

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011024-71.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **LUCAS HENRIQUE SALES**
 Requerido: **MARIA CREUSA PAGANI DE CARVALHO e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

LUCAS HENRIQUE SALES ajuizou **AÇÃO DE RESCISÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DEFINITIVO DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS, CUMULADO COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA** em face de **MARIA CREUSA PAGANI DE CARVALHO e MAURO ADRIANO SILVEIRA**, alegando, em sua petição inicial (fls. 01/05), que em 11/07/2013 comprou através dos réus um imóvel (matrícula nº 77597, do CRI de São Carlos) no valor de R\$115.000,00 que seria financiado junto ao Banco do Brasil, sendo previsto como termo para o primeiro vencimento o prazo de 120 dias úteis após a entrega dos documentos dos vendedores e do imóvel. Que o segundo réu exigiu o pagamento de R\$1.000,00. Que a entrega do imóvel foi prometida para quatro meses, entretanto o prazo não foi cumprido. Após oito meses contados do prazo, os réus venderam o imóvel para terceiros. Requereu o deferimento da tutela antecipada, a rescisão do contrato e a total procedência do pedido condenando os réus ao pagamento de indenização por danos morais e materiais e a restituição em dobro daquilo que pagou. Juntou documentos.

Deferido os benefícios da justiça gratuita e indeferido o pedido de tutela antecipada (fls. 23/24).

Citada, a ré **MARIA CREUSA PAGANI DE CARVALHO** apresentou contestação (fls. 34/47) alegando que o autor não apresentou qualquer documento que comprove que sua documentação estava em ordem para financiamento junto ao Banco do Brasil; reconhece que houve pequeno atraso por parte do vendedor com relação à entrega da documentação, entretanto que tal atraso era previsto no contrato, bem como a rescisão; que o valor pago de R\$1.000,00 não foi parte do pagamento do contrato, mas sim da comissão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

imobiliária; a inoccorrência de dano moral. No mais, rebateu as alegações do autor e requereu a improcedência total da demanda. Juntou documentos.

Conforme certidão de fl. 52, o corréu MAURO, citado, não apresentou contestação.

Réplica às fls. 56/58.

À fl. 59 as partes forma instadas a produção de provas.

A ré MARIA CREUSA manifestou interesse em expedição de ofício ao Ministério do Trabalho e ao Banco do Brasil (fl. 60). A autora se manteve inerte.

Resposta ao ofício do Banco do Brasil às fls. 72/73 e 85/87 e manifestações do autor (fl. 77) e da ré (fl. 78 e 91).

À fl. 91 foi fixado o prazo de 10 dias para alegações finais.

Alegações finais da ré às fls. 95/96 e do autor às fls. 100.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Os pedidos são parcialmente procedentes.

É inconteste que as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial.

Ficou avençado que o pagamento do imóvel pelo autor seria no valor de R\$115.000,00 adquirido através de financiamento bancário junto à instituição financeira, tendo como vencimento 120 dias úteis após a entrega dos documentos pela vendedora.

A corré Maria Creusa admitiu na sua contestação que “houve um pequeno atraso na entrega da documentação por parte do vendedor” (fl. 36), sem mencionar a extensão da sua mora.

O ofício de fl. 72 noticia que o autor fez três simulações para financiamento de imóvel junto ao Banco do Brasil S/A e que nas duas primeiras teve a simulação aprovada, mas não requereu. Na terceira simulação foi efetivado o financiamento imobiliário com terceiro.

Desta forma, a única conclusão possível é a de que o contrato somente não foi concluído por culpa exclusiva da corré Maria Creusa, que deverá ressarcir, de forma simples, diante da ausência de comprovação de má-fé, a quantia de R\$ 1.000,00 paga como despesa de corretagem.

Deixo de condenar o corréu Mauro na restituição do valor tendo em vista que ele obteve sucesso na aproximação das partes que chegaram a instrumentalizar o negócio, devendo a sua comissão ser paga pela corré Maria Creusa, que deu causa ao desfazimento do negócio.

O pedido de indenização em danos morais, por sua vez, deve ser julgado improcedente, pois os fatos descritos na inicial se caracterizam, no muito, como mero aborrecimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Como se sabe, o dano moral atinge bens incorpóreos, tais como, a imagem, a honra, a privacidade, a autoestima.

Para a sua configuração é imprescindível que a agressão atinja o sentimento íntimo e pessoal de dignidade do indivíduo. Afinal, à luz da Constituição da República, o dano moral consubstancia-se justamente na ofensa à dignidade humana.

O mero dissabor não é objeto de tutela pela ordem jurídica. Do contrário, estaríamos diante da banalização do instituto da reparabilidade do dano extrapatrimonial, que teria como resultado prático uma corrida desenfreada ao Poder Judiciário, impulsionada pela possibilidade de locupletamento às custas dos aborrecimentos do cotidiano.

Posto isso **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, com fulcro no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil apenas para o fim de: **a)** rescindir o contrato firmado entre as partes; **b)** condenar a corré Maria Creusa a restituir ao autor a quantia de R\$ 1.000,00, de forma simples, com correção monetária desde a data do desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; **c)** julgar improcedentes os demais pedidos.

Em razão da sucumbência recíproca, os honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00, com fundamento no artigo 85, §8º do CPC, serão pagos pelas partes aos patronos da parte contrária, observada, se for o caso, a regra prevista no art. 98, parágrafo 3.º, do mesmo Código.

P.I.

São Carlos, 31 de outubro de 2016.

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