



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001115-34.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **Vlamir de Castro e outro**
 Requerido: **Contato Imóveis e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Patrícia de Aguiar Castro e Vlamir de Castro ajuizaram ação anulatória de negócio jurídico com pedido de restituição de valores e indenização por dano moral contra **Wagner Freri, Josenilda da Silva Freri e Contato Imóveis** alegando, em síntese, terem celebrado contrato de promessa de venda e compra com os primeiros réus por intermédio da segunda ré, em 14 de março de 2015, para aquisição do imóvel objeto da matrícula 90.727 do CRI local, pelo preço de R\$ 170.000,00, que seria pago mediante uma entrada no valor de R\$ 15.000,00 e outros R\$ 155.000,00 por recursos do FGTS. Aduziram ter informado a imobiliária sobre a restrição de crédito em relação ao nome da autora Patrícia, quando então foi dito pela corretora Tatiana que conhecia um gerente do banco Santander na cidade de Araraquara e que o financiamento seria liberado sem qualquer problema, desde que desembolsada a quantia de R\$ 15.000,00. Os autores então venderam seu único veículo para angariar referida quantia e, mesmo assim, o financiamento foi negado. Alegaram terem sido ludibriados pela imobiliária no tocante à realização de seu sonho, o que justifica a necessidade de anulação do negócio, com a restituição dos valores pagos, além de indenização pelo dano moral por eles sofrido ante todos os percalços vivenciados. Juntaram documentos.

Os réus foram citados e apenas a imobiliária Contato Imóveis apresentou contestação. Alegou, preliminarmente, ilegitimidade passiva. Afirmou que todos os problemas narrados na inicial e, em especial, a falta de aprovação do financiamento


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

decorreu de atos imputáveis aos autores, pois nos termos do contrato era responsabilidade deles a aprovação do financiamento. Afirmou não ter recebido qualquer valor para realizar a aprovação do financiamento conforme narrado na inicial, pois a nota promissória anexada à inicial tem como credor o promitente vendedor, Wagner Freri e, além disso, a intermediadora não tinha qualquer gerência sobre a concessão por parte da instituição financeira. Discorreu sobre o descabimento do pedido de indenização por danos morais e pugnou pela improcedência do pedido. Postulou a condenação dos autores às penas de litigância por má-fé, por não terem exposto os fatos conforme a verdade e requereu a retificação do valor dado à causa. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

Instados a especificarem as provas que desejavam produzir, os autores apresentaram um *pendrive* em Juízo contendo uma gravação telefônica entre o autor Vlamir e a corretora da imobiliária ré envolvida no negócio, em relação à qual a ré se manifestou.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

Inicialmente, é caso de se assentar a presença das condições da ação. Como tem prevalecido na jurisprudência do colendo Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.551.968-SP, j. 24/8/2016, DJe 6/9/2016, REsp 818.603-RS, Terceira Turma, DJe 3/9/2008 e e REsp 1.395.875-PE, Segunda Turma, DJe 7/3/2014), a análise dos requisitos para o exercício do direito de ação é feita à luz da teoria da asserção, ou seja, de acordo com as afirmações contidas na petição inicial (*in status assertionis*), havendo incursão no próprio mérito da demanda se esta análise realizar-se com o desenrolar da instrução probatória.

A preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré confunde-se com o mérito. Ademais, há nítida relação jurídica mantida entre as partes, questão incontroversa, motivo pelo qual se afasta esta prejudicial.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O valor da causa deve ser corrigido de ofício. O artigo 292, inciso II, dispõe que o valor da causa *na ação que tiver por objeto a existência, a validade, o cumprimento, a modificação, a resolução, a rescisão ou a rescisão de ato jurídico, o valor do ato ou o de sua parte controvertida*. E o inciso V dispõe que *na ação indenizatória, inclusive a fundada em dano moral, será o valor pretendido*.

Como os autores pretender anular o negócio jurídico celebrado e, além disso, receber indenização por dano moral no valor de R\$ 88.000,00, o valor dado à causa deve corresponder à soma destas duas pretensões, ou seja, devem ser somados o valor do negócio a ser anulado (R\$ 170.000,00) e o pleito de indenização por danos morais. Chega-se, então, à quantia de R\$ 258.000,00, o que deverá passar a constar para fins de atribuição do valor da causa.

