



**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: **1011296-60.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Práticas Abusivas**  
 Requerente: **Carlivan Santana Santos**  
 Requerido: **Imobiliária Santa Felicidade Sc Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**

Carlivan Santana Santos move ação contra Imobiliária Santa Felicidade S/C Ltda ME e (conforme emenda de fl. 24) Luis Gustavo Bernardes Bazilio, sustentando que celebrou com a ré compromisso de compra e venda de imóvel de propriedade do segundo réu, obrigando-se a ré ainda a construir no referido imóvel e providenciar o necessário para a contratação do financiamento em nome do autor, recebendo a primeira ré sinal de R\$ 5.000,00. Entretanto, a primeira ré abandonou por completo a execução do contrato, verdadeiramente aplicando golpe ao autor. Sob tais fundamentos pede a rescisão do contrato, a devolução em dobro do sinal e indenização por danos morais.

A imobiliária contestou, sustentando que a Caixa Econômica Federal não aprovou a concessão de crédito ao autor, e o autor não tomou as providências que lhe competiam para o



**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**

cumprimento da sua parte da avença. Posteriormente a ré encerrou suas atividades. Os R\$ 5.000,00 não devem ser ressarcidos porque dizem respeito a documentação que a ré teve de providenciar, assim como à comissão do corretor. Se não bastasse, não há dano moral indenizável.

O vendedor contestou, alegando ilegitimidade passiva *ad causam*. Sustenta ainda que também foi vítima do golpe praticado pela ré de, após receber o sinal, quedar-se inerte por longos períodos. Impugna, ainda, o pedido indenizatório por danos morais.

O autor ofereceu réplica apenas à contestação da imobiliária.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

A preliminar de ilegitimidade passiva deduzida pelo vendedor não prospera, porque a sua participação na relação processual era imprescindível em razão da existência de um pedido de rescisão de contrato do qual ele faz parte.

Por outro lado, o exame dos autos mostra que o autor atribui na inicial a prática de ilícitos exclusivamente à imobiliária, não ao vendedor, assim como a inclusão do vendedor no pólo passivo deu-se por iniciativa do juízo às fls. 21, unicamente em razão da existência de um pleito de rescisão.

Desse conjunto de premissas extrai-se a conclusão de que os pedidos de natureza ressarcitória e indenizatória não foram deduzidos contra o vendedor, e sim apenas contra a imobiliária.

Quanto ao pedido de rescisão, impõe-se seu acolhimento, porquanto efetivamente o vínculo contratual já foi rompido.

Não haverá condenação do vendedor em verbas sucumbenciais, vez que não deu



**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**

causa à necessidade deste processo, inclusive não se opõe à rescisão propriamente dita.

Remanesçam os pleitos de ressarcimento em dobro e indenização, tendo como demandada apenas a imobiliária.

O instrumento contratual, fls. 12/14, é extremamente vago no que toca à distribuição de responsabilidades para a obtenção do financiamento junto à instituição financeira, financiamento necessário para o pagamento do restante do preço.

Independentemente disso, o recibo de fl. 15 indica que efetivamente a ré embutiu no contrato serviços de 'consultoria pelo financiamento'.

Não há qualquer dúvida de que esse serviço não foi realizado, porquanto a ré não trouxe absolutamente nenhuma prova de ter prestado o que lhe cabia.

Consequentemente, por culpa da ré houve a quebra do contrato, de modo que deverá a ré, que recebeu os R\$ 5.000,00, devolvê-los.

Calha mencionar que apesar de o recibo mencionar que os R\$ 5.000,00 também diriam respeito à entrada devida ao vendedor, a ré não comprovou ter repassado qualquer montante ao vendedor.

Ao que emerge do panorama probatório, a ré apropriou-se integralmente da quantia, de maneira que deverá ressarcir-la na totalidade.

O ressarcimento não pode ser em dobro. Isso porque a quantia era devida, dizia respeito à entrada de um contrato que as partes efetivamente celebraram. O ressarcimento em dobro pressupõe, nos termos do parágrafo único do art. 42 do Código de Defesa do Consumidor, que a quantia cobrada seja indevida, mas não é o caso.

O dano moral é bem entendido como o dano extrapatrimonial, isto é, a lesão a interesse não diretamente suscetível de avaliação econômica (GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil. Responsabilidade Civil. 1ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 55; DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade



**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**

Civil. 19ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 84; GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 8ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2013. p. 359).

Todavia, não basta a lesão a bem jurídico não patrimonial. O dano moral é a dor física ou moral que pode ou não constituir efeito dessa lesão. Concordamos, aqui, com o ilustre doutrinador YUSSEF CAHALI: “dano moral, portanto, é a dor resultante da violação de um bem juridicamente tutelado, sem repercussão patrimonial. Seja dor física – dor-sensação, como a denomina Carpenter – nascida de uma lesão material; seja a dor moral – dor-sentimento, de causa imaterial.” (in Dano moral. 4ª Edição. RT. São Paulo: 2011. pp. 28).

A distinção entre a simples lesão ao direito não patrimonial e o dano moral como efeito accidental e não necessário daquela é importantíssima. Explica, em realidade, porque o aborrecimento ou desconforto - ainda que tenha havido alguma lesão a direito da personalidade - não caracteriza dano moral caso não se identifique, segundo parâmetros de razoabilidade e considerado o homem médio, dor física ou dor moral.

O critério é seguido pela jurisprudência, segundo a qual somente configura dano moral “aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige” (STJ, REsp 215.666/RJ, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. 21/06/2001).

Não configura dano moral, por exemplo, o simples inadimplemento contratual (REsp 803.950/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 20/05/2010; EDcl no REsp 1243813/PR, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, j. 28/06/2011).

Trata-se precisamente do caso dos autos, não se cogitando, pois, de dano moral.

Julgo parcialmente procedente a ação para (a) rescindir o contrato de fls. 12/14 (b) condenar a ré Imobiliária Santa Felicidade S/C Ltda ME a pagar ao autor R\$ 5.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 23.01.2012 (fl. 15), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Considerada a proporção da sucumbência, arcará a ré com 30% das custas e



**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**

despesas, e o autor com 70%, observada a AJG deste. Condeno a ré em honorários de 15% sobre o valor da condenação. Condeno o autor em honorários de 15% sobre o excedente pretendido a título de ressarcimento (= dobra), ou seja, 15% sobre R\$ 5.000,00, além de R\$ 500,00 por equidade por conta do pedido indenizatório por danos morais, também rejeitado. Em suma, condeno-o em honorários de R\$ 1.250,00, atualizados desde a propositura, observada a AJG.

P.I.

São Carlos, 05 de setembro de 2018.

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