

**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1013513-47.2015.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Rescisão / Resolução</b>
Requerente:	<b>Richar Reversion de Souza</b>
Requerido:	<b>Thiago de Oliveira e outros</b>

Justiça Gratuita

RICHARD REVERSON DE SOUZA ajuizou ação contra THIAGO DE OLIVEIRA, PRISCILA ROQUE DE SOUZA VICENTIN e WELLINGTON LUÍS VICENTIN, pedindo que seja declarada a rescisão contratual, a devolução do valor já pago, e indenização por danos morais e materiais, além da incidência de multa contratual. Alegou em suma que contratou com os réus a aquisição de um imóvel no município de São Carlos no lote 1627 da quadra 44 do loteamento denominado Jardim Embaré no valor de R\$ 90.000,00. Diante da impossibilidade da quitação total, o autor deu um sinal de R\$ 25.000,00, sendo que o restante seria financiado pela C.E.F. Contudo, não houve a entrega do imóvel nem a regularização da documentação pelos promitentes vendedores, razão pela qual não foi possível a obtenção do financiamento e, conseqüentemente, a conclusão do negócio jurídico.

Deferiu-se a tutela de urgência para indisponibilidade do imóvel, no tocante a dívida discutida.

Citados, os réus PRISCILA ROQUE DE SOUZA VICENTIN e WELLINGTON LUIS VICENTIN contestaram o pedido, alegando que não contrataram o corretor que fez a intermediação entre as partes e que também foram vítimas do primeiro requerido, ressaltando que o autor agiu com culpa, pois deveria ter desconfiado da forma do contrato. Afirmaram, ainda, que tentaram por meios amigáveis a devolução do valor depositado pelo autor com a entrega de um automóvel, que foi recusado.

Citado, o réu THIAGO DE OLIVEIRA não se manifestou.

Foi designada audiência de tentativa de conciliação que se restou infrutífera.

**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@tjst.jus.br

É o relatório

Fundamento e decido.

O autor firmou contrato particular de compromisso de compra e venda com os réus, intermediado pelo primeiro réu Thiago de Oliveira, para aquisição de um imóvel, localizado do Jardim Embaré. Ajustaram o preço de R\$ 130.000,00, sendo R\$ 90.000,00 para pagamento do terreno e R\$ 40.000,00 para a obra. Não tendo o autor o valor para a quitação integral da dívida, deu um sinal de R\$ 25.000,00, enquanto o restante seria financiado. Ressalta-se que o primeiro corréu se comprometeu a providenciar toda a documentação para a concretização do negócio. Feito a pagamento pelo autor e assinado o contrato pelas partes, o financiamento ficou inviabilizado, pois os réus deixaram de regularizar as pendências financeiras.

Constata-se, portanto, que os réus deixaram de cumprir as obrigações assumidas no contrato de compromisso de compra e venda, incidindo o instituto da exceção do contrato não cumprido previsto no art. 476 do Código Civil: “Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”.

Maria Helena Diniz assim explica: *“A exceptio nos adimpleti contractus é uma defesa oponível pelo contratante demandado contra o co-contratante inadimplente, em que o demandado se recusa a cumprir a sua obrigação, sob a alegação de não ter, aquele que a reclama, cumprido o seu dever, dado que cada contratante está sujeito ao estrito adimplemento do contrato. Dessa forma, se um deles não o cumprir, o outro tem direito de opor-lhe em defesa dessa exceção, desde que a lei ou o próprio contrato não determine a quem competirá a obrigação em primeiro lugar”*. (DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 23.ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v.III., p. 118 e 119).

Tendo o autor cumprido a sua parte no contrato, era de responsabilidade dos réus regularizar as pendências financeiras do imóvel, o que

**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

não fizeram, causando o impedimento do financiamento.

Não prospera a alegação dos réus de que não contrataram o corretor de imóveis, pois este se deslocou de São Carlos até a cidade de Pindorama com o contrato em mãos, não há de se falar em inocência na relação jurídica, houve portanto a quebra do contrato o que prevê na cláusula 8ª multa no valor de R\$ 9.000,00 (10% do valor do terreno) assim vejamos o entendimento da jurisprudência sobre o assunto:

Compromisso de compra e venda Cerceamento de defesa inócurren-te - Falta de demonstração do cumprimento da obrigação de regularização do imóvel pelos vendedores Aplicação do princípio "Exceptio non adimpleti contractus" Distrato não comprovado - Cláusula expressa de irrevogabilidade e irretatibilidade Sentença mantida Recurso desprovido." (Apelação 0028809-07.2011.8.26.0554, Relator(a): Fortes Barbosa; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/10/2013; Data de registro: 15/10/2013).

