


**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: **1002104-40.2016.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Luciano Junior dos Santos Oliveira**  
 Requerido: **3LS Comercial e Construtora Ltda-me**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

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,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado contrato com a ré visando à compra de um imóvel da mesma, cujo preço seria integralmente financiado.

Alegou ainda que a ré não encaminhou a documentação necessária para a liberação desse financiamento, de sorte que almeja à rescisão do contrato e ao recebimento da multa prevista no instrumento, bem como ao ressarcimento dos danos morais que suportou.

Já a ré em contestação (fl. 26) refutou a dinâmica fática descrita pelo autor.

Asseverou que entregou em setembro de 2015 os documentos para a regularização do imóvel em apreço à pessoa que intermediou a transação, não tendo responsabilidade pela mesma não ter tomado as providências necessárias para a obtenção do financiamento correspondente.



**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

O documento de fls. 10/13, lavrado em 04 de agosto de 2015, encerra o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel trazido à colação, nele figurando o autor, como comprador, e a ré, como vendedora.

Ajustou-se então que o preço de R\$ 115.000,00 seria integralmente quitado por intermédio de financiamento *"no prazo estimado de 60 (sessenta) dias"* (fl. 11, cláusula 3.1).

Por outro lado, enquanto o autor salientou na petição inicial que a ré não teria diligenciado a reunião dos documentos que lhe tocavam, esta na peça de resistência negou tal fato, além de assinalar que em setembro de 2015 entregou a documentação necessária ao intermediário do negócio, Oton Carvalho, não podendo arcar com as consequências de sua incúria.

Das testemunhas inquiridas em instrução, Fernando de Oliveira Ferreira e Jane Alves do Santos informaram que tomaram conhecimento de que o autor teria adquirido uma casa e que posteriormente teriam surgido problemas com documentos que não souberam declinar.

Acrescentaram que essa situação não foi resolvida e que souberam disso por relatos feitos pelo próprio autor ou por sua mulher.

Michele Cristine Dias Vita, a seu turno, esclareceu que trabalhava com Oton Carvalho e que como já tinha prática com a obtenção de financiamentos em outras imobiliárias em que atuou se responsabilizou por isso no caso em exame.

Disse que apurou que o autor não ostentava restrições, mas que não deu entrada no pedido de financiamento porque Oton dizia que a ré não tinha providenciado a regularização da matrícula do imóvel, até que em dezembro de 2015 viu esse documento na mesa dele (Oton).

Observou que conversou com os autores em dezembro daquele ano (ressalvou que eles já a tinham procurado outras vezes para saber como estava o processo de obtenção do financiamento e que Oton nada esclarecia), mas eles já estavam decididos a ajuizar a presente demanda.

Quanto aos diálogos apresentados pelo autor (fl. 62), envolvem conversas mantidas entre sua mulher e uma gerente do Banco do Brasil, a exemplo de outras atinentes direta ou indiretamente Oton Carvalho.

Na primeira há a confirmação de que não existe naquele estabelecimento nenhum pedido de financiamento em favor do autor.

Nas demais se discute em torno de cheques que o autor emitira em favor de Oton, o qual por reiteradas vezes aduz que a ré não entregara a totalidade dos documentos necessários para dar entrada ao pedido de financiamento.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento da postulação exordial.

**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

Isso porque a responsabilidade pela rescisão do contrato deve ser reconhecida como da ré.

Em primeiro lugar, ela não se desincumbiu do ônus de demonstrar que teria entregue a Oton Carvalho em setembro de 2015 os documentos para a viabilização do pleito de financiamento em favor do autor, desrespeitando dessa forma a regra do art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil.

Dos diálogos havidos a fls. 28/39, consta que somente em 06 de outubro (fl. 34) a ré teria referido ao imóvel tratado nos autos como passível "*pra pedir engenharia*", mas isso por si só não conduz à convicção de que tudo já estaria completamente regularizado.

De outra banda, Michele mencionou em seu depoimento que viu a matrícula do imóvel na mesa de Oton somente em dezembro de 2015.

A falta de documentos por culpa do autor, outrossim, não contou com o respaldo de um indício sequer que conferisse verossimilhança ao argumento.

Todavia, mesmo que outro fosse o entendimento sobre o assunto (ou seja, que a ré em setembro de 2015 cumpriu as obrigações a seu cargo), a conclusão continuaria sendo a mesma.

Pelo que se apurou, é certo que a tarefa para concretizar o financiamento em prol do autor foi atribuída a Oton Carvalho e que a ré não agiu com o cuidado que se lhe impunha quando no mínimo deixou de acompanhar o desdobramento dos acontecimentos com a indispensável atenção.

Nesse sentido, se ficou claro que o autor sempre procurava saber o que estava ocorrendo a respeito (como realçou Michele, tanto que ele foi até uma gerente do Banco do Brasil), o mesmo não se pode dizer da ré.

Os contatos mantidos com Oton (fls. 28/39) não denotam o seu real interesse pelo assunto e a maior evidência disso é que apenas em 08 de dezembro ela soube dos agentes financeiros que "*a engenharia ainda não foi pedida*" (fl. 36).

Ora, como o contrato foi firmado em 04 de agosto é inegável que o fato demorar mais de quatro meses para ter contato com agentes financeiros patenteia que a ré não foi diligente.

Se em última análise houve negligência de Oton Carvalho, a ré deverá responder perante o autor pelo inadimplemento contratual sem prejuízo de voltar-se regressivamente contra o mesmo, inclusive porque não se delineou nenhum liame jurídico entre o autor e Oton que justificasse solução outra.

Assim, acolhe-se o pedido para a rescisão do contrato e para a imposição à ré das multas nele previstas, não impugnadas em momento algum.



**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

Entendo, por fim, que os danos morais sofridos pelo autor estão caracterizados.

As regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95) são suficientes para estabelecer a ideia de que o autor ao celebrar o contrato de fls. 10/13 nutriu fundada expectativa para ter acesso à casa própria.

As mesmas regras denotam que a frustração dele com o desfecho do episódio foi proporcional à expectativa, tendo abalo de vulto como de resto sucederia com qualquer pessoa mediana que estivesse em sua posição.

É o que basta para a configuração dos danos morais passíveis de ressarcimento.

O valor da indenização será fixado tomando em conta os critérios usualmente empregados em hipótese afins.

Assim, à míngua de preceito normativo que discipline a matéria, mas atento à condição econômica das partes e ao grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como à necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado, arbitro a indenização devida ao autor em R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes, bem como para condenar a ré a pagar ao autor as quantias de R\$ 12.650,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação, e de R\$ 6.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, 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.

P.R.I.

São Carlos, 12 de outubro de 2016.

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