



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004715-63.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Compra e Venda**  
 Requerente: **Alexandro Maico da Costa e outro**  
 Requerido: **Andrea da Silva Netto**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Letícia Lemos Rossi**

Vistos.

Dispensado o relatório (art. 38 da Lei nº 9.099/95).

#### **Fundamento e decido.**

Alexandro Maico da Costa e Joana D'arc de Oliveira ajuizaram ação ordinária pelo procedimento sumariíssimo em face de Andrea da Silva Netto pleiteando a nulidade de cláusula contratual, devolução do sinal, restituição dos gastos com documentação, indenização por benfeitorias e danos morais em razão de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel.

Por sua vez, a requerida, em pedido contraposto, requer que os requerentes sejam condenados a pagar aluguel pelo período que ocuparam o imóvel, além da multa prevista na cláusula 4ª do contrato, e dano moral.

Inicialmente, firmo a competência desse juízo, uma vez que não é necessária a produção de prova pericial para o deslinde da questão.

Observo que a relação entabulada entre as partes é paritária e regulada pelo Código Civil.

O compromisso de compra e venda (fls. 20/22) do imóvel de matrícula nº



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

143.371 do CRI local, firmado em 10/02/2015, no valor de R\$ 210.000,00, previa o pagamento de R\$ 21.000,00 no ato da assinatura e de R\$ 189.000,00 mediante financiamento bancário.

Posteriormente, as partes pactuaram aditivo contratual (fls. 23/25) prevendo que o valor financiado seria de R\$ 120.000,00 e o restante R\$ 69.000,00 através de 93 parcelas mensais.

Foi permitido o ingresso dos requerentes no imóvel antes do Habite-se e acordado que após a regularização estes arcariam com o valor de R\$ 1.000,00 por mês, acrescido de 5% no mês subsequentes e assim por diante até que dessem entrada no financiamento (cláusula 4ª). Os compradores arcariam com a documentação necessária para a regularização do imóvel.

Constou ainda na cláusula 7ª a previsão de que o valor da entrada não seria devolvido caso o financiamento não fosse efetivado por culpa dos requerentes.

Os requerentes ocuparam o imóvel pelo período de março de 2015 a dezembro de 2015 (fls. 28) e o certificado de habite-se é datado de 06/05/2015 (fls. 100). Segunda a requerida, a documentação para financiamento do imóvel foi entregue aos requerentes em 15.06.2015 (fls. 72), fato não questionado pelos requerentes. A rescisão contratual se deu em 10/12/2015.

Fica evidenciado que os requerentes tiveram um prazo razoável para realizar o financiamento do imóvel (de junho de 2015 a dezembro de 2015), todavia, conforme ofício de fls. 270, o financiamento não foi aprovado por critérios da instituição financeira. A requerente Joana D'arc confessa, em depoimento pessoal, que o financiamento não foi liberado por causa do “score” de seu marido.

Não há obrigação legal ou contratual da requerida em aguardar o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

indefinidamente a regularização da situação econômica dos promitentes compradores. No email de fls. 26 a requerida solicita compensação pecuniária para conceder prazo aos requerentes e aguardar novo pedido de financiamento.

Não há nos autos prova de aceitação da proposta realizada e dois dias depois a requerida se retrata, deixando de estar vinculada, conforme artigo 428, IV, do Código Civil, e decide resolver o contrato (fls. 27).

Não se pode atribuir à requerida a culpa pela rescisão contratual, porquanto não houve adesão dos requerentes à proposta realizada as fls. 26. Assim, conclui-se que os requerentes são os únicos responsáveis pela rescisão contratuais, pois não lograram êxito perante a instituição financeira.

A cláusula 7ª do contrato prevê que (fls. 21):

“Caso o financiamento não possa ser efetuado por culpa dos PROMITENTES VENDEDORES, estes deverão devolver o valor da entrada aos PROMITENTES COMPRADORES, ficando isentos de tal ato caso o financiamento não possa ser efetivado por conta dos EMITENTES COMPRADORES”.

Estabelece o artigo 420 do Código Civil:

“Se no contrato for estipulado o direito de arrependimento para qualquer das partes, as arras ou sinais terão função unicamente indenizatória. Neste caso, quem as deu perdê-las-á em benefício da outra parte; e quem as recebeu devolvê-las-á, mais o equivalente. Em ambos os caso não haverá direito a indenização suplementar”.

Neste caso concreto, o Contrato Particular de Compromisso e Venda e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Compra estabelece na cláusula 9ª (fl.21):

“Todos os compromissos assumidos neste contrato são de caráter IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL, obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título fazer sempre boa e valiosa a presente cessão, ficando sujeito às penalidades da lei”.

Inexistindo a possibilidade de arrependimento, estamos diante das arras confirmatórias, aquelas que quando prestadas marcam o início da execução do contrato, firmando a obrigação pactuada, de maneira a não permitir direito de arrependimento.

