

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

Processo Digital nº: **1002705-80.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **LUIZ HENRIQUE MARTINELLI e outro**
 Requerido: **SEBRAE-SP - Serviço Brasileiro de Apoio Às Micro Empresas de São Paulo**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

LUIZ HENRIQUE MARTINELLI e PAULO SÉRGIO MARTINELLI ajuizaram ação contra SERVIÇO BRASILEIRO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS DE SÃO PAULO – SEBRAE-SP, alegando que em fevereiro de 2014 e por intermédio da administradora de bens imóveis Vitória Imóveis Ltda, iniciou com a ré a intermediação da locação do imóvel situado na Av. Dr. Teixeira de Barros, 581, Vila Prado, nesta cidade, do qual são proprietários. Entretanto, após a troca de vários emails entre as partes com o intuito de concretizar as negociações, a ré através de contato telefônico, informou, sem justificativa plausível, que não tinha mais interesse na locação do imóvel. Alegam ainda que a não concretização do negócio, causou-lhes danos de ordem moral e material, pois foram despendidos valores monetários para retirada de cópias, entregas de projetos, reuniões e vistorias realizadas e porque deixaram de locar o imóvel para outros pretendentes, pois tinham a certeza da locação pela ré. Pedem a condenação da ré ao pagamento de indenização por dano material e moral.

Citada, a ré contestou o pedido, alegando em preliminar inépcia da inicial e aduzindo que houve apenas tratativas de negócio jurídico, sem a conclusão efetiva do negócio e que não há provas da ocorrência do fato danoso, inexistindo então dano moral e material a indenizar, pedindo a improcedência da ação.

Houve réplica.

Infrutífera a tentativa de conciliação, as partes dispensaram a produção de outras provas.



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

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

É o relatório.

Fundamento e decido.

A petição inicial expõe a causa de pedir e os pedidos. Reconhece-se a falta de maior suporte para o pedido indenizatório por dano moral, o que conduzirá ao insucesso mas não ao juízo de inépcia da petição inicial. Já o pedido indenizatório por dano material está ajustado à alegação de prejuízo decorrente da desistência do negócio jurídico verbalmente pactuado.

Pretendem-se os autores a condenação da ré ao pagamento de indenização por dano material e moral, alegando que a ré desistiu do negócio jurídico entre eles entabulado, sem justificativa plausível.

A ré, por sua vez, alega que houve entre as partes apenas tratativas de negócio jurídico.

Pelos documentos juntados, confirma-se que as tratativas surtiram resultado, tanto que as partes definiram o valor da locação, R\$ 11.000,00 por mês, o prazo da locação, sessenta meses com dois meses de carência, e o termo inicial, 11 de outubro de 2014. Rejane Augusta Astolpho respondia pelo réu e participou das tratativas, expondo a aceitação definitiva por e-mail datado de 16 de setembro de 2014 (fls. 29):

Sr. Sérgio, bom dia:

Em reunião realizada no dia 11/09/2014, ficou acordado que o valor de locação passaria para R\$ 11.000,00, com dois meses de carência.

E, apenas para reforçar o já acordado, o prazo de locação será de 60 (sessenta) meses.

Assim, aguardo sua concordância para prosseguimento com os trâmites da locação.

Obrigada.

Rejane Augusta Astolpho.

Unidade Administração.

Não houve nem havia, portanto, mera expectativa de firmar a locação. As tratativas eram sérias e firmes, tanto de um lado quanto de outro. E


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

se não eram sérias por parte do réu, obviamente não deveria ter respondido afirmativamente e, menos ainda, não deveria ter exigido a regularização e remessa dos documentos do imóvel.

Posteriormente houve desistência, conforme se depreende de e-mail remetido pela administradora, para a ré, em 13 de novembro de 2014 (fls. 8). É claro que não haveria tal solicitação, de justificativa formal para a recusa, se não houvesse manifestação a respeito, certamente em contacto telefônico.

O Direito atual exige das partes, mesmo na fase pré-contratual, quando as partes iniciam os contactos, fazem propostas e contrapropostas, enfim as tratativas destinadas ao negócio, *postura séria, sincera – enfim, afinada com o princípio da boa-fé objetiva. O rompimento leviano e desleal das tratativas pode ensejar a obrigação de indenização, não por inadimplemento, posto que ainda não há contrato, mas pela quebra da confiança, pelo descumprimento dos deveres de lealdade, de transparência, de informação, de cooperação, que regem todos os atos negociais, mesmo os decorrentes de contato social. É o que se tem chamado de "responsabilidade pré-contratual"* (cfe. Sérgio Cavalieri Filho, Programa de Responsabilidade Civil, Ed. Atlas, 9ª ed., págs. 300/301).

