



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010548-62.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Ed Everson Gatto e outro**
 Requerido: **Helio Possar e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Ed Everson Gatto e Michelli Jaqueline Moreira Gatto, autores, contrataram com Helio Possar e Elizabeth Aparecida Kapp Possar, réus, contrataram a permuta de dois imóveis, um apartamento e uma casa, conforme fls. 7/15.

Segundo comprovado nos autos, o apartamento, de propriedade dos autores, estava alugado a terceiro, enquanto que a casa, de propriedade dos réus, servia à residência destes, que pretendiam mudar-se para o apartamento.

Consta na Cláusula VIII, parágrafo primeiro que na hipótese de qualquer dos imóveis objetos do contrato estar ocupado, "o permutante deverá desocupá-lo ao tempo acordado entre as partes".

Essa cláusula evidentemente tinha por objeto mais relevante ou de maior influência para o presente caso, o apartamento e não a casa.

Com efeito, como o apartamento destinar-se-ia à residência dos réus, é certo que primeiramente deveria haver a desocupação do apartamento



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

pelo inquilino dos autores, para só depois haver a desocupação da casa pelos réus.

Isso é reforçado por importante complemento escrito no parágrafo único acima mencionado, onde se lê, em relação ao apartamento, que o inquilino teria assinado uma declaração dizendo que não tinha interesse em adquirir o imóvel - declaração que não veio aos autos - e comprometia-se a desocupá-lo no "prazo estipulado entre as partes".

O problema é que as partes deixaram de estipular por escrito o prazo para a desocupação do apartamento, remetendo a uma estipulação verbal, o que torna necessário o exame, aqui, da prova oral produzida.

Ora, a prova oral favorece à tese dos réus.

Com efeito, ainda que não se saiba exatamente o prazo convencionado para a entrega do apartamento, fato é que do conjunto dos depoimentos apresentados pelas pessoas ouvidas às fls. 67/68, 69, 70 e 71 extrai-se, com segurança, que os autores efetivamente descumpriram o prazo avençado.

Note-se que não se trata de cláusula secundária ou sem importância, porque, como ficou evidente pela prova oral colhida, os réus tinham interesse em mudar-se rapidamente para o apartamento, inclusive se desfizeram de móveis de sua casa que não seriam bem acomodados no novo imóvel.

Nesse sentido, não se imputa aos réus, e sim aos autores, a rescisão da avença, que será declarada por sentença.

Tendo em vista a rescisão do contrato por culpa dos autores, não



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

houve ilícito, por parte dos réus, de negociarem o apartamento com a pessoa que depôs às fls. 67/68.

Com a rescisão, opera-se naturalmente a restituição das partes ao status quo ante, devendo os réus devolverem aos autores os R\$ 10.000,00 pagos a título de diferença.

Quanto à multa contratual prevista na Cláusula IX, é de rigor a sua imposição aos autores, pois, como vimos acima, deram causa, culposamente, à rescisão.

Sobre o dano moral, com as vênias aos réus, reputo que no presente caso não cabe o seu reconhecimento.

Com efeito, pressupõe este a lesão a bem jurídico não-patrimonial (não conversível em pecúnia) e, especialmente, a um direito da personalidade (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 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), como a integridade física, a integridade psíquica, a privacidade, a honra e, atuando aqui como conceito central, a dignidade humana (art. 1º, III, CF).

No presente caso, a despeito da idade e condição de saúde dos réus, a lide envolve essencialmente interesses patrimoniais, e a culpabilidade dos autores é reduzida, porque enfrentaram, segundo emerge dos autos, dificuldade junto ao inquilino, que teria criado óbices à desocupação.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Não configura dano moral 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), sendo este o caso em comento.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido inicial e parcialmente procedente o pedido contraposto para (a) declarar rescindido o contrato firmado entre as partes (b) condenar os réus a devolverem aos autores R\$ 5.000,00 com atualização pela Tabela do TJSP desde 18.11.2015 e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação – primeiro cheque (c) condenar os réus a devolverem aos autores R\$ 5.000,00 com atualização pela Tabela do TJSP desde 10.02.2016 e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação – segundo cheque (d) condenar os autores a pagarem aos réus R\$ 17.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 18.11.2015 e juros moratórios de 1% ao mês desde quando os autores foram intimados da decisão de fls. 37, ou seja, a manifestarem-se sobre a contestação com pedido contraposto.

As condenações dos itens "b" e "c" compensam-se com a do item "d", restando um saldo devedor a ser apurado pelos réus por simples cálculo aritmético.

Sem verbas sucumbenciais, no juizado.

P.I.

São Carlos, 21 de março de 2017.

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