No mérito, o pedido procede em parte.

É inegável que a cláusula 3.3 do instrumento contratual (fl. 14) dispõe que é responsabilidade exclusiva do comprador a obtenção de recursos de financiamento em instituição financeira destinados ao pagamento de parte do preço do imóvel objeto do contrato.

Entretanto, não se pode desconhecer, à luz das particularidades do caso concreto e das provas produzidas, que a imobiliária Contato Imóveis realizou a intermediação para a obtenção do financiamento pelos autores junto ao Banco Santander, o que de certa forma revela uma aproximação e assunção de determinados riscos. Fosse mesmo estabelecer-se a responsabilidade exclusiva do comprador para a obtenção do financiamento, não deveria a imobiliária atuar de modo a aproximar seus clientes com as instituições financeiras.

Não se está a condenar esta prática, o que é absolutamente normal e se encontra dentro das atividades e serviços disponibilizados pela ré no mercado. O que não se pode é isentá-la de qualquer obrigação pela análise fria da cláusula contratual, redigida em desconformidade com a realidade, porque ficou nítido pelos *e-mails* trocados e, em especial, pela conversa telefônica gravada entre o autor e a corretora responsável pela celebração de seu contrato, que a ré foi responsável por solicitar o financiamento necessário para pagamento do preço.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não se pode dizer que houve garantia de êxito na obtenção do financiamento junto à instituição financeira. Isto não está demonstrado pelos *e-mails*, nem pela gravação telefônica. Ou seja, não se pode afirmar que a ré, deliberadamente, garantiu aos autores que o financiamento seria aceito, até porque é cediço que isto depende de características pessoais dos proponentes e autora Patrícia mantinha restrições ao crédito, conforme informado na petição inicial.

No entanto, há prova de que o contrato foi celebrado, por intermédio da imobiliária, apenas quando sobreveio a informação de aprovação do negócio bancário, posteriormente retificada para negar o pedido. Isto ficou bem claro na gravação, pois a corretora disse ao autor que havia celebrado o contrato um dia após ter obtido a informação de que seu financiamento fora aprovado, sendo negado três dias depois, por razões não indicadas expressamente e em relação às quais a corretora imputou culpa à própria instituição financeira. O documento juntado pela ré representa esta situação (fl. 192) e reafirma que houve intermediação entre a imobiliária e o banco para que ao autor fosse concedido o pedido.

Então, embora não se constate má-fé da ré ao intermediar a celebração do contrato entre os autores e o banco, imiscuindo-se ela nesta relação, é mais do que natural que ela arque também com eventual insucesso do negócio como ocorreu no caso em apreço.

Não se pode, por isso, afirmar que os autores foram responsáveis pela celebração do contrato mesmo sem ter cumprido a obrigação de contratar o financiamento, pois a assinatura do instrumento ocorreu apenas após a afirmação da imobiliária sobre a concessão deste, o que por certo abriria a possibilidade de conclusão do ajuste, reafirmando-se a participação da ré nas negociações com o banco. Sequer as informações trazidas pelas telas apresentadas na contestação (fl. 110) são suficientes para afastar esta conclusão, pois não há prova de que elas partiram de informação inserida pelo próprio autor, pressuposto inarredável para acolhimento desta versão.

Nesta conjuntura, como o contrato foi celebrado com base em uma informação passada pela imobiliária, que posteriormente se constatou não ratificada pela instituição financeira, a anulação do contrato é medida que se impõe, pois o autor não pode


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ficar jungido aos seus termos. Fosse diversa a situação, ou seja, fosse negado o financiamento, ele não teria celebrado o contrato com os promitentes vendedores, sujeitando-se às consequências do inadimplemento, justamente porque teria conseguido obter os recursos necessários para pagamento do preço.

Como o contrato será anulado, é de rigor a restituição do sinal pago pelos autores no valor de R\$ 15.000,00. Esta obrigação deve ser imposta a todos os réus, pois não se sabe em que medida esta importância foi destinada a cada um deles (eventual comissão de corretagem ou outros valores pagos pelos promitentes vendedores etc.), de modo que todos devem responder pela restituição, reservando-se a discussão sobre a responsabilidade entre eles para sede própria.

