

**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: **1001413-26.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Thailson Vanela Gonçalves Preto**
 Requerido: **Oleno de Campos e outro**

Justiça Gratuita

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

Thailson Vanelli Gonçalves Preto move ação de rescisão de contrato cumulada com indenização por danos materiais e morais contra Oleno de Campos e Odair Paulo de Campos. Sustenta que contratou com Oleno de Campos, Odair Paulo de Campos como procurador deste último, a aquisição de um imóvel. A procuração outorgada por Oleno a Odair é nula, porque não tinha poderes para alienação. Indo adiante, a compra foi pelo preço de R\$ 2.000,00 na assinatura do contrato, R\$ 4.000,00 em 15 dias, esses dois primeiros com a natureza de sinal e princípio de pagamento, e R\$ 46.000,00 por intermédio de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Os valores de R\$ 2.000,00 e R\$ 4.000,00 foram pagos pelo autor. Os R\$ 46.000,00, porém, não puderam ser pagos, vez que a instituição financeira não liberou o financiamento em razão do o imóvel necessitar de retificação de área, providência que era de responsabilidade dos réus e, embora por eles iniciada, não foi concluída. O contrato deve ser resolvido, com a devolução em dobro (art. 418, CC), ao autor dos R\$ 2.000,00 + R\$ 4.000,00 pagos, e pagamento da multa contratual, no valor de R\$ 10.000,00 (20% do contrato), pelos réus. Se não bastasse, antes de receber as chaves do imóvel, os réus providenciaram a transferência do imóvel, no cadastro municipal, ao nome do autor. Em razão de tal fato, a Prefeitura Municipal notificou o autor para que procedesse à limpeza do terreno e construção de calçada, sob pena de multa cominatória. O

1001413-26.2016.8.26.0566 - lauda 1



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

autor foi compelido, então, a contratar empresa de terraplanagem para a limpeza, pagando R\$ 750,00, a serem ressarcidos pelos réus. Além disso, o autor, durante o trâmite da retificação de área, pagou R\$ 4.600,00 a engenheiro civil para que fosse elaborada a planta do imóvel, montante que deve ser ressarcido. Mais à frente, os réus, além de não cumprirem suas obrigações, ainda venderam novamente o imóvel a terceiro, demonstrando sua má-fé. O autor sofreu dano moral e por ele deve ser indenizado.

Os réus contestaram, às fls. 50/53, alegando que a execução do contrato foi inviabilizada pelo fato de o autor perder seu emprego, não por culpa dos réus. Aduziram, ainda, que em razão da informal rescisão do negócio, alienaram o imóvel a terceiro. O autor perdeu o sinal pago porque a rescisão da avença é imputável a ele. As despesas suportadas pelo autor foram por ele unilateralmente assumidas, por sua conta e risco, não podendo ser ressarcidas.

Réplica às fls. 54/60.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, 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).

O réu Odair Paulo de Campos é parte ilegítima, vez que não celebrou o contrato com o autor, agindo simplesmente como procurador do corréu.

Sem relevância, com as vênias ao autor, as alegações pertinentes à inexistência ou irregularidade do mandato, porque na própria contestação Oleno de Campos, em razão do teor da defesa, de modo inequívoco ratificou os praticados pelo procurador, ratificação esta que retroage à data do ato, conforme art. 662, parágrafo único do Código Civil.

Note-se que o art. 662 do Código Civil estabelece que os atos praticados por quem não tenha mandato ou o tenha sem poderes suficientes são ineficazes "em relação àquele em cujo



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

nome foram praticados", não – ao menos se houver a ratificação, caso dos autos - em relação ao terceiro com quem contratado.

A questão da procuração, portanto, não gera direito ao autor e, além disso, confirma a ausência de responsabilidade do procurador, cuja ilegitimidade passiva haverá de ser proclamada.

Indo adiante, as partes celebraram, em 21.02.2014, contrato de compra e venda, cuja natureza, em realidade, é de compromisso de compra e venda, instrumento às fls. 25/26.

O autor pagou R\$ 6.000,00 a título de sinal, em 07.03.2014, fls. 27.

A etapa subsequente, para que o restante do preço pudesse ser pago, era a contratação do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Sustenta o réu, vagamente, que tal financiamento foi inviabilizado porque o autor perdeu seu emprego.

