

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1010164-02.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Gabriela Xavier dos Santos**
 Requerido: **Melhor Empreendimentos Imobiliária Eirelli e outro**

Justiça Gratuita

GABRIELA XAVIER DOS SANTOS ajuizou ação contra **MELHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIA EIRELLI E OUTRO**, pedindo a condenação das rés a restituírem os valores pagos a título de sinal, a nulidade das cláusulas abusivas, bem como ao pagamento pelos danos morais sofridos. Alegou, para tanto, que no dia 13/11/2014 entabulou junto as rés um contrato particular para a aquisição de um imóvel residencial, localizado na Rua Professor Corinto Amato, Objeto de Matrícula 140.910, no valor de R\$ 116.800,00, aonde acordaram pelo parcelamento do preço estipulado sendo R\$ 10.000,00 como entrada, e 06 notas promissórias de R\$ 865,00 com vencimento no dia 05 de cada mês subsequente, com o restante sendo financiado pela C.E.F. Aduz a autora que o seu financiamento fora negado pela instituição financeira, aonde pactuou com as rés a devolução das quantias por ela despendidas, porém a mesma só fez a restituição de R\$ 1.700,00 de um total de R\$ 15.190,00.

Indeferiu-se a antecipação da tutela.

Citada, as rés contestaram os pedidos.

Melhor Empreendimentos Imobiliários Eireli apresentou defesa, afirmando inicialmente sua ilegitimidade passiva, pois a recusa do financiamento se deveu à instituição financeira, e sustentou a não aplicação da multa contratual. Refutou a existência de danos morais indenizáveis.

Alfa Imóveis São Carlos Ltda. apresentou defesa, postulando o chamamento ao processo do Banco do Brasil S. A.. Quanto ao mérito, afirmou a improcedência da demanda, pois não deu causa à recusa do financiamento, e que os valores despendidos pela autora correspondem à comissão de corretagem, previamente estipulada no contrato e amparada pela lei civil. Negou a existência de danos morais indenizáveis.

Houve réplica.

É o relatório.

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Fundamento e decido.

Indefiro a remessa de ofício ao Ministério Público e à Delegacia de Polícia, providências que a autora pode tomar pessoalmente, se entender pertinentes.

Não se discute a aprovação do financiamento imobiliário, pelo que despropositado intrometer o Banco do Brasil na lide.

A autora não conseguiu financiar o preço do imóvel, razão pela qual, inclusive por previsão do contrato de compromisso de compra e venda, assiste-lhe o direito de devolução dos valores pagos à conta do preço. Afinal, não houve desistência da compra.

Se por qualquer ato ou fato alheio a vontade das partes o financiamento habitacional não for assinado no prazo de 45 dias, contados a partir da entrega de todos os documentos do imóvel e documentos pessoais da vendedora dos sócios. Findo este prazo e não se concretizando o processo de financiamento habitacional, o negocio estará desfeito e este contrato rescindido de comum acordo, com a devolução pura e simples das quantias até então adiantadas a título de sinal ou por conta do preço; As partes poderão ainda, se acordadas, conciliarem novo acordo para pagamento (fls. 19/20).

Alfa Imóveis figurou como beneficiária das notas promissórias e recebeu os valores. Daí sua legitimidade para ser demandada à restituição.

Não houve desistência de parte da promitente vendedora, nem culpa de qualquer das partes pelo desfazimento do contrato. Logo, não incide a multa compensatória prevista na cláusula décima-terceira (fls. 22).

Também não prospera o pedido indenizatório por danos morais. Com efeito, como leciona Sérgio Cavalieri Filho (“Programa de Responsabilidade Civil”, Malheiros, 9ª.ed., n.19.4) “só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral”

Dessa forma, percebe-se que dano moral é o prejuízo que efetivamente abala o ânimo psíquico, moral e intelectual do ser humano, que causa um desconforto comportamental passível de caracterizar ofensa à honra. O mero dissabor a que todos estamos sujeitos nas mais diversas situações do cotidiano não é suficiente para acarretar necessidade de indenização por danos morais.

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Também não vislumbro direito de reembolso de despesa com honorários do advogado que patrocina a causa, conquanto reconheça dificuldade na interpretação e aplicação dos artigos 389 e 395 do Código Civil, conferindo a impressão de que o legislador pretendeu atribuir ao devedor da obrigação o ônus de indenizar o credor também pelo montante que despendeu na contratação de advogado.

O impasse decorre da circunstância de que a verba prevista no Código de Processo Civil tinha por finalidade recompor o patrimônio do credor, mas o Estatuto da Advocacia, artigo 23 da lei nº 8.906/94, de forma desarrazoada, passou a atribuir esse crédito não para a parte, mas para seu advogado: Os honorários incluídos na condenação, por arbitramento ou sucumbência, pertencem ao advogado, tendo este direito autônomo para executar a sentença nesta parte, podendo requerer que o precatório, quando necessário, seja expedido em seu favor.

