



**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: **1014029-96.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Danilo Antonio de Oliveira**  
 Requerido: **Ferreira e Calissi Negócios Imobiliários Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

**Danilo Antonio de Oliveira** ajuizou a presente ação em face de **Ferreira e Calissi Negócios Imobiliários Ltda. e José Geraldo Paganelli**, requerendo: a) a rescisão do contrato de empreitada celebrado entre as partes; b) a condenação solidária dos réus a devolver a quantia de R\$ 9.950,00; c) a condenação solidária dos réus ao pagamento da multa contratual no valor de R\$ 10.000,00; d) a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 9.370,00.

Aduz, em síntese, que:

**a)** desejando adquirir imóvel financiado pela CEF, procurou pela ré Ferreira e Calissi Negócios Imobiliários Ltda., que era credenciada e correspondente da CEF, com a finalidade de ajudá-lo na busca do imóvel ideal, bem como providenciar a documentação necessária para obtenção do financiamento pelo programa Minha Casa Minha Vida;



**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**

b) o autor interessou-se por um terreno localizado na Rua Orlando de Oliveira, 950, Bairro Embaré, neste Município de São Carlos, de propriedade de Ernesto Benedito Wahgals;

c) a imobiliária ré indicou o réu José Geraldo Paganelli para realizar a construção da casa;

d) assim, celebraram dois contratos intermediados pela imobiliária:

d.1) o primeiro contrato, de compra e venda do terreno, pelo valor de R\$ 95.000,00, a ser pago da seguinte forma: R\$ 14.281,86, a título de sinal e, o restante, no valor de R\$ 80.718,04, mediante financiamento bancário junto à CEF;

d.2) o segundo contrato, de prestação de serviços de empreitada e administração de construção civil, celebrado entre o autor e o réu José Geraldo, que assumiu as seguintes obrigações contratuais:

d.2.1) elaboração e aprovação da planta junto aos órgãos públicos, fiscalização da obra por engenheiro e construção de uma casa de 40m<sup>2</sup> no imóvel objeto da matrícula 101.901 do CRI local;

d.2.2) contratação de mão de obra qualificada para execução do serviço, responsabilizando-se pelo pagamento dos encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais oriundos da mão de obra empregada;

d.2.3) aquisição e utilização de materiais de boa qualidade;

d.2.4) responsabilidade pela qualidade final do imóvel.

e) o valor assumido pelo autor no contrato de empreita foi de R\$ 54.800,00 (cláusula 9ª), a ser pago da seguinte forma:

e.1) R\$ 5.000,00 a título de sinal (cláusula 9ª “a”);

e.2) R\$ 19.800,00, a serem pagos em 36 parcelas mensais, fixas



**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**

e consecutivas de R\$ 550,00, a primeira com vencimento em 15.03.2015 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, por meio de cheques (cláusula 9ª “b”);

e.3) 30.000,00 a serem pagos mediante financiamento junto à CEF, em parcelas conforme andamento da obra “cláusula 9ª “c);

f) estabeleceu-se entre as partes cláusula penal consistente no pagamento de multa contratual no valor de R\$ 10.000,00 em caso de desistência de qualquer das partes (cláusula 11ª);

g) embora constasse do contrato o pagamento por meio de 36 cheques, o autor entregou apenas dez cheques no valor de R\$ 550,00, dos quais nove foram compensados, totalizando a quantia de R\$ 4.950,00;

h) o contrato de financiamento para compra e construção do imóvel foi celebrado entre o autor e a CEF em 27.11.2015, quando o autor já havia pago a quantia total de R\$ 9.950,00 (correspondente ao sinal no valor de R\$ 5.000,00 mais nove cheques de R\$ 550,00), sem que o réu José Geraldo tivesse cumprido com a primeira obrigação constante do contrato, ou seja, a aprovação da planta junto aos órgãos públicos;

i) mesmo após a aprovação do financiamento junto à CEF, o réu José Geraldo se negou a iniciar as obras no imóvel, o que levou o autor a sustar os pagamentos mensais de R\$ 550,00;

j) o autor solicitou a devolução dos valores adiantados, no importe de R\$ 9.950,00, mas houve negativa de ambos os réus.

Os réus, em contestação de fls. 126/134, suscitaram preliminar de ilegitimidade passiva da ré NYB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ME (nova denominação de Ferreira e Calissi Negócios Imobiliários Ltda. ME) e, no mérito, alegaram:

**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**

a) o autor procurou pela ré imobiliária desejando adquirir um terreno e nele construir uma casa, com a obtenção de financiamento pelo programa habitacional Minha Casa Minha Vida;

b) o autor e sua noiva interessaram-se por um terreno de propriedade de Ernesto Benedito Wahgals;

c) feita a escolha do imóvel, a imobiliária apresentou ao autor uma lista de construtores cadastrados junto às correspondentes da CEF nesta cidade, tendo ele optado pelos serviços do réu José Geraldo Paganelli, considerando as condições de pagamento;

d) a imobiliária nunca prestou serviços de construção de obras, acompanhamento ou de empreitada, atuando somente na intermediação da compra de imóveis;

e) o réu José Geraldo era prestador de serviços da correspondente VECTRA, por onde transcorreu o processo de financiamento;

f) a alegação de que a imobiliária permaneceu com a guarda dos cheques não é verdade, sendo todos os cheques repassados a José Geraldo, sendo o valor de R\$ 5.000,00 utilizados por José Geraldo para pagamento dos serviços de engenharia, incluindo a aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal e elaboração de planilha de construção para a CEF;

g) o réu José Geraldo contratou os serviços do Engenheiro Nicola Carneseca Junior para elaboração e aprovação da planta, planilhas e toda a documentação necessária para entrada do financiamento junto à CEF, pagando-lhe a quantia de R\$ 5.000,00;

h) após a aprovação junto à Prefeitura Municipal, o processo foi encaminhado para a CEF para liberação do financiamento, que foi aprovado;


**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**

i) essa tramitação de aprovação junto à Municipalidade e junto à CEF demanda certo tempo, devido a burocracia interna da CEF e, nesse interim, o autor não manteve mais contato algum e tampouco respondeu às suas mensagens, tendo sustado o pagamento dos cheques que ainda não haviam sido compensados;

j) posteriormente o réu descobriu que o autor havia contratado outro construtor para a conclusão da obra por um valor “mais barato”, tendo quebrado o contrato e sequer procurado o réu para avisá-lo, talvez por medo da multa contratual.

O réu José Geraldo Paganelli apresentou reconvenção requerendo a condenação do autor ao pagamento da multa contratual, diante da rescisão por culpa exclusiva do autor, que rompeu o contrato sem comunicar ao reconvinte, devendo ainda ser condenado a pagar ao réu o valor equivalente a 2 salários mínimos pela prática abusiva de cobrar do réu de maneira vexatória, pública e não condizente com as normas e bons costumes.

Réplica de fls. 165/168.

Decisão de fls. 169 determinou ao reconvinte que adotasse as providências cabíveis para distribuição da contestação por conter pedido reconvenicional, nos termos do art. 915 e seu parágrafo, das NSCGJ, no prazo de 5 dias.

Certidão de fls. 172 dá conta de que o reconvinte não atendeu à determinação, deixando de distribuir o pedido reconvenicional.

**É o Relatório.**

**Fundamento e Decido.**

**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**

Possível o julgamento antecipado do pedido, nos termos do art. 355, I, do NCPC, não havendo necessidade de produção de outras provas, sendo suficiente a prova documental trazida pelas partes.

De início, promova o Cartório a regularização do nome da ré Ferreira e Calissi Negócios Imobiliários Ltda. ME, passando a constar sua nova denominação, NYB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ME.

Acolho a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré NYB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ME.

O autor pretende a rescisão do contrato de prestação de serviços de empreitada e administração de construção civil.

Referido contrato encontra-se digitalizado a fls. 40/45, tendo como partes DANILO ANTONIO DE OLIVEIRA, como contratante, e JOSÉ GERALDO PAGANELLI, como contratado.

Dessa maneira, a ré NYB NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ME é parte absolutamente ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, razão pela qual o feito deve ser extinto com relação a ela.

De rigor, ainda, a extinção da reconvenção apresentada pelo réu José Geraldo Paganelli, porquanto descumpriu a decisão de fls. 169, que determinou o cumprimento do art. 915 e parágrafo único, das NSCGJ, deixando de distribuir a contestação que contém pedido reconvenicional.

No mérito, o pedido formulado pelo autor não comporta provimento.

O contrato de prestação de serviços de empreitada e administração de construção civil celebrado entre o autor Danilo Antonio de Oliveira e o réu José Geraldo Paganelli, estabelece na cláusula 12ª:





**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**

*“Cláusula 12ª. Será executada a obra pelo CONTRATADO em até 08 meses, iniciando-se a contagem a partir do contrato assinado, registrado no cartório de imóveis de São Carlos, bem como este entregue na Caixa Econômica Federal a qual autoriza o início da obra.”*

Assim, enquanto não autorizado pela Caixa Econômica Federal, o construtor, ora réu, não poderia dar início à execução da obra.

O autor efetivamente pagou ao réu as seguintes quantias:

- a) R\$ 5.000,00, a título de sinal (cláusula 9ª “a”) – fls. 41;
- b) R\$ 4.950,00, correspondente a 9 cheques compensados.

O réu comprovou que pagou ao engenheiro civil a quantia de R\$ 5.000,00, referente a: serviços de engenharia – aprovação de projeto junto à PMSC e Elaboração de Planilha de construção para a Caixa Econômica Federal, conforme recibo assinado pelo engenheiro em 23.04.2015 (fls. 144).