Na fase pré-contratual deve-se estabelecer um ambiente de confiança entre as partes, um compromisso tácito de agirem com lisura, sinceridade e honestidade de propósitos, de modo a evitar que uma delas, tendo contribuído com seu esforço, seu tempo e, muitas vezes, seu dinheiro para colimar objetivos comuns, seja surpreendida por uma atitude leviana e injustificável da outra. Assim explica o Prof. Sérgio Cavalieri Filho (ob. cit., págs. 301/302), trazendo como exemplo precedente do E. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, na Apelação Cível 34.607/2003, Relator o Des. Sylvio Capanema de Souza:

Ação indenizatória – Responsabilidade civil pré-contratual – Abandono das tratativas – Abuso do direito – Aplicação dos princípios da boa-fé objetiva e da função social. A regra geral admite que qualquer das partes pode se retirar das tratativas, independentemente de pagar perdas e danos, e sem precisar declinar as razões. Se, entretanto, a parte se conduz, durante as negociações preliminares, de tal maneira convincente, que incute na mente da outra a certeza da realização do contrato, e depois se arrepende, não o firmando, isto traduz abuso do direito, que se equipara ao ato ilícito, fazendo gerar o dever de indenizar. Não se pode considerar como simples minuta, só para exame, o instrumento entregue por uma parte à outra, em duas vias, com todos os dados preenchidos, e já ambas as vias assinadas por testemunhas, sendo que uma delas é o próprio advogado da parte que encaminhou o documento. Revestida de tais características, o documento



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

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

deixa de representar uma minuta, e se converte em policitação, que tem força obrigatória, e cuja retirada obriga a indenizar. A boa-fé deve ser respeitada em todas as fases do contrato, mesmo durante a preliminar, e tal princípio não se aplica apenas após o advento do novo Código Civil.

O réu confirmou o interesse de locar, existindo dos autores a apresentação de vários documentos e explicitando as bases do negócio, quais sejam, preço e prazo da locação. Ao se retirar das tratativas, sem qualquer justificativa e sustentando no processo que eram apenas tratativas, evidencia o mau procedimento adotado, a falta de seriedade e de lealdade com que agiu. Externou a intenção de locar o imóvel dos autores e omitiu-se depois.

E apresentou depois, com a contestação, um documento datado de 11 de novembro de 2014, reconhecendo *todos os esforços em relacionar os documentos necessários à análise da situação de regularidade do imóvel*, mas aduzindo que as diretrizes do SEBRAE-SP foram alteradas, *o que levou a desistência da locação* (fls. 79).

O fecho da comunicação denota que a desistência não se deveu a qualquer fato imputável aos autores, mas ao desinteresse doravante, do réu, de ocupar outro imóvel na região: *sendo certo que estaremos dispostos a novas negociações em caso de retomada em relação às buscas por imóveis na região*. Assevere-se, uma vez mais, que já havia formalizado aceitação quanto ao prazo e ao preço da locação, isso em 16 de setembro de 2014.

É muito oportuno e adequado o seguinte precedente:

LOCAÇÃO - Responsabilidade pré-contratual - Exigidas boa-fé e lealdade também durante as tratativas para a contratação - Configura-se ato ilícito a frustração da expectativa de contratação, quando comunicada a desistência, sem motivação, tempos depois de recebidas as chaves e os documentos referentes aos encargos da locação - Valor da indenização - Redução. Apelação parcialmente provida (TJSP, Apelação com Revisão nº 730765-0/3, Rel. Des. Sá Moreira de Oliveira, j. 25.09.2008).

Pelos documentos juntados pelos autores, observa-se que houve apenas tratativas de negócio jurídico, ou seja, apenas atos pré-negociais, com a entrega a pretensa futura locatária de alguns documentos exigidos pela ré para análise da situação de regularidade do imóvel, e aí se for o caso, formalizar o



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

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

negócio, com a assinatura do contrato de locação.

