



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: **1013358-73.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Enriquecimento sem Causa**
 Requerente: **Maria Emília Gomes Cabral**
 Requerido: **Marcelo Noleto do Val e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Maria Emília Gomes Cabral ajuizou ação de locupletamento ilícito em face de **Marcelo Noleto do Val e Divina Aparecida Ribeiro do Val**. Alegou que em agosto de 2017 contatou os requeridos a fim de tratar sobre um imóvel, localizado à Rua Carmine Missali, bairro Cidade Aracy, nesta cidade, o qual estava à venda e despertou interesse na autora. As tratativas aconteceram diretamente com o primeiro réu, que afirmou a existência de outras pessoas interessadas em adquirir o bem, tendo condicionado a continuidade da negociação entre as partes a um depósito no valor de R\$ 10.000,00, que deveria ser feito em conta de titularidade da segunda ré, sua esposa. Caso a autora não realizasse referido depósito venderia o imóvel para outro comprador. Argumentou que os réus enviaram documentos referentes ao bem e, acreditando na boa-fé deles, efetuou o depósito da quantia solicitado, porque os réus asseguraram que caso as partes não chegassem a um acordo sobre a efetiva celebração do contrato o dinheiro seria devolvido. No entanto, após realizada a transferência, a autora não mais conseguiu contatar o primeiro réu, que passou a se esquivar de suas ligações. Por isso, a autora requereu a devolução do valor depositado em favor da segunda ré, sendo informada pelo vendedor que o montante já havia sido gasto, e que só poderia restituir o dinheiro à autora após a venda do imóvel. Em razão destes fatos, requereu a condenação dos réus à restituição do valor pago. Juntou documentos.

Os réus foram citados e contestaram o pedido. Sustentaram que realmente houve negociação entre as partes sobre o imóvel, e que foi pago o valor de R\$ 10.000,00 a


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

título de sinal pela autora. Relataram que inicialmente a compradora teria concordado em adquirir o imóvel pelo valor de R\$ 150.000,00, abaixo de seu valor de mercado, diante da existência de débitos em aberto junto ao SAAE, CPFL e IPTU. Aludiram que em 08.08.2017 as partes realizariam uma reunião com a finalidade de elaborar as condições do contrato de compra e venda do imóvel, porém nesta oportunidade a autora desistiu do negócio e informou que queria a restituição do valor depositado. Afirmaram que em momento algum teriam declarado que o valor depositado a título de sinal seria devolvido em caso de desistência por parte da depositante. Impugnaram as alegações de que teriam se esquivado dos contatos da autora. Por isso, pugnaram pelo decreto de improcedência do pedido. Juntaram documentos.

A autora apresentou réplica.

Foi designada audiência de instrução, debates e julgamento, oportunidade em que foram ouvidas duas testemunhas da autora. A instrução processual foi encerrada e as partes apresentaram alegações finais.

É o breve relatório.
Fundamento e decido.

O pedido é procedente.

É incontroverso que as partes iniciaram a negociação do imóvel mencionado na petição inicial. A autora realizou o pagamento de R\$ 10.000,00 sob o argumento de que o primeiro réu teria solicitado esta quantia a fim de garantir a celebração futura do contrato de venda e compra. O negócio não se concretizou e a autora pleiteou que o valor pago lhe fosse restituído, o que foi negado pelo réu. Na contestação, arguiu-se que este valor pago caracterizou-se como arras entregues pela compradora e, diante da desistência, deve ser perdido em favor dos vendedores.

Sobre a prova oral produzida, a informante Sonia Gomes Cabral, irmã da autora, relatou saber que as partes iniciaram a negociação do imóvel pelo preço de R\$ 80.000,00. A autora conversou com o proprietário para tratar da compra, mas não tem conhecimento do que ficou acertado entre ela e o réu. Ficou sabendo que o valor de R\$ 10.000,00 seria pago para "segurar" a compra da casa, pois o vendedor declarou que havia outros interessados no imóvel e por isso seria necessário o depósito. Soube que existiu uma


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

divergência entre as partes a respeito do preço do imóvel e por isso ele não foi concretizado.

O sobrinho da autora, Luiz Felipe Gomes Ferreira, declarou ter visto o anúncio da casa e por isso entrou em contato com o réu. Como sua tia não possuía *whatsapp* na época, ele mesmo iniciou as tratativas. O negócio não foi fechado porque houve uma divergência entre as partes a respeito do preço do imóvel. Foi oferecido inicialmente por R\$ 80.000,00 e depois aumentado para R\$ 150.000,00. O vendedor disse que havia outros interessados na compra e deu uma "forçada" para que fosse feito um depósito inicial de R\$ 10.000,00 como princípio de pagamento. Sabe que o imóvel possuía algumas dívidas que poderiam ser abatidas do preço. As negociações perduraram por aproximadamente uma semana. Não foi firmado contrato escrito entre as partes e o vendedor não atendeu mais as ligações e se negou a devolver os R\$ 10.000,00 pagos pela autora.

