

PODER JUDICIÁRIO

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:	1000803-24.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Requerente:	Thais do Carmo Macena e outro
Requerido:	Jose Aparecido da Silva e outros

THAIS DO CARMO MACENA E JOSÉ AUGUSTO SOUZA DA SILVA ajuizaram ação contra **JOSE APARECIDO DA SILVA E OUTROS**, pedindo a devolução do valor dado a título de sinal e a condenação dos réus ao pagamento da multa contratual e de indenização pelos danos morais causados. Alegaram, para tanto, que celebraram contrato de promessa de compra e venda para aquisição da unidade nº 26, bloco 01, do empreendimento Romeu Santini II, pagando a quantia de R\$ 6.000,00 a título de arras. Contudo, após juntarem todos os documentos para aprovação do financiamento, os réus informaram que não mais venderiam o imóvel. Apesar da desistência do negócio jurídico, os réus não devolveram a quantia paga e nem adimpliram o valor correspondente à multa estipulada no contrato.

Os réus foram citados e apresentaram defesa.

Imobiliária New York Brokers aduziu em preliminar a sua ilegitimidade passiva e a indevida concessão do benefício da justiça gratuita aos autores. No mérito, defendeu a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, a ausência de responsabilidade pela devolução da quantia paga pelos autores e pelo pagamento da cláusula penal, a legalidade da cobrança de corretagem e a inexistência de solidariedade passiva e de dano moral indenizável.

José Aparecido da Silva e Joseane Zuffo da Silva alegaram preliminarmente a inépcia da petição inicial, haja vista a falta de quantificação do pedido indenizatório. No mérito, sustentaram que não tinham conhecimento do pagamento realizado pelos autores e que o imóvel ainda continua à venda.

Houve réplica.

A tentativa conciliatória restou infrutífera.

É o relatório.

Fundamento e decido.

PODER JUDICIÁRIO
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

José Augusto exerce a função de preparador de calda; Thais do Carmo, monitora de parque infantil. Sem desmerecer os trabalhos por eles exercidos, é presumível que os autores não percebem salário mensal elevado pela prática de tais atividades, o que, por si só, já demonstra a impossibilidade deles arcarem com o pagamento das custas e despesas processuais sem prejuízo da própria subsistência. Ademais, o imóvel seria adquirido através de financiamento bancário, razão pela qual tal fato não desqualifica a situação de hipossuficiência econômica por eles vivenciada.

Os autores pretendem a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, alegando que os promitentes vendedores desistiram do negócio.

A primeira objeção que se faz decorre da observação de que a Imobiliária New York Brokers não é parte no contrato cujo desfazimento se pede e nele sequer teve participação (fls. 10/14). Foi apenas intermediária na transação, credora de verba correspondente à comissão imobiliária, devida pelos promitentes vendedores (décima-terceira cláusula contratual, fls. 13). Portanto, os autores não têm ação contra a imobiliária, pois nenhum ato se lhe imputou, já que a causa se fundamenta em suposta desistência do negócio pelos promitentes vendedores. Falta-lhe legitimidade processual, quanto ao pedido de rescisão do contrato. No entanto, beneficiou-se do valor pago a título de sinal, pois o embolsou, sem repassar aos vendedores e ainda retém, mesmo na circunstância do desfazimento do negócio.

Consta do instrumento contratual o pagamento de um valor, de R\$ 6.000,00, a título de sinal (quarta cláusula, fls. 11), o que compromete a alegação dos promitentes vendedores, de desconhecimento a respeito. O contrato por eles firmado serve como recibo e, ademais, o documento de fls. 15 comprova o pagamento, ainda que efetuado em favor da imobiliária que eles, promitentes vendedores, indicaram para a intermediação do negócio. Assim, qualquer impasse a respeito deve ser dirimido entre eles, vendedores, e a imobiliária.

Dizem, os promitentes vendedores, que incumbiram a imobiliária para intermediar a transação e que nunca mais foram procurados por ela, *para dar andamento nas negociações* (fls. 79). Atribuíram à imobiliária o insucesso da transação (fls. 79).

Entre as categorias de exercício de direito que infringem a boa-fé, estão o *venire contra factum próprio* e a *suppressio*.

No *venire contra factum próprio*, não é permitido agir em contradição com comportamento anterior. A conduta antecedente gera legítimas expectativas em relação à contra-parte, de modo que não se admite a volta sobre os próprios passos, com quebra da lealdade e da confiança (Menezes de Cordeiro, Da Boa-Fé no Direito Civil, Almedina, Coimbra, 1.997, os 742/752; Laerte Marrone de Castro Sampaio, A Boa-fé Objetiva na Relação Contratual, Coleção Cadernos de Direito Privado da Escola Paulista da Magistratura, Editora Manole, p.78/79).

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

Na *suppressio*, a situação de um direito que, não tendo em certas circunstâncias sido exercido, por um determinado lapso de tempo, não mais pode sê-lo, por defraudar a confiança gerada (Menezes de Cordeiro, obra citada, p. 797/823).

Os promitentes vendedores, embora afirmem interesse em manter o contrato, agiram de forma contrária, pois apesar do longo tempo decorrido, quase dois anos, não esboçaram qualquer esforço para apresentarem aos compradores os documentos necessários à obtenção do financiamento.

