



**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: **1006237-28.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico**  
 Requerente: **Natalia Cristina de Alencar**  
 Requerido: **Dener Luis Rosa e outros**

Justiça Gratuita

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

**Vistos.**

**Natalia Cristina de Alencar Nogueira** ajuizou ação pelo procedimento comum com pedido para declaração de resolução de contrato e indenização por danos morais e materiais contra **Dener Luís Rosa, Neiva de Fátima Silva Rosa e Alfa Imóveis São Carlos Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado com os primeiros réus (Dener e Neiva) por intermédio da imobiliária Alfa, contrato de compromisso de venda e compra de uma casa a ser edificada no lote 1179, quadra 33, do loteamento Jardim Embaré pelo preço total de R\$ 145.000,00, os quais seriam pagos mediante a emissão de cheques, notas promissórias e uma outra parcela mediante financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Disse ter pago R\$ 10.000,00 por meio de cheques compensados e mais R\$ 1.669,32 por meio do pagamento de notas promissórias. Porém, em março de 2014 (a obra deveria ser entregue em maio de 2014) nada havia sido feito no terreno, vindo ela a descobrir que tinha sido vítima de um golpe, pois os vendedores nunca foram proprietários do terreno a ela vendido, motivo pelo qual ela suspendeu os pagamentos. Afirmou que os vendedores comunicaram a Prefeitura sobre a venda do imóvel e por isso ela passou a figurar como responsável pelo pagamento do IPTU, mesmo sem ter posse, sendo alvo de cobrança extrajudicial por parte do fisco. Discorreu sobre todos os percalços vivenciados, o que dá azo à declaração de resolução do ajuste, com a devolução dos valores por ela pagos, além de indenização por danos morais, pois a casa seria destinada à sua moradia. Juntou documentos.

Os réus foram citados e contestaram o pedido.

**Dener Luís Rosa e Neiva de Fátima Silva Rosa** alegaram, em síntese, que


**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**

apenas disponibilizaram o terreno onde a autora deveria construir sua casa, não tendo firmado nenhum contrato de prestação de serviços. O fato de não constarem na matrícula do imóvel não quer dizer que eles não sejam proprietários. A negociação restou frustrada porque a autora não conseguiu obter financiamento junto ao agente financeiro por seu nome ter sido incluído no cadastro de inadimplentes. Como não praticaram ato ilícito e, de resto, houve culpa exclusiva da autora, não há que se falar em responsabilização civil. Por isso, o pedido improcede.

A ré **Alfa Imóveis São Carlos Ltda** alegou, em preliminar, sua ilegitimidade passiva por ter atuado apenas como intermediária no negócio celebrado entre a autora e os demais réus, cabendo a estes últimos o pagamento da devida comissão. Disse que o contrato foi assinado em 13 de setembro de 2013 e o financiamento imobiliário que a autora deveria obter não foi concedido porque o nome dela foi inserido no cadastro de proteção ao crédito. Logo, ela foi responsável por não efetuar o pagamento da parcela do preço. Discorreu sobre a impossibilidade de que ela seja responsabilizada de forma solidária, pois não é parte no contrato entabulado entre as partes. Impugnou os pedidos de indenização por danos materiais e morais e, ao final, sustentou a improcedência. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

**É o relatório.**
**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

É incontroversa a celebração do compromisso de venda e compra entre a autora e os réus Dener e Neiva (fls. 13/18). Estes últimos se obrigaram, além da transmissão do lote de terreno, à edificação de uma casa térrea, conforme bem constou dos parágrafos primeiro e segundo do instrumento contratual. Veja-se que não haveria motivo algum para que constasse a informação sobre a construção da edificação caso não fosse obrigação dos vendedores também garantir a construção. Bastaria que vendessem apenas 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**

lote de terreno. A redação do contrato revela que, além desta obrigação principal, também arcariam com a construção e isto não pode ser negado pelos réus, os quais sequer questionaram a falta de edificação descrita na petição inicial.

Tem aplicação ao caso o artigo 112, do Código Civil: *Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.*

De todo modo, é certo que os réus sequer eram proprietários do imóvel vendido. Este estava registrado em nome de terceiro (fls. 24/27). A propriedade imobiliária somente se adquire por meio do registro do título junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente (Código Civil, art. 1.227). Não há um documento sequer que demonstre a propriedade dos vendedores sobre o imóvel alienado à autora e eles sequer souberam explicar este fato.

