



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de São Carlos**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004171-41.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Ana Jesus Silva Selli**  
 Requerido: **Rio Verde Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

### D E C I D O.

Trata-se de ação em que a autora alegou ter firmado com a ré um compromisso de venda e compra de bem imóvel, passando então a fazer o pagamento das parcelas a que se comprometeu.

Alegou ainda que lhe foi garantido que poderia levar consigo sua cachorra da raça *Golden Retriever*, mas ao ler o contrato percebeu que inexistia cláusula nesse sentido, não tendo a ré prestado as informações que sobre o tema solicitou.

Salientou que a ré, outrossim, passou a cobrar valores além daqueles inicialmente previstos, bem como não deu início às obras no prazo avençado.

Almeja à declaração da rescisão do contrato, à devolução integral dos valores pagos e ao ressarcimento dos danos morais que suportou.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

As preliminares arguidas pela ré em contestação entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, postulando agora a autora a sua rescisão, com a devolução do que pagou à ré, e a reparação de danos morais.

O primeiro argumento lançado pela autora para fundamentar sua postulação envolve a garantia que lhe foi dada para ocupar o imóvel com sua cachorra de estimação (raça de grande porte), mas isso não se concretizou depois à míngua de previsão contratual nessa direção.

Reputo que tocava à ré, na esteira da regra do art. 6º, inc. VIII, do CDC (expressamente referido no despacho de fl. 167, aliás), demonstrar que tal fato não se passou dessa maneira.

Não se trata, à evidência, de comprovar fato negativo, mas de patentear que em momento algum teria sido dada a referida garantia à autora.

Todavia, a ré não se desincumbiu desse ônus porque nenhum dado de convicção amealhou em seu favor.

É relevante observar que em sendo concretizado o negócio partindo da premissa destacada pela autora, a partir do momento em que ela não se cristaliza o panorama sofre clara modificação.

Não importa perquirir inclusive sobre o liame da ré com essa matéria porque o ponto de importância reside na garantia dada à autora e que posteriormente não se confirmou.

No mais, não há esclarecimento preciso sobre a eventual majoração das parcelas combinadas entre as partes, deixando a autora de detalhar com a indispensável segurança em que medida e em que extensão isso se teria dado.

Já o atraso no início das obras do empreendimento não foi negado pela ré, sendo confirmado pela testemunha Paulo Sérgio Braga de Sousa.

Essa demora é expressiva (de quase um ano), de sorte que por sua expressão não se pode descartar a perspectiva de dificultar a entrega do imóvel na época avençada.

Reputo a partir do quadro delineado que a rescisão do contrato pode ser declarada e por responsabilidade da ré, seja por ter dado garantia à autora não concretizada de algo relevante, seja pelo injustificado atraso em dar início às obras do empreendimento.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Tal declaração, ademais, pode ser proclamada mesmo tendo a ação sido ajuizada somente pela autora, uma vez que no contrato celebrado somente ela figurou como compradora.

A consequência que daí promana reside no retorno das partes ao *status quo ante*, porquanto em assim não se dando ficará rompido o equilíbrio entre elas e se abrirá ensejo ao enriquecimento sem causa de uma em detrimento da outra.

A autora bem por isso faz jus à devolução integral do montante que pagou à ré.

Nem se diga que a ré poderia levar a cabo alguma retenção para compensação com gastos que suportou com a administração e venda do imóvel, a título de perda de arras, multa ou pela indisponibilidade do imóvel.

Como restou assinalado, a rescisão operou-se por culpa da ré, circunstância que a exime de permanecer com qualquer importância paga pela autora, não se podendo olvidar que ela possui legitimidade até mesmo para a devolução da quantia atinente à corretagem.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça orientou-se nesse sentido no julgamento do REsp 1.551.951, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO** ("*Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor*").

A devolução à autora deverá implementar-se no patamar de R\$ 23.267,03 (demonstrativo de fl. 02), com os acréscimos correspondentes.

Solução diversa aplica-se ao pedido de reparação dos danos morais.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causadas por ações inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aquelas extraordinárias, realmente graves e que propiciem sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais, como preconiza a doutrina sobre o assunto:

*“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, aborrecimentos, mágoa,*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

*irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos.*" (SÉRGIO CAVALIERI FILHO in "Programa de Responsabilidade Civil", Ed. Malheiros, 2004, p. 98).

*"Propugnar pela ampla ressarcibilidade do dano moral não implica no reconhecimento de todo e qualquer melindre, toda suscetibilidade acerbada, toda exaltação do amor próprio, pretensamente ferido, a mais suave sombra, o mais ligeiro roçar de asas de uma borboleta, mimos, escrúpulos, delicadezas excessivas, ilusões insignificantes desfeitas, possibilitem sejam extraídas da caixa de Pandora do Direito, centenas de milhares de cruzeiros."* (ANTÔNIO CHAVES in "Tratado de Direito Civil", Ed. RT, 1985, p. 637).

A jurisprudência caminha nessa mesma direção:

*"(...) os dissabores e incômodos quicá vivenciados pelo autor não constituíram nada mais do que percalços do cotidiano que facilmente podem (e devem) ser absorvidos, tendo em vista que não exorbitam aquilo que deve ser tolerado na vida em sociedade. Danos morais não verificados"* (STJ – Agravo de Instrumento nº 995/427/RS – Decisão do Rel. Min. **HUMERTO GOMES DE BARROS** – DJ 26.02.2008).

*"O mero dissabor não pode ser alçado a condição de dano moral. Indevido falar-se em dano moral presumido na hipótese dos autos. O aborrecimento do consumidor não induz automaticamente à indenização. Não há elementos nos autos aptos a atribuir relevância jurídica a este evento. O autor não sofreu prejuízo moral, humilhação, vergonha ou constrangimento públicos, tampouco houve inscrição em órgãos de restrição ao crédito" (...)* (STJ – REsp nº 905.289/PR – Rel. Min. **HUMBERTO GOMES DE BARROS** – DJ 20.04.2007).

Assim, os aborrecimentos, a irritação e mesmo a frustração da autora podem até ter sucedido, mas não são suficientes para gerar o direito à indenização por danos morais porque estão muito mais próximos dos entevos que corriqueiramente acontecem.

Deles não adveio, ademais, nenhuma outra consequência concreta que fosse tão prejudicial à autora, inexistindo comprovação segura de que a hipótese extravasou o âmbito do descumprimento de obrigação contratual.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Calha registrar por oportuno o teor da Súmula nº 06 editada pelo Colendo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *verbis*:

*"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".*

Essa regra tem lugar aqui, de modo que não vinga esse pedido da autora.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 23.267,03, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância que a compôs, e juros de mora, contados da citação.

Torno definitiva a decisão de fl. 100.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 29 de agosto de 2017.

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