

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001867-69.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Dicarlo Vendruscolo de Macedo e outro**
 Requerido: **Costa Lee Administracao e Incorporacoes de Imoveis Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****PROCESSO Nº 1001867-69.2017**

Vistos.

DICARLO VENDRUSCOLO DE MACEDO e KELLY DE AMARAL GONÇALVES ajuizaram a presente **RESCISÃO CONTRATUAL com restituição de valores pagos e dano moral** em face de **COSTA & LEE ADM E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduzem os requerentes, em síntese, que pretendendo se casar, firmaram com a ré um contrato de aquisição de um terreno e construção de um imóvel (descrito a fl. 02) tudo através do programa Minha Casa Minha Vida. No dia 20/06/2014 efetuaram o pagamento de R\$ 25.000,00 + R\$ 9.867,20, totalizando R\$ 34.888,05 (entrada dos dois contratos), ficando acordado que o restante seria pago através de financiamento a ser concedido pela CEF. Ocorre que o financiamento não foi aprovado e os valores pagos à requerida não lhes foram restituídos. Salientam que tentaram varias vezes resolver o problema de forma amigável. Diante disso pleiteiaram a procedência da rescisão contratual com restituição dos valores pagos e a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais.

A inicial veio instruída com documentos (fls. 13/30).

1001867-69.2017.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Devidamente citada a empresa requerida apresentou contestação alegando que a compra do terreno foi intermediada por corretores e não por ela. Quanto aos valores pagos, afirma que os autores entregaram a quantia de R\$ 25.000,00 como sinal, sendo R\$ 9.800,00, a título de comissão imobiliária; do que restou a pagar R\$ 9.867,20 foram destinados ao proprietário do terreno Sr. Arlindo Martins (cf. doc. de fls. 28), ou seja, ficou com apenas R\$ 8.100,00. Argumenta que devido a dificuldades, não conseguiu cumprir o compromisso verbal. Impugnou o valor da causa e o pedido de danos morais, alegando que o contrato não foi finalizado por problemas entre a Caixa Econômica Federal e os proprietários do terreno. Por fim pediu a improcedência da ação, e em caso de procedência, que seja autorizada a devolver somente o que efetivamente recebeu (R\$ 8.100,00), a ser corrigido, em parcelas de R\$ 500,00 mensais.

Pela decisão de fls. 73, as partes foram instadas a produzir provas e permaneceram inertes (cf. certidão de fls. 78).

Eis o relatório, no essencial.

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

São dois os contratos em análise (v. fls. 20/23 e fls. 25/26).

As partes negociaram a edificação de uma casa em terreno adquirido através de outro instrumento escrito (fls. 20 e ss). Aquele primeiro instrumento então é que o Juízo deve ter em mente para equacionar o litígio.

O segundo – compra de terreno – foi firmado entre os autores e Arlindo Martins e sua esposa Maria Aparecida Donizeti Martins (que não integram esta demanda).

É direito irrenunciável do consumidor desligar-se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de avenças que não mais deseja manter.

Nesse sentido, inclusive, prevê a Súmula nº 1 do E. TJSP, *in verbis*: “o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Consoante a cláusula 2ª (fls. 25) do contrato de construção do imóvel, no ato da assinatura os autores destinaram a ré R\$ 25.000,00 à título **de sinal**.

O restante (R\$ 90.000,00) não foi pago já que a Caixa Econômica Federal não liberou o financiamento. Assim a construção nem teve início (v. cláusula 3ª – fls. 25).

O próprio contrato faz prova de que os autores fizeram o pagamento à título de sinal.

Ou seja, o “sinal” foi efetivamente desembolsado; inclusive a ré admite tal circunstância.

Os fatos modificativos carreados na defesa não foram provados.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Na avença já descrita que é lei entre as partes nada ficou previsto sobre a destinação de R\$ 9.800,00 para o corretor e R\$ 9.867,20 para o dono do terreno....

Essa última circunstância não me parece ter ocorrido já que para a compra do terreno foi firmado outro contrato com cláusulas próprias e partes diferentes.

