



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **3000622-28.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Anderson Ricardo dos Santos e outro**
 Requerido: **FÁBIO ROBERTO RODRIGUES e outros**

Vistos.

ANDERSON RICARDO DOS SANTOS e DAYANE DA SILVA LIMA DOS SANTOS ajuizaram ação contra **FÁBIO ROBERTO RODRIGUES, SILVEIRA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA e MAURO ADRIANO SILVEIRA**, alegando, em suma, que por intermédio de instrumento particular de venda e compra adquiriram do primeiro requerido o imóvel residencial situado na Rua Florisberto A. Silva Bertinho, nº 100, Cidade Aracy II, nesta cidade e comarca. No ato da assinatura do contrato efetuaram o pagamento de R\$ 5.000,00 à título de sinal para o terceiro requerido. No entanto, após a aprovação do pedido de financiamento junto à Caixa Econômica Federal e por motivo injustificado, os requeridos informaram que não tinham mais interesse na venda do imóvel. Várias foram as tentativas de fazerem os requeridos cumprirem com o pactuado, porém, todas restaram infrutíferas. Pretendem a rescisão do contrato, com a devolução da quantia paga, a condenação dos requeridos ao pagamento da multa contratual, dos lucros cessantes e de indenização por dano moral.

Citados, os requeridos não contestaram o pedido.

É o relatório.

Fundamento e decido.

À falta de contestação, presumem-se verdadeiros os fatos alegados pelo autor, com a consequência jurídica do acolhimento do pedido (Código de Processo Civil, artigo 319).

Os autores adquiriram o imóvel por instrumento particular de contrato de compromisso de compra e venda e à título de sinal efetuaram o depósito de R\$ 5.000,00 em favor do requerido Mauro Adriano Moreira, corretor de imóveis, que intermediou a negociação.

Os autores tiveram seu pedido de financiamento aprovado pela Caixa Econômica Federal, mas o negócio ficou frustrado, pois o proprietário, sem motivo justificável, desistiu da venda do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Inegável que, perante o descumprimento da promessa de contrataro, justo se faz devolver o valor dado à título de sinal.

Os autores pediram a aplicação da décima cláusula contratual, a qual alude a incidência de multa de 10% em desfavor de qualquer das partes, se houver desfazimento do negócio por problemas de regularização de documentos. Não se sabe ao certo se esse foi o motivo da frustração do negócio, mas os réus não contestaram a aplicação da multa, a qual constitui prefixação de perdas e danos e afasta a concessão de indenização por lucros cessantes. De todo modo, a alegação de prejuízo por impossibilidade de locar o imóvel constitui mera hipótese, não uma realidade, um fato certo passível de indenização. Aliás, enquanto não concretizada a aquisição, com outorga do contrato definitivo, de compra e venda, havia naturalmente a expectativa de frustração do recebimento e desfrute do bem.

Da mesma forma, o descumprimento do contrato pelos requeridos é fato que certamente causou os aborrecimentos alegados pelos autores, mas não pode ser utilizado como justificativa para a concessão de indenização por danos morais.

O sentimento experimentado foi um mero aborrecimento que, por vezes se apresenta em relações de consumo, mas é, de fato, insuficiente para margear condenação a este título, sob pena de se tornar um precedente capaz de acobertar enriquecimento ilícito, nas mais diversas aflições vividas no dia-a-dia.

Conforme leciona, Sérgio Cavalieri Filho: *“só deve ser reputado como 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, Editora Atlas, 9ª edição, 2010, páginas 87 e 90).

Nesse sentido tem decidido o TJSP:

APELAÇÃO. Rescisão contratual. Compra e venda. Culpa da requerida. Cancelamento do empreendimento. Sentença de parcial procedência que determinou apenas a devolução dos valores pagos. Requerente que faz jus à devolução em dobro do sinal (art. 418 do CC). Honorários contratuais que, livremente pactuados pelo requerente com seu patrono, sem a participação da requerida, não comportam ressarcimento. Mero descumprimento contratual que não dá ensejo à indenização por danos morais. Honorários sucumbenciais arbitrados de acordo com o art. 20, §3º, do CPC. Sentença reformada. Recurso provido em parte. (TJSP – Apelação nº 0007592-44.2012.8.26.0562, Relator: Cesar Luiz de Almeida, j. 19/11/2014).

Rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel. Descumprimento da oferta inicial. Devolução da quantia paga pelos compradores. Danos morais incorrentes. Sentença mantida



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

por seus próprios fundamentos. Recursos improvidos (TJSP – Apelação nº 9133010-75.2009.8.26.0000, Relator: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, j. 30/07/2014).

O contrato foi firmado entre compromissários compradores e promitente vendedor, mas o sinal foi pago em mãos do corretor, o qual, bem sua sua empresa, não contestaram a responsabilidade que lhes foi atribuída, razão para enfrentarem a condenação.

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos** e decreto a rescisão do contrato firmado entre os autores e Fábio Roberto Rodrigues, ao mesmo tempo em que condeno os réus, solidariamente, a restituírem para o autor o valor de R\$ 5.000,00, pago a título de sinal, com correção monetária desde a data do desembolso, e a pagarem a multa prevista, de 10% do valor contrato, com correção monetária desde a data do ajuizamento da ação. Acresço à responsabilidade dos réus os juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial, as custas processuais e os honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 10 % do valor da condenação.

Rejeito o pedido indenizatório por dano moral.

P.R.I.C.

São Carlos, 2 de janeiro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França
 Juiz de Direito

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