



**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: **1001065-76.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Eliana Ferreira**  
 Requerido: **MRV Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

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,

### DECIDO.

Trata-se de ação em que a autora alegou ter celebrado contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel com a ré, tendo esta garantido que conseguiria obter o financiamento necessário à consecução do negócio.

Alegou ainda que passou a fazer pagamentos à ré em decorrência do ajuste, mas foi surpreendida com a negativa de seu pedido de financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Salientou que por orientação da ré deixou de pagar os boletos que desde então passou a receber, mas foi inscrita perante órgãos de proteção ao crédito por isso.

Almeja à exclusão de tal negativação e ao recebimento de indenização para reparação dos danos que suportou.

A preliminar de ilegitimidade passiva ad causam suscitada pela ré em contestação entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, o qual foi posteriormente rescindido.



**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**

A causa para tanto residiu na negativa de liberação do financiamento postulado pela autora perante a Caixa Econômica Federal.

Assinalo de início que é irrelevante perquirir se a ré de alguma forma garantiu à autora que a aprovação do financiamento sucederia, porquanto a questão não assume importância para a solução do feito.

Objetivamente é incontroversa a rescisão do contrato, cristalizada no terno de fl. 28, restando num primeiro momento saber se a autora faz jus à devolução dos valores pagos à ré.

Reputo que a resposta a essa proposição há de ser positiva.

Isso porque a dedução de 8% do valor do contrato prevista na cláusula 7ª do contrato particular de promessa de compra e venda (fl. 69) é claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto que a ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Ao contrário, nenhum indício material foi coligido sobre despesas iniciais de publicidade ou de comercialização do imóvel e de administração do contrato que justificassem retenção em patamar tão elevado.

Por outro lado, não obstante a cláusula 3.3 do contrato (fl. 16) mencionar o item "Das Despesas de Corretagem" no importe de R\$ 1.495,00 e o documento de fl. 26 ter sido lavrado nesse montante, inexistente lastro consistente para estabelecer a identidade entre tais parâmetros, ou seja, que o documento de fl. 26 dissesse respeito à verba de corretagem.

Na verdade, ele expressamente refere que a quantia sobre a qual versa concerne "*à Entrada no Apartamento ...*", com o que evidentemente não se confunde o pagamento de corretagem.

O documento, como se não bastasse, foi elaborado em impresso da própria ré, de sorte a no mínimo lançar dúvida consistente sobre a natureza dessa quitação, especialmente porque é de conhecimento público que a mesma não pode dedicar-se a atividade dessa natureza.

Em consequência, entendo que a restituição de todos os pagamentos feitos pela autora (inclusive do previsto a fl. 26 à minguada de certeza de que atinasse à corretagem devida pela transação que ao final não se consumou, diga-se de passagem) é portanto de rigor, como forma de retorno das partes ao status quo ante e igualmente sob pena de consagração de inconcebível enriquecimento sem causa por parte da ré.

Solução diversa aplica-se ao pedido para a condenação da ré à indenização por dano moral.

Não se apurou nem mesmo em tese a prática de ato ilícito por parte da mesma que pudesse dar ensejo a dano daquela natureza.



**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**

Como já assinalado, o motivo que levou à rescisão do contrato envolveu circunstância alheia à ré, consistente na negativa do financiamento à autora.

Ela à evidência não tinha liame algum com isso e o argumento de que teria dado garantia à autora quanto à aprovação do financiamento não vinga diante da clara impossibilidade de fazê-lo exatamente porque o assunto não lhe dizia respeito.

Outrossim, nem mesmo a negativação da autora poderia ser invocada a propósito porque ainda que ela se tivesse por irregular (ressalvo que essa negativação há de ser efetivamente excluída definitivamente porque em face da rescisão do contrato e da devolução dos pagamentos feitos pela autora ela não tinha fundamento a ampará-la) os documentos de fls. 46/48 demonstram que a mesma ostenta diversas outras que são diversas da presente e que não foram impugnadas.

A circunstância inviabiliza o pedido a esse título consoante pacífica jurisprudência:

*“Agravamento Regimental no Recurso Especial. Inscrição em Cadastro de Proteção ao Crédito. Dano Moral não configurado. Devedor Contumaz. 1. Incabível o pagamento de indenização a título de dano moral quando já houver inscrição do nome do devedor em cadastro de proteção ao crédito. 2. Agravo desprovido.”* (AgRg no REsp. 1046681/RS, rel. Min. **JOÃO OTÁVIO NORONHA**, 4ª Turma, j. 09/12/2008).

*“Consumidor. Inscrição em Cadastro de Inadimplentes. Dano moral inexistente se o devedor já tem outras anotações regulares, como mau pagador. 1. Quem já é registrado como mau pagador não pode se sentir moralmente ofendido por mais de uma inscrição do nome como inadimplente em cadastros de proteção ao crédito; dano moral haverá se comprovado que as anotações anteriores foram realizadas sem prévia notificação do interessado. 2. Recurso especial não conhecido.”* (REsp 1002985/RS, rel. Min. **ARI PARGENDLER**, 2ª Turma, j. 27/08/2008).

A Súmula nº 385 do Colendo Superior Tribunal de Justiça assentou esse entendimento ao dispor que *“da anotação irregular em cadastro de proteção ao crédito não cabe indenização por dano moral, quando preexistente legítima inscrição, ressalvado o direito ao cancelamento”*.

Não se vislumbra, portanto, que a autora tivesse sofrido danos morais passíveis de ressarcimento.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 3.249,60, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.



**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**

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Torno definitiva a decisão de fl. 35.

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

P.R.I.

São Carlos, 24 de junho de 2014.

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