Assim, é de rigor determinar a rescisão contratual, com a restituição do valor de R\$ 25.000,00, pago a título de sinal em 20/6/2014, conforme documento de fls. 29.

Já o pleito de dano moral não merece ser deferido posto que grande parte do preço seria composto para financiamento que os autores não obtiveram por circunstâncias pessoais, ou seja, sem qualquer responsabilidade do postulado. Assim a construção não seria mesmo ultimada.

Ademais, hodiernamente, o que se vê é a banalização do instituto do dano moral. Qualquer discussão ou mero aborrecimento dão azo a ações de indenizações por danos morais, desamparadas de fundamento e desacompanhadas dos requisitos essenciais da responsabilidade civil e do dano moral.

Veja-se:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(...) Não há falar em indenização por dano moral se as sensações de dor moral não passam de mero aborrecimento. Não comprovando escorreitamente a autora os fatos constitutivos do seu direito (art. 333, inc. I do CPC) e restando, assim, indemonstrados os requisitos aptos a gerar o dever de indenizar, quais sejam, o evento danoso, o dano efetivo e o nexo causal entre o ato/fato e a lesão, é de ser negado o pedido de indenização por danos morais. (TJSC; acórdão 2007.014592-7; rel. Des. Mazoni Ferreira, data da decisão: 10/05/07, com grifos meus).

Confira-se, ainda:

CIVIL – Dano moral – CDC – Responsabilidade civil objetiva elidida – Inconfiguração – Ausência de prova de fato ensejador – Transtornos do dia a dia – Suscetibilidade exagerada. 1. A responsabilidade civil objetiva do fornecedor de serviços e/ou produtos fica elidida, porque cede diante da prova da inexistência de fato a dar ensejo ao dano moral reclamado. 2. Só deve ser capaz de causar efetivo dano moral, a ocorrência efetiva da dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade dos acontecimentos do cotidiano, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústias e desequilíbrio em seu bem-estar. 2.1. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazer parte do que rotineiramente acontece no nosso dia-a-dia, no trato com terceiros, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até mesmo no ambiente familiar, tais situações não são tão intensas, profundas e duradouras a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo e suficientes a lhe ensejar sofrimento interno e profundo no seu âmago, provocativo de dano moral que mereça ressarcimento. 2.2. Ao contrário, seria tutelar de forma distinta e inadmissível quem, fugindo à regra da normalidade das pessoas, possui exagerada e descomedida suscetibilidade, mostrando-se por demais intolerante. Recurso da ré conhecido e provido para julgar improcedente a postulação inicial, dando-se por prejudicado o recurso da autora (TJDF – ACJ nº 20.010.810.023.985 – DF – 2ª TRJE – Rel. Des. Benito Augusto Tiezzi – DJU 01.04.2002). Para que seja devida a indenização por dano moral é necessário que o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

autor comprove a efetiva ocorrência de prejuízo com a configuração de abalo moral ou psicológico do ofendido. (TAPR – AC nº 188.323-6 – 1ª C. Civil – Rel. Marcos de Luca Fanchin – DJPR 31/10/2002 – com grifos meus).

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito para o fim de **RESCINDIR** o contrato firmado entre as partes e para **CONDENAR** a requerida, COSTA & LEE ADM. E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., a restituir aos autores, DICARLO VENDRUSCOLO DE MACEDO e KELLY DE AMARAL GONÇALVES, o montante de R\$ 25.000,00, a título de sinal pago pelos ultimos com correção a contar de 20 de junho de 2014 e ainda com a incidência de juros de mora à taxa legal a contar da citação.

O pleito de dano moral fica rechaçado conforme acima alinhavado.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes. Fixo honorários advocatícios ao procurador da autora em 10% sobre o valor da condenação e ao procurador da ré também no mesmo percentual de 10% do valor da condenação, observando-se que a autora é beneficiária da justiça gratuita.

Transitado em julgado, deverá o vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

artigos 523 e ss do CPC.

Publique-e e Intime-se.

São Carlos, 11 de dezembro de 2017.

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