Isto já seria motivo suficiente para declarar a resolução do negócio, pois alienado por quem não era dono. Além disso, é incontroverso o descumprimento da obrigação contratual de edificar a casa sobre o terreno alienado, pois nada foi comprovado pelos réus neste sentido.

Neste cenário, é inegável que o negócio deve ser declarado resolvido, restituindo-se à autora todos os valores desembolsados.

A situação da imobiliária demandada nestes autos possui particularidades que não podem passar despercebidas. Veja-se que o contrato previa o pagamento de R\$ 25.040,00 por meio do saque de duplicatas por parte da compradora, os quais em tese integravam o preço do imóvel. Foram trinta as duplicatas emitidas, das quais a autora pagou duas. O interessante é que estas duplicatas foram emitidas todas em benefício da imobiliária Alfa (fls. 29 e 187/199) e o valor somado, por óbvio, é em muito superior à comissão prevista no contrato (cláusula VIII – fl. 15) no valor de R\$ 7.000,00 e a imobiliária nada explicou de relevante sobre isso.

Todo este conjunto de circunstâncias impedem o reconhecimento de ilegitimidade passiva da imobiliária sob o fundamento de que foi apenas intermediadora do negócio. Não há nada que justifique o pagamento de valor superior à comissão em seu benefício. É evidente que ela atuou muito além do que uma mera intermediadora com a


**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**

finalidade de aproximar as partes. Isso autoriza a extensão da responsabilidade também a ela, porque inclusive permitiu que fosse vendido um imóvel à autora por quem na verdade não era dono.

Nem é necessário discorrer sobre as alegações dos réus sobre a culpa da autora pelo não pagamento de parte do preço em virtude da não concessão de financiamento imobiliário. Antes de tudo, eles é que foram responsáveis por alienar coisa da qual não eram titulares, descumprindo ainda a obrigação de construção. Acolher esta matéria de defesa seria o mesmo que permitir aos réus que se utilizassem de sua própria torpeza.

Acresça-se que 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.

No caso em apreço, os réus venderam o imóvel que eles não detinham e descumpriram a obrigação de entregar a casa que deveria ser construída no terreno. A autora destinaria o imóvel à sua moradia, pois contraiu núpcias e aguardava a conclusão das obras para lá fixar sua residência. Estes fatos não foram controvertidos pelos réus, sendo certo ainda que a autora foi indicada como responsável pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel e recebeu cobrança extrajudicial por parte da Prefeitura (fl. 30). É inegável, então, a violação ao patrimônio imaterial.

A autora faz jus, portanto, ao pedido de indenização por danos morais, porque não se trata de simples aborrecimento, mas sim de perturbação continuada, e, no que se refere ao *quantum*, é o eminente **Rui Stoco** quem nos ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações. Confira-se a doutrina desse eminente jurista: *Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não*



**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**

*compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido. (in Tratado de Responsabilidade Civil. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).*

Levando-se em consideração esses critérios, fixa-se a indenização em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense a ofendida e, ao mesmo tempo, desestimule o réu a agir de forma semelhante em outras situação análogas.

Em ação de indenização por danos morais, a condenação em montante inferior não implica sucumbência recíproca (Súmula 326 do Colendo Superior Tribunal de Justiça). A correção monetária deve incidir desde a data do arbitramento (Súmula 362 do Colendo Superior Tribunal de Justiça), e os juros moratórios, tratando-se de responsabilidade contratual, da qual resultaram danos morais, devem fluir a partir da data da última citação.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para: (i) declarar resolvido o contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes; (ii) condenar os réus a restituir à autora, de forma solidária, R\$ 11.669,32 (onze mil, seiscentos e sessenta e nove reais e trinta e dois centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada desembolso, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da data da última citação; (iii) declarar a inexigibilidade das notas promissórias nº 03 a 30 sacadas pela parte autora (fls. 187/196); (iv) condenar os réus a pagar à autora, de forma solidária, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização por danos morais, com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da data da última citação.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

No prazo de 15 (quinze) dias, a contar do trânsito em julgado, os réus deverão devolver à autora as notas promissórias cuja inexigibilidade foi declarada por esta sentença.

**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**

Deixo de determinar providências para exclusão do nome da autora do cadastro de contribuinte tributário, pois o Município de São Carlos não é parte nesta demanda e caberá à própria autora diligenciar junto às repartições fazendárias municipais a exclusão de seu nome.

Condeno os réus, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 22 de fevereiro de 2018.

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