Os documentos carreados pelo réu comprovam que efetivamente foram prestados os serviços de elaboração de planta e aprovação junto à Municipalidade (fls. 145/148) bem como elaboração de documentação e planilha junto à Caixa Econômica Federal (fls. 149/159).

O próprio autor trouxe aos autos a planta aprovada pelo Município em 13.07.2015, tendo como autor do projeto o Engenheiro Nicola Carneseca Junior (fls. 82).

Cumprе ressaltar que o contrato de empreitada foi subscrito pelas partes em 04.02.2015 (fls. 45).

Em 23.04.2015 o Engenheiro deu entrada no requerimento eletrônico junto à PMSC (fls. 145).

A obra foi aprovada pela PMSC em 13.07.2015 (fls. 82).

**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**

A Proposta de Financiamento de Unidade Isolada foi encaminhada à CEF em 08.09.2015.

A matrícula do imóvel, acostada a fls. 86/90, dá conta de que em 15.01.2016 houve a averbação da alienação fiduciária para a Caixa Econômica Federal.

Considerando a burocracia notória existente em todos os órgãos pelos quais tramitou toda a documentação para aprovação da planta e liberação de recursos por parte da Caixa Econômica Federal, o prazo decorrido desde a assinatura do contrato de empreitada e a aprovação por parte da Caixa Econômica Federal foi razoável, não havendo que se cogitar em descumprimento ou desídia por parte do réu.

Importante frisar que o réu não poderia dar início à execução da obra antes que a Caixa Econômica Federal aprovasse o projeto e o financiamento, bem como autorizasse o início da obra, o que foi previsto entre as partes na cláusula 12ª (fls. 42).

Outro fato importante a consignar é que, de acordo com a matrícula do imóvel, o autor apresentou para registro o Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se nº 013237, expedido pela Prefeitura Municipal de São Carlos em 28.08.2017 (fls. 89).

O autor ajuizou a presente ação em 22.12.2017, após averbar a conclusão da obra junto ao CRI de São Carlos em 12.09.2017 (fls. 89).

O autor não cuidou, nem sequer de notificar extrajudicialmente o réu sobre o suposto inadimplemento contratual, preferindo contratar outro profissional para execução da obra.



**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**

Dessa maneira, conclui-se que foi o autor quem deu causa ao inadimplemento contratual, razão pela qual seu pedido de rescisão contratual por culpa do réu não comporta provimento.

Em decorrência, o pedido de condenação do réu ao pagamento da multa contratual não prevalece, uma vez que, de acordo com a cláusula 11ª, será pago pela parte desistente multa de R\$ 10.000,00.

Em momento algum ficou evidenciado que o réu desistiu do contrato de empreitada, tendo providenciado e aguardado todos os trâmites necessários para aprovação e financiamento da obra.

Não procede, também, o pedido de condenação do réu à devolução da quantia de R\$ 9.950,00, tendo em vista que, desse valor, o réu efetuou o pagamento dos honorários do engenheiro civil no montante de R\$ 5.000,00, devidamente comprovado nos autos (fls. 144), cujo serviço foi prestado com zelo, conforme se observa da documentação subsequente, uma vez que a obra foi aprovada pela Prefeitura Municipal de São Carlos e o financiamento foi aprovado pela CEF.

O restante, no valor de R\$ 4.950,00, não se pode exigir que o réu o devolva, uma vez que o autor não demonstrou se o réu efetivamente chegou a iniciar a execução da obra ou não, o que se torna impossível atualmente, tendo em vista que o autor cuidou em contratar outro profissional que já concluiu a obra, razão pela qual o pedido de restituição do valor de R\$ 9.950,00 não comporta provimento, prejudicada a prova pericial possível.

Por fim, o pedido de condenação do réu ao pagamento de indenização no valor de R\$ 9.370,00, a título de danos morais, deve ser rejeitado, porquanto não demonstrado qualquer abalo moral indenizável, mesmo porque o inadimplemento se deu por culpa do autor.



**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**

Diante do exposto:

a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do NCPC, com relação à ré NYB Negócios Imobiliários Ltda. ME, diante de sua ilegitimidade passiva. Sucumbente, condeno o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da referida ré, que arbitro em 10% do valor atribuído à causa, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir da publicação desta, observando-se os benefícios da gratuidade de justiça;

b) julgo extinta a reconvenção apresentada pelo réu José Geraldo Paganelli, nos termos do art. 485, IV, do NCPC. Sucumbente, condeno-o ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono do autor, que arbitro em 10% do valor pretendido na reconvenção (R\$ 10.000,00), com atualização monetária a partir da apresentação da contestação e acrescido de juros de mora a partir da publicação desta;

c) julgo improcedentes os pedidos formulados pelo autor. Sucumbente, condeno-o ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono do réu José Geraldo Paganelli, que arbitro em 10% do valor atribuído à causa, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir da publicação desta, observando-se os benefícios da gratuidade de justiça.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 14 de junho de 2018.

**Juiz(a) Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**



**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**

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