


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DISTRITAL DE IBATÉ
VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0000182-15.2013.8.26.0233**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Isabel Cristina Villalta Ferreira**
 Requerido: **Carmem Maria Konig da Rocha**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wyldensor Martins Soares**

Vistos.

Trata-se de pedidos de indenização por danos materiais e morais ajuizados por Isabel Cristina Villalta Ferreira contra Carmem Maria Konig da Rocha alegando ter entabulado contrato de promessa de compra e venda verbal com a ré em que se comprometeu a adquirir o imóvel da Rua Angelo Daniel, nº 44, Jd. Popular, pelo valor de R\$ 90.000,00, dos quais pagou R\$ 5.000,00 a título de sinal, ajustando que pagaria o restante após a venda de seu próprio imóvel na cidade de Santa Lúcia. Embora não tenha conseguido vender o imóvel tomou empréstimo de R\$ 85.000,00 com seu cunhado e ao procurar a ré para concretizarem a compra e venda deparou-se com terceira pessoa residindo no imóvel. Diante dos fatos pretende ser ressarcida do valor de R\$ 5.000,00, pois não deu causa à rescisão do negócio e auferir reparação por danos morais.

A inicial de fls. 02/10 veio instruída com os documentos de fls. 11/27.

Contestação às fls. 34/37 confessando o recebimento de R\$ 5.000,00, porém defendendo a perda do sinal, pois aguardou a autora por mais de seis meses para terminarem o negócio e desconhecendo o paradeiro desta colocou o imóvel novamente à venda. Pugna pela perda do sinal, pois houve culpa da autora pelo negócio frustrado. Juntou os documentos de fls.

0000182-15.2013.8.26.0233 - lauda 1

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

38/45.

Réplica às fls. 49/51.

Saneador às fls. 52/54.

Aos 28 de janeiro de 2014 foi realizada audiência de instrução com a oitiva da testemunha arrolada pela ré – Leia Fernanda da Silva (fls. 60/62).

Em debates as partes se reportaram aos termos de suas manifestações anteriores.

DECIDO.

A questão central é definir de quem é a culpa pela inexecução do contrato. Pela leitura que este Juízo extrai dos autos, nada indica que a culpa seja da ré.

Vale lembrar que "no processo civil, onde quase sempre predomina o princípio dispositivo, que entrega a sorte da causa à diligência ou interesse da parte, assume especial relevância a questão pertinente ao ônus da prova. Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados dos quais depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente. Cada parte, portanto, tem o ônus de provar os pressupostos fáticos do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

ireito que pretenda seja aplicado pelo juiz na solução do litígio"¹

A regra do ônus da prova se destina a iluminar o juiz que chega ao final do procedimento sem se convencer sobre como os fatos se passaram. Nesse sentido, a regra do ônus da prova é um indicativo para o juiz se libertar do estado de dúvida e, assim, definir o mérito. Tal dúvida deve ser paga pela parte que tem o ônus da prova. Se a dúvida paira sobre o fato constitutivo, essa deve ser suportada pelo autor, ocorrendo o contrário em relação aos demais fatos².

Com efeito, incumbia à autora demonstrar **culpa da ré** pela inexecução do contrato de compra e venda de imóvel a fim de que prosperasse sua pretensão de recuperação do sinal e indenização por danos morais.

Pois bem. Esmiuçando os elementos de prova tem-se que o sinal ou início de pagamento representado pelo recibo de fls. 20 foi implementado aos **07 de novembro de 2011**.

Às fls. 23/27 verifica-se que **mais de um ano depois**, precisamente aos **22 de novembro de 2012**, a autora relatou ter conseguido o restante do dinheiro na última terça-feira (dia 20 de novembro de 2012) e ao procurar a ré para concluir o negócio teve conhecimento de que o imóvel teria sido vendido para terceiro.

¹ JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de direito processual civil: teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento. 44ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, v. I, p. 462.

² MARINONI, Luiz Guilherme *apud* NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Provas: aspectos atuais do direito probatório.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DISTRITAL DE IBATÉ****VARA ÚNICA**

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

A prova testemunhal, produzida apenas pela ré, tem o seguinte teor: Leia Fernanda da Silva informou que conhece a ré e sua mãe e ficou sabendo do negócio que ela tinha feito com a autora. Alega que se passou mais de um ano sem que a autora procurasse a ré para que terminassem de acertar a venda e a ré resolveu vender o imóvel para terceiro. Salvo engano, a venda ocorreu em meados de 2013. Somente depois que o imóvel tinha sido vendido é que a autora apareceu para tentar concluir a negociação.

Não há contrato escrito entre as partes e nada evidencia que a ré estivesse obrigada a aguardar por período tão dilargado e incomum para negociações semelhantes.

Conclui-se que a demora da autora em retornar a Ibaté para concluir o contrato é que foi a causa de sua inexecução. Portanto, incide em seu desfavor o disposto no art. 418 do Código Civil, primeira parte:

“Art. 418. Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as (...)”

Não soa razoável que a ré ficasse aguardando indefinidamente a disposição da autora para concluir o negócio, especialmente considerando a inexistência de contrato escrito que a vinculasse nestes termos e o considerável lapso de tempo que espontaneamente aguardou.

Ausente culpa da ré, não há o dever de indenizar quer pela restituição das arras, quer sob o aspecto imaterial perquirido na inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DISTRITAL DE IBATÉ

VARA ÚNICA

Rua Albano Buzo, 367, . - Jardim Mariana

CEP: 14815-000 - Ibaté - SP

Telefone: (16) 3343-2104 - E-mail: ibate@tjsp.jus.br

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação proposta por **ISABEL CRISTINA VILLALTA FERREIRA** contra **CARMEM MARIA KONIG DA ROCHA**, o que faço nos termos do inciso I do art. 269 do Código de Processo Civil.

. **CONDENO** a autora ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa. Cobrança suspensa, nos termos do art. 12 da Lei 1060/50.

Honorários do convênio em 70% da tabela. Oportunamente, expeça-se certidão.

Após o trânsito, arquivem-se.

PRIC.

Ibaté, 03 de fevereiro de 2014.

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