fls. 126/132, a autora argumenta pela necessidade da Justiça Gratuita, interesse processual na rescisão do contrato, perda da meação da Rua Rafael de Senzi em seu favor a título de arras confirmatórias, e cabimento dos danos morais no caso.

Às fls. 138, foi em parte acolhida a preliminar de ausência de interesse processual, apenas no que diz respeito ao pedido de rescisão do contrato, subsistindo a demanda no tocante aos pedidos de condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais e perda da meação do imóvel da Rua Rafael de Senzi em favor da



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

autora, a título de arras confirmatórias. A autora foi instada, ainda, a comprovar a sua hipossuficiência financeira.

Trouxe a autora documentos, 144/146.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Mantém-se a Gratuidade da Justiça concedida à autora, pois os documentos apresentados às fls. 144/146, aliados à cópia da CTPS que instrui a inicial, indicam que, apesar dos indícios em sentido contrário – destacados na decisão de fls. 138 -, de fato ela não tem condições de suportar as custas e despesas processuais sem o prejuízo de sua subsistência.

Ingressa-se no mérito, lembrando que o pedido de rescisão do contrato não será conhecido, como exposto no relatório desta, por conta da ausência de interesse processual.

A meação do imóvel da Rua Rafael de Senzi, que foi transferida à autora, não deverá ser perdida em favor desta.

Com efeito, lido o instrumento contratual, fls. 22/24, não emerge dele qualquer elemento indicando que a transferência da meação referida tenha se dado a título de arras. Tratou-se, isso sim, de simples entrada, sem a qualificação jurídica pretendida pela autora, que não pode ser presumida.

O raciocínio da autora parte da premissa oculta, mas logicamente indispensável, de que as arras seriam um instituto obrigatório, a ser aplicado em todos os


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

contratos, mesmo que sem previsão. Ocorre que, em atenção ao princípio da autonomia da vontade e da liberdade contratual, é um instituto de uso facultativo, como se dá, por exemplo, em relação à cláusula penal. A disciplina sobre as arras só incidirá se o contrato as prevê, no caso concreto. Se não forem convencionadas, não deve ser aplicada. É o caso dos autos.

Ad argumentandum tantum, cabe frisar que o crédito do réu, equivalente à meação que a autora, em sentido oposto, pretende receber a título de arras, está sendo objeto de análise, pelo mérito, na ação de alienação de condomínio. Foi reconhecida a existência desse crédito em primeira instância, fls. 98/101, e em segunda instância, fls. 117/125. O acórdão ainda não transitou em julgado, mas o fato em questão está a indicar a existência de litispendência, pois o reconhecimento desse crédito é a própria rejeição da tese de que a meação deve ser perdida, em favor da autora, a título de arras confirmatórias.

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), como a integridade física, a integridade psíquica, a privacidade, a honra e, atuando aqui como conceito central, a dignidade humana (art. 1º, III, CF).

A personalidade tem um aspecto pessoal e um aspecto social, por isso correta a lição doutrinária segundo a qual a ofensa poderá lesionar, de um lado, a valoração do próprio indivíduo sobre si ("esfera da subjetividade"), ou, de outro, a


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

valoração da sociedade sobre o indivíduo (“o plano valorativo da pessoa na sociedade”) (BITTAR, Carlos Alberto. Reparação civil por danos morais. 4ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2015. p. 45).

Todavia, não basta a lesão a bem jurídico não patrimonial. 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).

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).

Não configura dano moral, por exemplo, 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).

Trata-se precisamente do caso dos autos. Apesar da longevidade do litígio existente entre as partes, não se vê, pelo contido na inicial e pelas regras de experiência, fato ensejador de dano moral, se não pendenga de caráter estritamente patrimonial, não



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

desbordando para a afronta à dignidade da autora, no sentido de causar-lhe sofrimento capaz de justificar, em parâmetros de razoabilidade, lenitivo de ordem pecuniária.

Ante o exposto, conheço em parte da ação e, na parte conhecida, julgo-a improcedente, condenando a autora em custas, despesas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a Justiça Gratuita.

P.I.

São Carlos, 31 de março de 2017.

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