Apesar de cuidar-se de um contrato formalizado, dizem os promitentes vendedores que *o negócio não concretizou-se em função da Imobiliária New York Broker não sequenciar os tramites regulares, uma vez que sempre houve e continua havendo o interesse dos réus proprietários, promitentes vendedores, em vender o referido imóvel* (textual, fls. 79). Afirmam, inclusive, que sequer foram informados de que o valor a título de sinal tivesse sido pago.

Nessas circunstâncias, denotam desinteresse ou faltar-lhes maior conveniência em manter o contrato.

Fato é que o contrato já não interessa aos autores e os réus também não se mostram exatamente interessados em preservá-lo.

O longo tempo decorrido sinaliza mesmo a inconveniência de manter o vínculo, pois o contrato não mais atende aos interesses efetivos das partes, oportuno desfazê-lo, mesmo sem reconhecer-se, com absoluta exatidão, a hipótese de desistência. Aliás, o contrato em si é irretratável, diz a cláusula sétima (fls. 12). E, bem por isso, não haverá imposição de multa contratual, cuidando-se apenas de repor as partes à condição anterior, inclusive no tocante à imobiliária, que responderá solidariamente pela restituição do valor pago a título de sinal.

Entretanto, rejeitam-se os demais pedidos.

Enuncia o art. 408 do Código Civil que *"incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que culposamente deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora"*. No caso, não há prova de que os promitentes vendedores tenham dado causa ao desfazimento do contrato por conduta negligente ou imprudente. Nota-se que sequer consta nos autos alguma comunicação encaminhada pelos autores informando aos réus a conclusão do procedimento para obtenção do financiamento bancário, ou os documentos necessários a tanto ou solicitando a outorga de escritura definitiva. Aliás, os réus informaram que o imóvel continua à venda (fl. 102), presumindo-se, então, que efetivamente não agiram com culpa na rescisão do negócio. O que houve, concretamente, foi um **desencontro entre as partes**, aparentemente com a contribuição da Imobiliária, que descuidou-se de manter as partes em contacto para ultimização dos documentos necessários à viabilização do financiamento e pagamento do preço.

PODER JUDICIÁRIO
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

O pedido indenizatório por dano moral não é propriamente inepto, mas descabido.

Com efeito, o dano moral é caracterizado como aquele que *"lesiona a esfera personalíssima da pessoa (seus direitos de personalidade), violando, por exemplo, sua intimidade, vida privada, honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente"* (Gagliano, Pablo Stolze; Novo curso de direito civil, volume III, Ed. Saraiva, 2008, p. 55). Sendo assim, meros dissabores, aborrecimentos ou angústia surgidos em uma relação contratual não devem dar ensejo à reparação por dano moral.

Está pacificado que *"o mero inadimplemento contratual não enseja, por si só, indenização por dano moral. 'Salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana' (REsp n. 1.129.881/RJ, relator Ministro MASSAMI UYEDA, 3ª Turma, unânime, DJe 19.12.2011)"* (AgRg no AgRg no Ag 546.608/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2012, DJe 09/05/2012).

Houve mero transtorno e aborrecimento decorrentes da rescisão do compromisso de compra e venda e da demora na devolução do valor pago, longe de representar uma efetiva violação dos direitos da personalidade a ser indenizada.

Refiro precedente do E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Compromisso de compra e venda - RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - Procedência em parte - Devolução em dobro do sinal pago – Descabimento - Sinal que tem natureza de arras confirmatórias - Devolução de forma simples - Condenação ao ressarcimento de honorários livremente contratados entre os autores e seus patronos - Afastamento - Retenção de parte do pagamento - Impossibilidade - Rescisão contratual decorrente de culpa da ré - Não cabimento dos danos morais - Mero inadimplemento contratual que não configura ofensa a direito de personalidade - Sentença em parte reformada - Recurso da ré provido em parte e desprovido o recurso adesivo." (Apelação nº 0007589-89.2012.8.26.0562, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 12/06/2013).

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos.**

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

Decreto a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda entre **JOSÉ APARECIDO DA SILVA E SUA MULHER** com **JOSÉ AUGUSTO SOUZA DA SILVA** e **THAIS DO CARMO MACENA**.

Condeno os promitentes vendedores e também a litisconsorte **IMOBILIÁRIA NEW YORK BROKERS**, solidariamente, a restituírem para os autores a importância de R\$ 6.000,00, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios contados a partir da citação.

Os promitentes vendedores, se pagarem o valor, poderão agir regressivamente contra a Imobiliária, mas esta não terá ação contra aqueles.

Rejeito os demais pedidos.

Responderão as partes pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno os réus ao pagamento dos honorários advocatícios dos patronos dos autores fixados em 15% do valor da condenação.

Condeno os autores ao pagamento dos honorários advocatícios dos patronos dos réus fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento, deduzindo-se da base de cálculo o montante objeto da condenação imposta aos réus (a base de cálculo corresponde ao proveito econômico obtido com a defesa).

A execução das verbas processuais, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, no tocante aos beneficiários da gratuidade processual.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 20 de julho de 2017.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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