

**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: **0001966-90.2016.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**  
Requerente: **BRUNO RAMOS NOGUEIRA**  
Requerido: **BANCO DO BRASIL S.A. e outro**

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 de início o autor alegou ter celebrado com a segunda ré contrato visando à aquisição de imóvel, pagando a quantia de R\$ 30.231,33 como sinal, enquanto financiaria junto ao primeiro réu o montante de R\$ 81.983,51 e utilizaria R\$ 2.785,16 de seu FGTS.

Alegou ainda que o ajuste contemplou serviços de assessoria para que fosse assinado o contrato de financiamento do saldo que seriam prestados pela segunda ré (R\$ 800,00), mas houve diversos problemas que conseguiu solucionar diretamente com outra empresa.

Almejou à condenação do primeiro réu a marcar prazo para assinar o referido instrumento e à devolução de valores que pagou em decorrência de sua negligência.

**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

Durante a tramitação do feito, e positivada a inviabilidade de assinatura do contrato de financiamento, foi concedida ao autor a possibilidade de emendar a petição inicial (fls. 444/445), o que se deu a fls. 450/459 (ele então postulou a rescisão do contrato e a reparação de danos materiais e morais que teria sofrido), manifestando-se os réus a esse propósito (fls. 466/476 e 477).

A preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pelo primeiro réu em contestação (fls. 83/84) não merece acolhimento.

Sua ligação com os fatos trazidos à colação é evidente, como adiante se verá, de sorte que ele pode figurar no polo passivo da relação processual.

Rejeito a prejudicial suscitada, pois.

No mérito, os documentos de fls. 12/15 e 20/29 representam o contrato particular de promessa de compra e venda firmado entre o autor e a segunda ré, ao passo que o de fls. 16/17 cristaliza o aditivo estipulando a taxa de assessoria cobrada pela última para auxílio à obtenção do financiamento que faria parte do pagamento do imóvel.

Restou patenteado, outrossim, que o contrato de financiamento de parte substancial do preço avençado não pode ser formalizado, de sorte que se deverá analisar a postulação do autor à luz dos pedidos de fls. 450/456.

O primeiro deles concerne aos danos materiais suportados pelo autor e nesse passo entendo que lhe assiste razão em parte.

Isso porque não se há de perquirir o motivo pelo qual o contrato elaborado com a segunda ré não logrou alcançar o resultado desejado porque, independentemente disso, o dado objetivo é o de que ele não teve lugar.

Significa dizer que é irrelevante saber o que teria levado à impossibilidade da concretização do negócio entabulado entre o autor e a segunda ré, pois isso não projetaria efeitos para alterar a certeza de que o desiderato perseguido por ambos não foi obtido.

A conclusão que daí deriva é a de que a segunda ré deverá restituir ao autor todas as importâncias que dele recebeu, não porque tenha obrado com algum tipo de culpa e sim porque solução contrária consagraria o seu inconcebível enriquecimento sem causa em detrimento do autor na medida em que remanesceria com quantias sem qualquer contraprestação que as justificasse.

Essas importâncias corresponderão: (1) a R\$ 30.231,33 que o autor deu como entrada pelo imóvel, tendo a própria ré reconhecido tais pagamentos no extrato de fl. 111; (2) a R\$ 5.199,27, cristalizada no documento de fl. 07; (3) a R\$ 800,00, correspondentes à taxa de assessoria cobrada para auxílio à obtenção do financiamento.

**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

Sobre esse tema, ressalvo que a assessoria que caberia à segunda ré na realidade não foi prestada minimamente, tanto que o autor se viu obrigado a buscar sozinho junto à empresa Hipotek a solução dos problemas que enfrentou (documentos de fls. 45/70).

Ressalvo, de igual modo, que a segunda ré não fará jus à retenção de nenhuma soma, já que não amealhou provas minimamente consistentes de que tivesse arcado com despesas administrativas de publicidade, comercialização e outros aspectos que perfizessem um valor concreto.

As demais verbas pleiteadas pelo autor a fls. 453/454 não são devidas.

Isso porque elas ou dizem respeito a somas que o autor não chegou a despendar (fl. 453, itens 1 a 3) ou envolvem multa (fl. 453, item 4) que aqui não tem lugar porque a razão que levou ao desfecho havido – impossibilidade de implementar o contrato de financiamento junto ao primeiro réu – não pode ser atribuída à segunda ré.

Elas não atinam, assim, a prejuízos que redundassem em redução patrimonial ao autor.

Frise-se que todas as somas elencadas deverão ficar a cargo da segunda ré por ter sido ela a beneficiária dos pagamentos efetuados pelo autor.

