



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1017478-33.2015.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**
Requerente: **Roseli de Fátima Rodrigues**
Requerido: **Construtora Fortefix Ltda**

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 a autora alegou que celebrou com a ré contrato particular de compromisso de reserva de venda de fração ideal a que corresponderia unidade futura representada por uma casa com vaga de garagem em condomínio que especificou.

Alegou ainda que após dois anos a ré a chamou para explicar que o empreendimento não seria construído em virtude de caso fortuito consistente em impedimento judicial, devolvendo-lhe a quantia que despendera como caução.

Salientou que sofreu danos morais em razão disso, cujo ressarcimento postula.

Os fatos articulados pela autora são incontestáveis.



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Nesse sentido, o documento de fls. 12/16 encerra o instrumento firmado entre as partes, percebendo-se que por seu intermédio foi estabelecido o compromisso para reserva de venda e compra de imóvel.

Restou avençado que a autora, "*visando reservar e garantir a assinatura do contrato definitivo perante a CEF*" (cláusula 4, fl. 14, valendo notar que o pagamento do imóvel se faria integralmente por financiamento junto à Caixa Econômica Federal), prestou caução de R\$ 1.000,00, ficando também estipulada dependência de um número mínimo de reservas exigido pela Caixa Econômica Federal para que o empreendimento se concretizasse (cláusula 4.1 – fl. 14).

Por outro lado, é certo que ocorreu o distrato pelo documento de fls. 17/18, consignando-se nele como motivo a tanto o caso fortuito decorrente de impedimento judicial que impossibilitou a realização da obra (cláusula 1 – fl. 17), reconhecendo a autora que a quantia dada como caução foi restituída (fl. 03, parte final do segundo parágrafo).

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para outra direção, conduz à rejeição da pretensão deduzida.

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 ficasse patenteado 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.

Assentadas essas premissas, não tomo a espécie vertente como apta a render ensejo a abalo de vulto a uma pessoa mediana.

As partes não ajustaram compromisso particular de compra e venda, mas somente a autora fez reserva de unidade em condomínio que seria edificado pela ré.

Muito embora não se tenha definido com clareza o motivo que inviabilizou a obra, desde o início ficou prevista a possibilidade da mesma não ganhar corpo, como assinalado na cláusula 4.1.

Como se não bastasse, a autora não pode argumentar que foi surpreendida com o desfecho do caso porque "*sempre que podia, passava em frente ao local para ver como estava a construção do empreendimento, sem ter no local qualquer construção e/ou obra ...*" (fl. 03, antepenúltimo parágrafo).



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Bem por isso, estabelece-se a certeza de que a própria dinâmica dos acontecimentos já permitia à autora perceber que o empreendimento não seria construído.

É relevante assinalar que como a ré não se obrigou à entrega do imóvel e muito menos estipulou prazo para isso a frustração que teve deve ser mitigada.

Se não se tenciona de um lado, por óbvio, minimizar a experiência negativa pela qual passou a autora, 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.

Não se acolhe, em consequência, o pleito formulado.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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, 07 de janeiro de 2016.

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