Anote-se, de passagem, que os réus não assumiram obrigação de cuidar de aprovação de projeto de construção, nada obstante a alegação da autora nesse sentido (fls. 4). Nada se depreende nesse sentido, da leitura do contrato, muito menos da invocada décima-terceira cláusula. Nem se afigura razoável imaginar que os vendedores fossem assumir tal encargo. De todo modo, subsiste a pendência de débitos sobre o imóvel, inviabilizando o financiamento e a conclusão do contrato.

Não prospera o pedido de indenização por danos morais. A doutrina explica os casos em que há dano moral:

*"Dissemos linhas atrás que o dano moral, à luz da Constituição vigente, nada mais é do que agressão à dignidade humana. Que consequências podem ser extraídas daí? A primeira diz respeito à própria configuração do dano moral. Se dano moral é agressão*

## 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

*à dignidade humana, não basta para configura qualquer contrariedade. Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou irritabilidade 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. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenização pelos mais triviais acontecimentos".* (CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil. 6ª Edição. São Paulo. Malheiros: 2006. p. 105).

Há ainda entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que *"o mero dissabor não pode ser alçado ao patamar do dano moral, mas somente aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige"* (Ag Rg no REsp nº 403919/RO, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira e Ag Rg no Ag nº 550722/DF, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito).

Verifica-se que o caso concreto corresponde a mero descumprimento contratual, fato que todo estão cidadãos estão sujeitos diante do grande número de relações realizadas na sociedade moderna. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é assente no sentido de que o descumprimento contratual não se revela suficiente a ensejar dano moral:

*"A jurisprudência consolidada nesta Corte Superior permeia-se no sentido de que o mero inadimplemento contratual não se revela suficiente a ensejar dano de ordem moral hábil a perceber indenização, porquanto considerado como hipótese de dissabor do cotidiano, razão pela qual o entendimento perfilhado pela Corte de origem se coaduna com o posicionamento adotado por esta Casa. Incidência da Súmula 83/STJ. Precedentes. AgRg no REsp 1408540, REsp 1129881/RJ, REsp 876.527/RJ."* (AgRg no AREsp 362.136/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 03/03/2016, DJe 14/03/2016).

**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

Por fim, não é caso de acolhimento formulado pelos réus na contestação, haja vista que não é possível a formulação de qualquer pretensão em desfavor de outro réu no mesmo processo, cabendo ajuizar a ação que entender cabível para serem reembolsados pelo valor pago a título de corretagem.

Mantém-se a tutela de urgência deferida ao início da lide.

*Com efeito, o autor compromissou a compra de um imóvel mas não conseguiu formalizar a transação. Falta a assinatura da promitente vendedora no compromisso particular e também a quitação do saldo devedor do preço, o qual seria obtido mediante financiamento imobiliário, cuja concessão depende de regularização de documentos, inclusive a cargo dos vendedores (quinta cláusula contratual, fls. 28). Afigura-se ineficaz a constituição do compromissário comprador em mora (fls. 37), se eles próprios, promitentes vendedores, não cumprirem a própria obrigação, dentre elas a quitação dos débitos tributários (fls. 38). Há o risco de prejuízo para o autor, pois o contrato não se confirmou e o imóvel, ainda em nome dos promitentes vendedores, pode ser alienado para outrem. E tal imóvel constitui, no mínimo, a garantia de atendimento da recuperação patrimonial que se busca na lide, pois o autor adiantou parte expressiva do preço, depositando em favor da vendedora R\$ 25.000,00. Diante disso, concedo tutela de urgência consistente no decreto de indisponibilidade do imóvel prometido à venda, matriculado no Registro de Imóveis sob nº 102.051.*

Diante do exposto acolho parcialmente o pedido, a fim de decretar a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda entre as partes e impor aos réus a obrigação de restituírem para o autor o valor do sinal de R\$ 25.000,00, com correção monetária a partir da data do desembolso e juros moratórios contados desde a citação, bem como ao pagamento da multa contratual no valor de (10% do valor do terreno)

Rejeito o pedido indenizatório por dano moral.

Mantenho a tutela de urgência deferida ao início da lide.

**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

Condeno os réus ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do autor, fixados em 10% do valor pecuniário resultante da condenação.

Condeno o autor ao pagamento dos honorários advocatícios do patrono do contestantes, fixados por equidade em R\$ 1.000,00, haja vista a menor qualidade e proporção do sucumbimento.

Veda-se a compensação da verba honorária.

A execução das verbas processuais, perante os beneficiários da gratuidade da justiça, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.C.

São Carlos, 15 de maio de 2016.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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