Pelo exame da prova oral, em conjunto com os demais documentos juntados aos autos, constata-se que realmente as partes iniciaram uma relação contratual de venda e compra do imóvel mencionado que, ao final, não se concretizou. Não houve celebração de contrato escrito, permanecendo o caráter verbal da avença, a despeito de a autora ter entregue a quantia em dinheiro de R\$ 10.000,00 aos réus, o que eles entendem caracterizar-se como arras e daí a pretensão que elas sejam perdidas em virtude da desistência manifestada.

Como inexistente pactuação expressa sobre a natureza das arras (se confirmatórias ou penitenciais), uma vez que o contrato, além de não ter sido formalizado e concretizado, se limitou à fase das tratativas preliminares, pois houve divergência entre as partes a respeito do preço do coisa, o valor entregue pela autora no início desta relação constituiria início de pagamento e, ausentes a concretização do contrato e entrega por parte dos vendedores do objeto do negócio, os réus devem restituir referida quantia, sob pena de enriquecimento sem causa.

Veja-se que o imóvel permaneceu sob propriedade dos réus, inexistindo transferência ou sequer imissão na posse da pretensa compradora. Inexistindo pacto expresse a respeito da natureza deste valor entregue no início da relação, não podem os


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

réus permanecer com ele quando o próprio objeto da avença não passou às mão da autora.

Neste sentido: *APELAÇÕES – Preliminar de intempestividade do recurso adesivo do autor, ante a devolução do prazo para o réu recorrer – Descabimento – Interesse de agir para a interposição do recurso adesivo que só surge com a interposição da apelação, dada sua natureza subsidiária – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – COMPRA E VENDA – Contrato verbal – Bem móvel – Negócio que não se concretizou – Pretensão do comprador à devolução da quantia paga a título de entrada – Manifesto interesse das partes em extinguir a avença – Retorno das partes ao estado anterior ao negócio – Necessidade de devolução do valor recebido como princípio de pagamento, sob pena de enriquecimento sem causa do vendedor – Culpa do comprador não demonstrada pelo réu – Ausente prova da estipulação de perda da entrada para o caso de arrependimento, não há como considerar que o valor entregue tinha natureza de arras penitenciais – Necessidade de previsão expressa – Regra geral de que a garantia da efetivação do negócio constitui arras confirmatórias – Diante do desfazimento do negócio, impositiva a restituição das arras confirmatórias, sob pena de obtenção de vantagem exagerada pelo alienante – DANO MORAL – Não configuração – Frustração experimentada que não ultrapassa o mero aborrecimento – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ – Não configuração – Utilização de recurso previsto em lei que não caracteriza, por si só, litigância de má-fé – Interposição de apelação que não se enquadra nas hipóteses previstas no art. 80 do CPC – Mero direito de recorrer – Ausente intuito protelatório – ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA – Manutenção – Negado provimento aos recursos. (TJSP; Apelação 4006612-26.2013.8.26.0002; Rel. Des. **Hugo Crepaldi**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; j. 09/03/2017).*

Civil. Compra e venda de veículo. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição da quantia paga. Sentença de procedência. Pretensão à reforma. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Como destinatário da prova, pode o magistrado indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, como dispõe o artigo 370, parágrafo único, do CPC/2015. Decadência, nos termos disposto no artigo 445 do Código Civil. Inocorrência. Relação de consumo que não está fundada em vício


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

redibitório. Inexistência de estipulação de arras entre as partes. Ré que não impugnou especificamente os fundamentos da sentença em relação a esse aspecto. Contrato verbal. Valor pago pelos autores correspondente a antecipação de pagamento que integrava o valor do bem, de modo que a quantia adiantada deve ser devolvida, sob pena de haver enriquecimento sem causa. Precedentes. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação 1012702-78.2016.8.26.0008; Rel. Des. **Mourão Neto**; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 3ª Vara Cível; j. 22/05/2018).

Não é caso de condenação dos réus às penas de litigância de má-fé, uma vez não constatado dolo específico em relação às condutas previstas no artigo 80, do Código de Processo Civil, pois eles tentaram demonstrar em juízo a possibilidade de acolhimento de suas alegações e, embora vencidos, não se pode concluir de forma automática que tenham faltado com os deveres de probidade e boa-fé impostos pelo legislador processual.

Não se pode desconhecer que *se a parte utiliza os meios disponíveis para a defesa dos seus direitos, não se pode pretender, pelo vigor com que litigam, que exista fundamento para a condenação por litigância de má-fé (RSTJ 132/338)*. E ainda que a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa) (STJ. REsp 906.269/BA, Rel. Min. **Humberto Gomes de Barros**, 3ª Turma, j. 16/10/2007).

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para condenar os réus a restituir à autora o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com acréscimo de atualização monetária, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a contar do desembolso e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da data da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante a



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

gratuidade de justiça deferida (conforme agravo de instrumento nº 2157112-71.2018.8.26.0000).

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 20 de setembro de 2018.

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