

**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: **1012370-52.2017.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Requerente: **Lourival da Silva Neto e outro**
Requerido: **Mrv Mrl Lxxvii Incorporações Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Letícia Lemos Rossi

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.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, não tendo os autores logrado êxito na obtenção do financiamento necessário à implementação do pagamento ajustado.

Almejam por isso à rescisão do contrato e à restituição do valor pago à ré.

Muito embora os autores tenham declinado a



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

razão para a rescisão do contrato em apreço, não estavam obrigado a tanto porque ainda que não o fizessem a situação remanesceria inalterada.

Independentemente disso eles tem direito à devolução do montante que dispenderam, até mesmo como forma de evitar o inconcebível enriquecimento sem causa da ré em seu detrimento.

Levando em consideração que a transação entre as partes não alcançou o seu resultado final almejado, carece a ré de respaldo para permanecer com os valores que já percebeu.

Nem se diga que a dedução de 5% e 20% do valor do contrato prevista na cláusula 7.2 do contrato particular de promessa de compra e venda, demonstra a fl. 63, se justificaria, tendo em vista que essa disposição 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 com o qual 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, comercialização do imóvel que viabilizassem retenção em patamar tão elevado.

Impõe-se nesse contexto o acolhimento da pretensão deduzida.

Todavia, mesmo que assim se entenda e que se acolha a versão fática ofertada pelo autor, reputo que os danos morais não ficaram caracterizados.

Sabe-se que a vida em sociedade nos dias de hoje é permeada de transtornos e frustrações, muitas vezes causados por condutas inadequadas de terceiros.

Entretanto, somente aqueles extraordinários, realmente graves e que rendam ensejo a sofrimento profundo que provoque consistente abalo emocional podem dar causa à indenização por danos morais.

A avaliação para saber se isso efetivamente aconteceu não pode depender do entendimento subjetivo de cada um porque se assim fosse bastaria afirmar o intenso sofrimento para que se cristalizasse o dano moral.

Como alternativa dessa ordem não se mostra aceitável, há que se buscar a avaliação do caso concreto, projetando-o para um universo maior e buscando encontrar qual a reação de uma pessoa mediana diante dele.

Se não se tenciona de um lado, por óbvio, minimizar a experiência negativa pela qual passou o autor, imputando-lhe de forma singela o rótulo de "simples aborrecimento", por outro não se lhe empresta relevância tamanha a ponto de dar margem a dano moral, aproximando-se a situação posta muito mais a entrevero que se apresenta no cotidiano de todos nós.

Vislumbro que a espécie dos autos poderia atinar


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

ao descumprimento contratual por parte da ré, o que, porém, não basta para a consideração de que o dano moral teve vez.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça já se manifestou nessa direção:

“É certo que o inadimplemento de contrato gera frustração na parte contratante, mas que não se apresenta como suficiente para produzir dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. Assim, para que se entenda que houve conduta desviante da recorrente que pudesse abalar psiquicamente a parte de modo significativo, deve-se investigar não o descumprimento contratual per se, mas as circunstâncias que o envolveram, e isso não foi tratado nos autos.” (STJ, no REsp nº 876.527 RJ, Rel. Min. **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**).

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo perfilha o mesmo entendimento, tanto que editou a Súmula nº 06 pelo Conselho Supervisor do Sistema de Juizados Especiais do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *verbis*:

"Mero inadimplemento contratual, sem circunstâncias específicas e graves que a justifiquem, não dá ensejo a indenização por danos morais".

Essa regra tem lugar aqui, até porque – é relevante observar – os autores não produziram provas consistentes de que tivessem sofrido abalo de vulto a partir da conduta imputada à ré.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 3.000,00, acrescida de correção monetária, a partir da data do pagamento (Junho/2016), e juros de mora, contados da citação.

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

São Carlos, 23 de janeiro de 2018.

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