O segundo pedido formulado pelo autor abarca os danos morais e a multa oriunda do descumprimento da decisão de fl. 360.

É do primeiro réu a responsabilidade respectiva.

Com efeito, era dele a obrigação de concretizar o contrato de financiamento com o autor para propiciar a aquisição do imóvel em pauta, o que, porém, não se deu sem que houvesse justificativa para tanto.

Na contestação, o réu simplesmente ressaltou que a demora para a apresentação de documentos por parte do autor deu causa ao atraso para que o financiamento de implementasse, mas em momento algum se voltou contra a possibilidade disso ter lugar, tanto que sobreveio a decisão de fl. 313 para impor-lhe o dever de formalizar o aludido instrumento.

Já a fl. 358 o mesmo de forma surpreendente asseverou que não poderia cumprir a medida porque não lhe seria dado fazê-lo sozinho, o que levou à decisão de fl. 360 (a obrigação foi novamente imposta, com fixação de pena de multa em caso de descumprimento).

Após novo pedido de dilação de prazo (fl. 380), o réu destacou que não poderia cumprir a decisão invocando o mesmo argumento já refutado (não poderia formalizar o contrato sozinho), mas acrescentando outros fundamentos aos quais se acresceram novos ofertados pela segunda ré a fls. 393/395, destacando-se dentre eles a modificação do estado civil do autor.



**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

Diante do impasse criado, buscou-se a solução amigável do litígio, sem sucesso (fl. 443).

O panorama traçado patenteia a responsabilidade do primeiro réu no desdobramento dos fatos sob análise.

Ele em momento algum coligiu dados precisos que levassem à convicção de que atendeu a todas as determinações que lhe tocavam para que o contrato de financiamento com o autor pudesse ser lavrado.

Aliás, o próprio aforamento da presente ação leva a entendimento diverso porque não se concebe que o autor – maior interessado em que tudo se resolvesse – preferisse o ajuizamento da presente ação a assinar prontamente o contrato que lhe permitiria o acesso ao imóvel contratado com a segunda ré.

Tudo isso basta para a configuração dos danos morais causados ao autor pelo primeiro réu.

As regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95) atestam que o autor criou fundada expectativa para a compra de imóvel, a qual foi proporcional à sua frustração, de vulto, ao perceber que não mais poderia fazê-lo.

Qualquer pessoa mediana experimentaria igual abalo, que por sua dimensão extravasa em larga escala os meros dissabores da vida cotidiana e vai além do simples descumprimento contratual.

Ficam caracterizados os danos morais passíveis de reparação.

Quanto ao valor da indenização, o montante postulado está em consonância com os critérios empregados em casos afins (leva em conta a condição econômica das partes e o grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como a necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado), merecendo vingar.

Solução diversa aplica-se ao pleito para o recebimento da multa fixada na decisão de fl. 360 porque com a intimação do réu vieram à tona fatos que tornaram impossível o cumprimento da medida, como denota a emenda da petição inicial formulada a fls. 450 e seguintes.

Não se detectou, pois, desídia do réu a partir da emissão daquele decisório, cumprindo ressaltar que antes disso não havia sido estipulada multa para a não formalização do contrato de financiamento.

Por fim, duas observações são necessárias.

A rescisão do contrato entre o autor e a segunda ré impõe-se como consequência de tudo o que restou expendido, sendo inviável imaginar que com as condenações ora impostas aquele instrumento subsistisse.

Inexiste responsabilidade solidária entre os réus e como a esfera de sua atuação ficou perfeitamente delimitada cada um deverá arcar com o pagamento das verbas já mencionadas.



**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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM**

**PARTE** a ação para:

- (1) declarar a rescisão do contrato de fls. 12/15 e 20/29;
- (2) condenar o primeiro réu (**BANCO DO BRASIL S/A**) a pagar ao autor a quantia de R\$ 20.000,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação;
- (3) condenar a segunda ré (**MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**) a pagar ao autor:
  - (3.1) a quantia de R\$ 30.231,33, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância que a compôs (R\$ 15.231,33 desde 26/11/2015, R\$ 5.000,00 desde 22/01/2016, R\$ 5.000,00 desde 10/02/2016 e R\$ 5.000,00 desde 01/03/2016 – fl. 111), e juros de mora, contados da citação;
  - (3.2) a quantia de R\$ 5.199,27, acrescida de correção monetária, a partir de 17/02/2016 (data do pagamento de fl. 07), e juros de mora, contados da citação;
  - (3.3) a quantia de R\$ 800,00, acrescida de correção monetária, a partir de 05/11/2015 (data da formalização do aditivo de fls. 16/17), e juros de mora, contados da citação.

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, 22 de novembro de 2016.

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