No mais, para justificar pleito de indenização por danos morais, necessário se mostra examinar a conduta do agente causador do fato, verificando sua reprovabilidade, assim como a potencialidade danosa dessa conduta em relação ao patrimônio imaterial da vítima, de modo a reprimir a prática de atos que atinjam a honra, a imagem e outros direitos inerentes à personalidade.

Nesse sentido é a doutrina de **Sérgio Cavalieri Filho**: *O dano deve ser de tal modo grave que justifique a concessão de uma satisfação de ordem pecuniária ao lesado. Nessa linha de princípio, só deve ser reputado 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, aborrecimento, mágoa, 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.* (**Programa de Responsabilidade Civil**, Malheiros Editores, 2ª edição, p. 79).

No caso dos autos, verifica-se a inexistência de violação de danos dessa envergadura, pois as relações travadas entre as partes se resumiram ao âmbito contratual, o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

que se resolve na seara exclusivamente material, na espécie a anulação do negócio jurídico entabulado com a restituição do valor pago pelos autores a título de sinal, sem maiores repercussões.

Nesse sentido: *NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. RESTITUIÇÃO DE VALORES - DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE CRÉDITO - DANO MORAL - Compra e venda de bem móvel (veículo) - Demora no cumprimento da obrigação por parte do representante legal da ré - Dano moral não configurado - Verba indevida - Mero aborrecimento decorrente de relação contratual, portanto não passível de reparação - Apelação provida.* (TJSP. 27ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0903920-26.2012.8.26.0037, Rel. Des. **Claudio Hamilton**, j. 03/06/2014).

BEM MÓVEL. COMPRA E VENDA. DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. Não havendo demonstração de que a conduta dos réus tenha acarretado à autora transtornos psíquicos ou degradação moral, incabível a indenização por dano moral, que deve servir de alento à dor efetivamente sofrida, e não como meio de enriquecimento sem causa. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP. 26ª Câmara de Direito Privado. Apelação nº 0002123-58.2011.8.26.0204, Rel. **Felipe Ferreira**, j. 19/06/2013).

Ou seja, não se vislumbra violação ao patrimônio imaterial dos autores em virtude da falta de obtenção do financiamento, pois é certo que este não dependia apenas da intermediação da imobiliária ré, tendo em vista que questões de ordem pessoal são preponderantes em negócios desta natureza. Como afirmado, embora a ré não possa se furtar à responsabilidade pelo insucesso do negócio, não se pode dizer que ela tenha atuado de modo a afetar a tranquilidade dos autores, uma vez que buscou justamente o contrário, aproximá-lo da instituição financeira para que os recursos empregados no pagamento do imóvel fossem obtidos.

Descabe a condenação em litigância de má-fé, em relação a qualquer das partes, porque ambas atuaram no curso do procedimento na tentativa de demonstrar a veracidade de suas alegações e, além disso, como já assentado, *a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

constitucionalmente protegidos (ação e defesa) (STJ. 3ª Turma. REsp 906.269, Rel. Min. **Gomes de Barros**, j. 16/10/2007).

Como a sucumbência é parcial e o Código de Processo Civil veda a compensação nestas hipóteses, a verba devida ao advogado da ré será arbitrada por equidade porque o pleito de indenização por danos morais deduzido pelos autores, embora quantificado, indica uma mera estimativa, tanto que a jurisprudência sumulada do colendo Superior Tribunal de Justiça (enunciado 326) considera inexistir sucumbência recíproca na condenação em montante inferior ao postulado na inicial.

Ademais, tendo em vista o desfecho dado à causa, é necessária a manutenção de uma proporcionalidade entre a verba devida ao advogado da parte adversa, pois a causa é a mesma, e os critérios do artigo 85, § 2º, incisos I a IV, do mesmo diploma não podem ser aplicados de forma diversa aos patronos das partes, respeitando-se o trabalho desenvolvido por ambos.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para anular o contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes, bem como para condenar os réus a restituírem aos autores a quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescidos de correção monetária, pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do desembolso e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da data da última citação, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de metade para cada polo da relação (proporcionalmente entre os réus à razão de um terço para cada), nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno os réus ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado dos autores, no valor equivalente a 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação e condeno os autores a pagarem ao advogado da ré honorários advocatícios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), observado o proveito econômico obtido por ambas as partes e os demais critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 20 de julho de 2017.

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