

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	4002208-83.2013.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Requerente:	CASSIANO RICARDO CARDIA AVELINO ARRUDA
Requerido:	ÉRICO FLAUSTO BIANCHIN e outro

CASSIANO RICARDO CARDIA AVELINO ARRUDA ajuizou ação contra ÉRICO FLAUSTO BIANCHIN E OUTRO, alegando, em suma, que em 25 de novembro de 2011 contratou com os réus a compra de uma casa, com prazo de entrega até 31 de março de 2012, prorrogável por trinta dias, pagando desde logo R\$ 6.000,00 enquanto a diferença de R\$ 100.000,00 seria financiada pelo programa "Minha Casa Minha Vida", mas não houve a entrega do imóvel nem da documentação pertinente, o que inviabilizou a obtenção do financiamento, significando descumprimento contratual, razão pela qual almeja a rescisão do contrato, a devolução em dobro do valor já pago e indenização por danos materiais e morais sofridos, além da incidência da multa contratual. Mencionou que os documentos ficaram prontos apenas em 18 de janeiro de 2013, sem dar-se conhecimento a ele, já estando inviabilizado o acesso ao programa financeiro mencionado.

Citados, os réus contestaram o pedido, preliminarmente arguindo inépcia da petição inicial. Quanto ao mérito, concordaram com a resolução do contrato, embora por descumprimento de obrigação a cargo do autor, qual seja, a falta de pagamento do preço pactuado. Refutaram responsabilidade pelos títulos indenizatórios cogitados.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos do pedido inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A falta de localização do autor no endereço declinado não induz inépcia da petição inicial. O endereço declinado é o mesmo consignado no contrato.

As partes contrataram a compra e venda de imóvel. Os réus assumiram também a obrigação de erguer uma construção no lote de terreno prometido a venda, prometendo entregar até o dia 31 de março de 2012, admitida tolerância de trinta dias (fls. 24).

O autor pagou desde logo R\$ 6.000,00 a título de sinal e princípio de pagamento e prometeu pagar a diferença de R\$ 100.000,00 no prazo de sessenta dias após a entrega dos documentos pelos vendedores, pois pediria financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação. Para a hipótese de insucesso do financiamento, o contrato seria resolvido, sem ônus para as partes (fls. 26).

Segundo os réus, não havia prazo estipulado para a regularização dos documentos, pois dependiam de órgãos públicos (fls. 50). E mesmo após a regularização, desinteressou-se ele pela compra (fls. 51).

Embora os documentos do imóvel não tenham sido apresentados, a leitura de sentença proferida em processo anterior permite compreender que antes ainda do ajuizamento desse outro processo, portanto no decorrer de 2013, os réus regularizaram a propriedade e, antes da citação, averbaram a construção, exibindo para tanto o "Habite-se". *Portanto, os documentos foram regularizados, consoante pretendem os autores, e isso aconteceu antes ainda da citação inicial, fato não impugnado por ocasião da réplica* (v. Fls. 72), o que acarretou a extinção daquele processo, que tinha por objetivo compelir os réus à regularização.

Portanto, no decorrer da demanda anterior, seguramente antes de 22 de setembro de 2013, data da sentença, o autor tomou conhecimento da regularização da documentação que proporcionaria o financiamento imobiliário.

Depreende-se, pelo relato inicial, sem demonstração em sentido contrário, que o longo tempo decorrido inviabilizou o financiamento pelo programa "Minha Casa Minha Vida".

Apesar da demora na regularização (e os réus não podem se desculpar a pretexto de dependerem de órgãos públicos), ao autor interessava

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

manter o contrato, tanto que intentou ação para instar os réus ao cumprimento da obrigação.

Sucede que, quando enfim tiveram os documentos regularizados, o contrato tornou-se inviável para ele, fato expressamente anotado na petição inicial, pois sem acesso doravante ao financiamento. E, sem o financiamento, não consegue pagar o restante do preço, o que inviabiliza o contrato, agora para ambos.

Nessa circunstância, longe de significar desistência do negócio, mas impossibilidade de cumprimento, por fato alheio à sua vontade, incide a quinta cláusula contratual, parágrafo primeiro.

Com efeito, o comprador deveria pagar o restante do preço mediante financiamento, no prazo de sessenta dias após a entrega dos documentos dos vendedores e também do imóvel. O prazo seria prorrogado por trinta dias, se houvesse demora na obtenção do financiamento. Se o processo de financiamento não fosse concretizado, as partes *tentariam* compor novo acordo e, não havendo, o contrato seria rescindido sem prejuízo a qualquer delas.

Considerando o longo tempo decorrido, frustrando a expectativa do compromissário comprador e a possibilidade de obter o financiamento almejado, aplica-se a regra prevista para situação semelhante. Não foi possível obter o financiamento não por recusa do agente financeiro mas por decurso de prazo na regularização de documentos, dificultando sua obtenção.

Note-se que o compromissário comprador poderia pagar de outra forma, que não mediante financiamento. Ou pelo menos deveria fazer tal previsão.

Note-se que o promitente vendedor sabia que poderia ocorrer algum impasse no pagamento do saldo devedor, pois explicitado no contrato que haveria solicitação de financiamento, o qual dependia também de regularização de papéis do imóvel e da sujeição ao sistema financeiro próprio.