E ainda:

883790002 Apelação Com Revisão Relator(a): Manoel Justino Bezerra Filho Comarca: São Paulo Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 11/08/2008 Data de registro: 13/08/2008 Ementa: Locação de imóveis - Indenização por "culpa in contrahendo" - Existência do direito em tese - Inexistência do prejuízo alegado - Ação improcedente - Se as tratativas preliminares para contrato de locação de imóvel foram de tal forma sólidas e objetivas, ultrapassando o campo da mera expectativa de contratar e adentrando já o campo da justificada segurança do contrato futuro, aplica-se o princípio da "culpa in contrahendo". O fato gerador da responsabilidade é a própria confiança e segurança despertadas justificadamente na fase pré- negocial; uma vez rompida pela quebra da fidelidade da palavra ou pela prática de ato desleal e de má-fé, nasce o direito à indenização pelo prejuízo efetivamente experimentado e provado. Não demonstrado o prejuízo, não há que se falar em indenização - Recurso não provido, v.u.-

O valor indenizatório almejado é excessivo.

Segundo os autores, foram dez meses de intensa negociação, durante os quais os autores colecionaram documentos necessários ao estudo e à viabilização do negócio. Tome-se por exemplo a correspondência de 4 de fevereiro de 2014 (fls. 20), denotando a regularização de documentos, "Habite-se" inclusive. Aliás, destacou-se a necessidade de averbas nas matrículas imobiliárias as construções existentes (fls. 22). Observe-se que o réu praticamente exigiu dos autores a regularização (fls. 24).

Esses R\$ 100.000,00 cogitados corresponderiam a mais de nove meses de aluguel, valor superior até mesmo às multas contratuais normalmente previstas nesses casos, situando-se geralmente entre três e cinco aluguéis.

As partes chegaram a definir o valor da locação, o prazo e o início. Pode-se compreender que a locação não teria se iniciado desde logo, haja vista a necessidade de regularização dos documentos típicos, inclusive averbação de construção e "Habite-se", tanto que, a despeito do acerto de detalhes em 16 de setembro de 2014 (fls. 29), a locação somente teria início em 11 de outubro. E no dia 11 de novembro de 2014 o réu emitiu documento desistindo



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

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

da locação (fls. 79), o que efetivamente chegou ao conhecimento dos autores, conforme se depreende do interesse manifestado em 21 de novembro, de conhecerem os motivos da desistência (documento de fls. 34).

Nessas condições, o valor indenizatório ficará limitado àquele que seria o custo da locação entre o termo inicial e a manifestação de desinteresse, acrescido de mais um mês de aluguel. Se ficar restrito a um mês, seria apenas aquilo que o réu já deveria pagar. Mas é preciso considerar a frustração da própria locação e o prazo a que estaria sujeita. Aliás, raciocinando em sentido contrário, os dois locativos resultantes da condenação guardam correspondência com os sessenta dias de carência que o réu obteve. Por outras palavras, inverte-se a consequência: o benefício obtido de dispensa de dois aluguéis corresponderá à obrigação indenizatória, como se fosse uma multa às avessas.

A partir do conhecimento da desistência os autores ficaram à disposição para diligenciar a locação para outrem. E anteriormente a outubro não estavam aptos para formalizar o contrato, com os cuidados que o réu vinha exigindo.

De resto, repele-se a pretensão indenizatória por Não se justifica o deferimento de verba indenizatória por dano moral, porquanto se vislumbra na espécie mero aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acerto de uma relação jurídica.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

Fácil concluir que a inadimplência contratual por uma das partes pode trazer aborrecimentos ao outro contratante, mas esse dissabor pode afetar qualquer cidadão em decorrência da complexidade da vida em sociedade, consoante refletiu o ilustre Desembargador Ruy Coppola, do TJSP, no Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, j. 30.01/2014, com os seguintes acréscimos jurisprudenciais:

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 4ª Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

CIVIL. DANO MORAL. O inadimplemento contratual implica a


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

obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido" (REsp 201.414/PA, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, julgado em 20/06/2000, DJ 05/02/2001, p. 100).

Em suma, indevida indenização por dano moral na espécie.