Na jurisprudência:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PEDIDO DA PARTE VITORIOSA À CONDENÇÃO DA SUCUMBENTE AOS HONORÁRIOS CONTRATUAIS DESPENDIDOS. DESCABIMENTO. PRECEDENTES DA SEGUNDA SEÇÃO.

1. A Segunda Seção do STJ já se pronunciou no sentido de ser incabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora. Precedentes.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1481534/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 26/08/2015)

AÇÃO RESCISÓRIA. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. REPARAÇÃO INTEGRAL. HONORÁRIOS CONTRATUAIS DE ADVOGADO DESPENDIDOS PELA PARTE PARA AJUIZAMENTO DE RECLAMATÓRIA TRABALHISTA. NÃO CABIMENTO. ARTIGOS 389 E 395 DO CÓDIGO CIVIL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. SÚMULA 343 DO STF. ACÓRDÃO RESCINDENDO EM CONSONÂNCIA COM ORIENTAÇÃO SEDIMENTADA PELA EGRÉGIA SEGUNDA SEÇÃO DESTA CORTE SUPERIOR. AÇÃO RESCISÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE.

(AR 4.683/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/05/2014, DJe 06/06/2014)

9207256-81.2005.8.26.0000

Apelação Com Revisão

P O D E R J U D I C I Á R I O**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Relator(a): César Augusto Fernandes

Órgão julgador: 30ª Câmara do D.QUINTO Grupo (Ext. 2º TAC)

Data do julgamento: 13/04/2007

Ementa: Honorários de advogado - Contratados - Reembolso pelo vencido em ação - Inadmissibilidade - Honorários de sucumbência que já são a consequência legal ao vencido para ressarcir o vencedor por despesas com advogado - Impossibilidade de também arcar com honorários contratados - Recurso provido, para julgar improcedente a ação.

0176577-23.2006.8.26.0000

Apelação Com Revisão

Relator(a): Aloísio de Toledo César

Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Público

Ementa: ... servidor municipal de ser indenizado pela Prefeitura por despesas que teve com advogado para sua defesa em processo administrativo - Inadmissibilidade Hipótese em que o contrato firmado entre servidor e advogado constitui relação estranha à Prefeitura - Presença, ademais, de justo motivo para que a Prefeitura abrisse processo administrativo contra o servidor, alcançado por graves acusações - Inexistência de atuação abusiva da Prefeitura - Sentença mantida - Recurso improvido.

Dano material Inocorrência Honorários contratuais para o ajuizamento das ações que não podem ser cobrados da parte contrária, cuja obrigação se restringe aos honorários sucumbenciais. Recurso provido em parte” (TJSP - Apelação Cível nº. 1180950-2 - São José dos Campos - Rel. Des. Rui Cascaldi - 12ª Câmara de Direito Privado - j. 24.09.2008).

Por fim, em relação ao dano material (gastos com advogado), o inconformismo tem propósito, visto que, conforme já deliberado por este Julgador, "a pretensão não tem razão de ser, porquanto os gastos com honorários advocatícios são intrínsecos ao próprio conceito de sucumbência, já disciplinada no Código de Processo Civil, em que pese o desvirtuamento do instituto, que contraria a natureza da verba fixada judicialmente (reembolso da parte pelas despesas com a contratação do profissional advogado), por conta do disposto no Estatuto dos Advogados (art. 22, caput, da Lei n. 8.906/94) (Ap.0132493-37.2006.8.26.0000, 9ª Câm. Dir. Priv., Des. Rel. Grava Brazil, j em 16/11/2010).

Reembolso dos honorários advocatícios contratuais providos em primeira instância.

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Inadmissibilidade. Honorários advocatícios que não integram o conceito de danos materiais. Verba que deve ser afastada da condenação. Recurso da corré parcialmente provido, improvido o recurso do autor (Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, Rel. Des. Ruy Coppola, j. 30.01/2014).

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno a rés **MELHOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIA EIRELLI e ALFA IMÓVEIS SÃO CARLOS LTDA. – ME.** a pagarem para a autora a quantia de R\$ 13.460,00, cada qual nos limites do que embolsou, já descontado o reembolso parcial de R\$ 1.700,00, com correção monetária e juros moratórios, estes contados à taxa legal de 12% ao ano, desde a data da citação inicial, respondendo ainda por 1/4 das custas processuais e por honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação.

Rejeito os pedidos remanescentes e condeno a autora ao pagamento de 3/4 das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios do patrono das contestantes, fixados em 10% do valor atualizado do qual ela, autora, sucumbiu. A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 20 de dezembro de 2016.

 Assinatura manuscrita de Carlos Castilho Aguiar França, Juiz de Direito.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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