A esta altura o compromissário comprador não pode pagar o restante do preço. E seria injusto e incorreto atribuir-lhe culpa, pois não interferência na demora.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Da mesma forma, seria injusto atribuir ao réu qualquer consequência danosa, a exemplo de indenização por perdas e danos, pois não poderia ser forçado a entregar o imóvel sem receber o restante do preço.

Daí porque delibera-se pelo desfazimento do contrato, tornando as partes à situação anterior.

Não se desobrigará os réus de devolverem o valor correspondente à entrada. Se o pagamento dos R\$ 6.000,00 reverteu em proveito da imobiliária que intermediou a venda (fls. 53) isso não desobriga os réus de devolução, pois constituiu parte de pagamento. Eles, réus, deram ao dinheiro a utilização que julgaram oportuna, no caso repassando ao corretor. E não se desculpam da devolução, pois a resolução do contrato não decorre de culpa do autor, incidindo, no caso, a cláusula previdente da ausência de ônus.

Ainda que, por hipótese, se identificasse culpa dos réus, descaberia o pedido de devolução em dobro.

O pagamento do preço foi dividido em parcelas e desde logo o compromissário comprador pagou uma parte, a qual constituiu, repita-se, “princípio de pagamento”. O sinal ou arras, dado por um dos contratantes, firma a presunção de acordo final e torna obrigatório o contrato; nem sequer houve previsão de arrependimento. Apenas as arras penitenciais são restituíveis em dobro, não as confirmatórios.

O contrato foi confirmado, mediante sua própria elaboração, desde logo, por instrumento escrito. Assim, já existindo acordo a respeito da coisa e do preço, contrato já havia, sobrando a ilação óbvia de que o valor então pago, no ato da instrumentalização do negócio jurídico, constituiu parte do pagamento, assim como constitui parte do pagamento, a outra parcela efetivamente quitada. E lembre-se da existência de expressa cláusula vedando arrependimento (fls. 29). Bem por isso, inaplicável a regra imaginada pelo autor, de perdimento das arras. Deu-lhe outra conotação, na petição inicial, como arras penitenciais, mas esse não é o tratamento jurídico aplicável.

Confira-se jurisprudência a respeito:

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

- **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** - Rescisão - Perda das quantias pagas a título de sinal e princípio de pagamento - Inadmissibilidade - Hipótese em que o contrato foi concluído, tendo o promitente comprador, além do sinal, efetuado o pagamento de algumas prestações - Inaplicabilidade do artigo 1.097 do Código Civil - Devolução das parcelas recebidas determinada - Recurso provido À hipótese dos autos não se aplica o artigo 1.097 do Código Civil, pois o contrato de promessa de venda e compra foi concluído, tanto, que o promitente comprador, além do sinal, efetuou o pagamento das primeiras cinco prestações. De arras não se cuida. (Relator: Accioli Freire - Apelação Cível n. 218.363-2 - São Paulo - 09.12.93).

- **CONTRATO** - Compromisso de compra e venda - Rescisão - Devolução das quantias pagas - Admissibilidade - Constatação de várias ações executivas contra os promissários-vendedores - Contrato que não admitiu a hipótese de arrendimento - Adiantamento do preço, e não arras, caracterizado - Recurso não provido JTJ 164/48.

- **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** - Rescisão - Restituição em dobra das quantias pagas e das arras - Autores que deixando de cumprir o contrato quanto a satisfação do preço, deram causa à sua rescisão - Princípio de pagamento que, demais, não se confunde com arras - Inadmissibilidade da devolução em dobro - Ação procedente em parte - repartição dos ônus da sucumbência, na proporção da dívida de cada um dos litigantes - Recurso da ré provido, não provido o dos autores. (Apelação Cível n. 3.679-4 - Campinas - 6ª Câmara de Direito Privado - Relator: Mohamed Amaro - 27.11.97 - V.U..

- **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** - Rescisão - Perda das arras - Cabimento - Contrato anterior ao Código de Defesa do Consumidor - Artigo 53, ademais, que se refere a prestações e não a sinal, coisa diversa - Incidência do artigo 1.097 do Código Civil - Recurso não provido JTJ 156/30.

Não houve pedido dos vendedores, de rescisão do contrato, o que exclui a hipótese de incidência da multa prevista na Cláusula XIV, segundo parágrafo (fls. 29).

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O imóvel não se destinava à locação, pelo que insensato o autor pedir indenização por aluguéis que deixou de auferir. Aliás, não pagou o preço e não teria, por isso, direito de reclamar a posse, mesmo se o imóvel estivesse disponível. Despropositado pretender ressarcir-se por aluguéis que pagou no intervalo de tempo entre a data prevista para a entrega do imóvel e da declaração de rescisão do contrato, porquanto o contrato não foi cumprido integralmente nem mesmo pelo autor. Pagou apenas R\$ 6.000,00 e pretenderia obter um lucro mensal de R\$ 400,00 (fls. 17).

Também 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 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.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

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.

O autor obteve a resolução do contrato e o reconhecimento ao direito de devolução de parte do preço, mas ficou vencido no mais. Partilham-se os encargos da lide.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido, decreto a resolução do contrato de compromisso de compra e venda entre as partes e imponho aos réus a obrigação de restituírem para o autor a importância dada a título de princípio de pagamento, de R\$ 6.000,00, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Rejeito os pedidos remanescentes.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto ao autor o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 22 de abril de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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