Estabelece o artigo 418 do Código Civil:

“Se a parte que deu as arras não executar o contrato, poderá a outra tê-lo por desfeito, retendo-as; se a inexecução for de quem recebeu as arras, poderá quem as deu haver o contrato desfeito, e exigir sua devolução mais o equivalente, com atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, juros e honorários de advogado”.

Sendo assim, não parece razoável liberar os requerentes do pagamento integral da multa contratual prevista. Isto porque a retenção do valor pago a título de sinal em contratos rescindidos por culpa do comprador está amparada por lei, o que afasta a alegada nulidade da cláusula.

Além disso, o valor das arras não é desproporcional, considerando que os requerentes ocuparam o imóvel por 9 (nove) meses e é suficiente para reparar os prejuízos da vendedora.

Por consequência, em razão da rescisão do contrato, deve a requerida restituir aos autores os valores pagos para a regularização do imóvel, sob pena de



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

enriquecimento sem causa. Ainda que pactuado que tais despesas seriam de responsabilidade dos requerentes, com o desfazimento do contrato as partes devem retornar ao *status quo ante*.

A requerida as fls. 74 confessa que o depósito apresentado as fls. 38 diz respeito ao pagamento Guia GPS da Receita e das custas do Cartório. As fls. 109, a requerida comunica aos requerentes que eles devem restituir o valor de R\$ 2.288,99, a título de IPTU (R\$ 100,00), GPS (R\$ 1811,59) e Cartório (R\$ 377,40).

Além de tais despesas, deve a requerida devolver aos requerentes o valor pago a título de ISSQN para a realização das benfeitorias. Fixo, assim, a obrigação da requerida em restituir aos requerentes o valor de R\$ 2.844,54 (dois mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), conforme documentos de fls. 39/42 e 109.

Quanto às benfeitorias, é incontroverso que o imóvel delas necessitava para a regularização da documentação e expedição do Habite-se. Os requerentes concordaram, na audiência de instrução, com o valor indicado pela requerida as fls. 137/144, razão pela qual a requerida deve restituir aos requerentes o valor de R\$ 1.164,48 (um mil cento e sessenta e quatro reais e quarenta e oito centavos), uma vez que ela própria confessa a necessidade de construção de uma “casinha de gás” e a controvérsia estava restrita ao valor.

A Lei 9.099/95 admite o pedido contraposto e a requerida não apresenta fato novo, pretendendo apenas estabelecer as consequências jurídicas dos fatos já apresentados.

Todavia, não se pode admitir que a requerente cumule as arras confirmatórias com o pedido de perdas e danos (pagamento de aluguel), sob pena de *bis in idem* e enriquecimento sem causa. As arras confirmatórias já funcionam como reparação ao descumprimento contratual e a requerente não comprovou ter suportado prejuízo superior



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

ao valor das arras.

Na sequência, não há como acolher o pedido de pagamento da multa prevista na cláusula 4ª, assim descrita:

“Que os PROMITENTES COMPRADORES ficam obrigados a dar entrada ao processo de financiamento junto ao correspondente caixa “Casa Fácil”, situado na Rua Padre Teixeira, nº 2.156, São Carlos – SP, IMEDIATAMENTE, após a conclusão da documentação do imóvel, a saber, o Habite-se e a Escritura do Imóvel no Cartório de Imóveis. Caso o financiamento não seja encaminhado assim que a documentação o permita, caberá aos PROMITENTES COMPRADORES o pagamento de R\$ 1.000,00 (um mil reais) mensais aos PROMITENTES VENDEDORES até que se dê entrada no financiamento. Este valor mensal de R\$ 1.000,00 (Um Mil Reais) será acrescido de 5% (cinco por cento) ao mês sucessivamente até que se dê entrada no financiamento”.

Isso porque a cláusula menciona expressamente que o valor de R\$ 1.000,00 seria pago até que os promitentes compradores apresentasse o requerimento de financiamento na instituição financeira, o que de fato foi feito, tendo como resultado a negativa do banco e a consequente rescisão contratual.

Não se pode impor a multa quando houve o cumprimento da obrigação por parte dos requerentes, ademais, como já foi dito, as arras confirmatórias funcionam como indenização pelos prejuízos suportados.

Na hipótese dos autos, não há dano moral, mas mero dissabor pela rescisão contratual, sem que tal situação resulte em violação a direitos da personalidade ou intenso sofrimento para as partes.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Tampouco se verifica a má-fé de quaisquer das partes, visto que pleiteiam em exercício regular do direito de ação, que foi exercido sem qualquer abuso, principalmente considerando possuíam interesse processual nos pedidos que deduziram.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos da inicial para condenar Andrea da Silva Netto a restituir aos autores o valor de R\$ 4.009,02, e JULGO IMPROCEDENTE o pedido contraposto. Extingo o feito com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC.

Incidirá juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e atualização monetária desde a sentença.

Sem custas e honorários (art. 55 da Lei nº 9.099/95).

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 09 de março de 2017.

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