Entretanto, não lhe assiste razão, dado o conjunto probatório.

Em primeiro lugar, o próprio réu reconhece, às fls. 50, que houve demora na obtenção da documentação exigida pela Caixa Econômica Federal e pelo Cartório de Registro de Imóveis.

A demora é imputável estritamente ao réu, vez que conforme Cláusula 5ª do Contrato, era obrigação do vendedor disponibilizar a documentação necessária para a celebração do financiamento.

Em segundo lugar, porque se o autor perdeu o emprego mais à frente e isso também inviabilizaria o financiamento, tal circunstância não atrai a responsabilidade do autor, porquanto, nessa ocasião – referida em contestação como "término" do procedimento de retificação de área, veja-se fls. 50 -, o réu já estava há meses em mora, sendo esta a causa preponderante da rescisão, e não o fato superveniente da perda de emprego pelo autor, muitos meses após a contratação.



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

Em outras palavras: se o réu tivesse sido expedito na obrigação que lhe cabia de viabilizar a documentação necessária ao financiamento, a perda do emprego, pelo autor, viria só mais à frente, depois de efetivado o financiamento e pago o restante do preço.

A propósito, frise-se que em 28.11.2014, ou seja, 09 meses depois do contrato, a questão da retificação de área ainda não havia sido solucionada pelo réu, conforme fls. 33.

A rescisão do contrato é imputável, pois, ao réu.

Como consequência, o réu deverá devolver ao autor, em dobro, o sinal pago, de R\$ 6.000,00, nos precisos termos do art. 418, segunda parte do Código Civil.

O autor faz jus, ainda, à multa contratual inscrita na Cláusula 7ª do contrato, correspondente a 20% sobre o valor do contrato, nos termos postulados na inicial.

O contrato prevê, ademais, na Cláusula 3ª, que o vendedor é responsável pelo pagamento dos impostos, taxas e despesas que incidam sobre o imóvel até a entrega das chaves.

Se é assim, e como não foi impugnada, em contestação, a alegação de que as chaves jamais foram entregues, então é de rigor o ressarcimento do montante desembolsado pelo autor com a empresa de terraplanagem, R\$ 750,00 conforme fls. 37; somente contratada porque – indevidamente – o réu transferiu o imóvel para o nome do autor – fato também não impugnado em contestação -, fazendo com que a notificação de fls. 34 fosse dirigida ao autor.

Quanto ao montante desembolsado pelo autor com o engenheiro que elaborou projeto de retificação de área, fls. 36, trata-se de despesa pertinente a obrigação que – como vimos acima -, pelo contrato, cabia ao réu. Consequentemente, deverá ser reembolsada.

A propósito do dano moral, ele pressupõe 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.


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

Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 8ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2013. p. 359), como a integridade física, a integridade psíquica, a privacidade, a honra objetiva e a honra subjetiva. Isto, em qualquer ordenamento jurídico que atribua centralidade ao homem em sua dimensão ética, ou seja, à dignidade da pessoa humana, como ocorre em nosso caso (art. 1º, III, CF).

Todavia, não basta a lesão a bem jurídico não patrimonial, embora ela seja pressuposta. 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).

Trata-se, ao nosso juízo, do caso dos autos. Houve, sem dúvida, conduta imprópria contratual por parte do réu. Todavia, não houve fatos que justifiquem lenitivo de ordem pecuniária, mesmo porque, conforme jurisprudência, 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), caso dos autos.



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

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para:

(1) extinguir o processo, sem resolução do mérito, em relação a Odair Paulo de Campos, condenando o autor em custas e despesas de reembolso e honorários arbitrados, por equidade, em R\$ 500,00, observada a AJG;

(2) rescindir o contrato celebrado entre o autor e Oleno de Campos, e condenar este último a pagar ao autor (a) R\$ 12.000,00, atualizados desde 07.03.14 e com juros desde a citação (b) R\$ 10.000,00, atualizados desde 21.02.14 e com juros desde a citação (c) R\$ 750,00, atualizados desde 02.04.14 e com juros desde a citação (d) R\$ 4.600,00, atualizados desde 28.10.15 e com juros desde a citação. Como o autor decaiu de parte mínima do pedido, condeno o réu nas custas e despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados estes últimos em 15% sobre o valor da condenação.

P.R.I.

São Carlos, 28 de abril de 2016.

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