Dano moral, explica o Des. Carlos Roberto Gonçalves (Direito Civil Brasileiro, Ed. Saraiva, IV vol., 2ª ed., pág. 358), é o que atinge o ofendido como pessoa, não lesando seu patrimônio. *É lesão de bem que integra os direitos da personalidade, como a honra, a dignidade, a intimidade, a imagem, o bom nome etc., como se infere dos arts. 1º, III, e 5º, V e X, da Constituição Federal, e que acarreta ao lesado dor, sofrimento, tristeza, vexame e humilhação.* Nesses desses direitos foi atingido. E, ademais, somente o dano moral razoavelmente grave deve ser indenizado. *O que se há de exigir como pressuposto comum da reparabilidade do dano não patrimonial, incluído, pois, o moral, é a gravidade, além da ilicitude. Se não teve gravidade o dano, não se há pensar em indenização. "De minimis non curat praetor", ponderou o ilustre Desembargador, citando Pontes de Miranda.*

Segundo Maria Helena Diniz, dano moral "é a dor, a angústia, o desgosto, a aflição espiritual, a humilhação, o complexo que sofre a vítima de evento danoso, pois estes estados de espírito constituem o conteúdo, ou melhor, a consequência do dano". E ainda mais: "o direito não repara qualquer padecimento, dor ou aflição, mas aqueles que forem decorrentes da privação de um bem jurídico sobre o qual a vítima teria interesse reconhecido juridicamente".

Como ensina Sérgio Cavalieri Filho: *"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".*

"As sensações desagradáveis, por si sós, que não trazem em seu bojo lesividade a algum direito personalíssimo, não merecerão ser indenizadas. Existe piso de inconvenientes que o ser humano tem de tolerar sem que exista o autêntico dano moral" (TJ/SP - Ap. c/ Rev. 934.359-0/3 - 26ª Câmara - Rel. Des. Felipe Ferreira).



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

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

Os autores ficaram vencidos em um dos pedidos (indenização por dano moral) e no valor da almejada indenização por dano material, restrito a 22%. As despesas processuais serão proporcionalizadas. Os honorários advocatícios também serão partilhados e compensados.

Superior Tribunal de Justiça - STJ.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Sucumbência recíproca - Compensação admitida - Regras do CPC não revogadas - Lei nº 8.906/94 (EAOAB), artigo 23 - Exegese.

A artigo 23 da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia) alterou somente a legitimação quanto ao destinatário dos honorários, mantendo-se intactas as regras estabelecidas pelo Código de Processo Civil, motivo pelo qual deve haver a compensação."

(STJ - Ag. Reg. nos Embs. Decl. no Rec. Esp. nº 274.438 - RS - Rel. Min. Francisco Falcão - J. 13.03.2001 - DJ 11.06.2001).

Superior Tribunal de Justiça - STJ.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Compensação.

Trata-se de recurso especial com questão acessória relativa à compensação dos honorários advocatícios em que os autos foram remetidos pela Terceira Turma à Corte Especial, em virtude de divergências entre a Terceira e a Quarta Turmas. Posteriormente, a Segunda Seção, em outro processo, pacificou o tema da compensação dos honorários na medida em que o artigo 21 do CPC não foi revogado pelo novo Estatuto dos Advogados. Mas, como este processo já se encontrava na Corte Especial, entendeu a Terceira Turma que deveria prosseguir o julgamento por se tratar de matéria de interesse de todas as Turmas. Prossequindo o julgamento, a Corte Especial, por maioria, entendeu que, feita a compensação, quando houver sucumbência recíproca, desde que haja saldo, o advogado, cujo cliente foi beneficiado por esse saldo, tem direito autônomo para executá-lo. Porquanto o artigo 23 da Lei n. 8.906/94 não revogou o artigo 21 do CPC.

(STJ - REsp. nº 290.141-RS - Rel. p/ac. Min. Antônio de Pádua Ribeiro - J. 21.11.2001).



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

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

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno o SERVIÇO DE APOIO ÀS MICRO E PEQUENAS EMPRESAS DE SÃO PAULO - SEBRAE/SP a pagar para LUIZ HENRIQUE MARTINELLI e PAULO SÉRGIO MARTINELLI, a importância indenizatória por dano material de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), com correção monetária desde a data do ajuizamento da ação e juros moratórios à taxa legal, estes contados da época da citação inicial.

Rejeito o pedido indenizatório por dano moral.

Responderão os autores por 80% das custas e despesas processuais e o réu por 20%.

Condeno o réu ao pagamento de honorários advocatícios das patronas dos autores em 10% do valor da condenação. Condeno os autores ao pagamento de honorários advocatícios dos patronos dos contestantes em 10% do valor do valor da causa (considerado por inteiro em razão do afastamento também de indenização por dano moral), atualizado desde a data do ajuizamento. Essas verbas serão compensadas entre si, apurando-se o resultado em favor de quem de direito, ou seja, apurando-se o saldo existente em favor dos patronos dos réus.

P.R.I.

São Carlos, 08 de setembro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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