

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE IBATÉ****FORO DE IBATÉ****VARA ÚNICA****RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000291-41.2015.8.26.0233**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Luis Carlos de Jesus Trindade e outro**  
 Requerido: **Vectra Consultoria Imobiliária e outros**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com perdas e danos e danos morais e restituição de quantia paga promovida por **Luis Carlos de Jesus Trindade e Zildene Gomes de Almeida** contra **Vectra Consultoria Imobiliária, Givaldo Rufino Diniz, Ismael Cardozo e Zilda de Fátima Lopes Cardozo**, aduzindo, em essência, que adquiriram um terreno situado nesta cidade, constituído do lote 08, quadra D, designado como parte A, totalizando uma área de 150m², mediante pagamento de R\$5.000,00 pagos à requerida Vectra. Sustentam que os requeridos não figuravam como vendedores no contrato inicial, que previa o valor do terreno em R\$90.000,00, constando apenas o requerido Givaldo Rufino Diniz no segundo negócio celebrado, onde o valor do terreno passou para R\$96.500,00. Asseveram, ainda, que no ano de 2013 o terreno fora vendido para os requeridos Ismael e Zilda. Em decorrência do período em que buscam a aquisição do terreno sem obter êxito, pugnam pela procedência da ação, decretando-se a rescisão contratual com aplicação de multa, a condenação das requeridas a ressarcir por perdas e danos os valores pagos, que totalizam R\$5.870,00, bem como a condenação por danos morais.

Os requeridos foram citados (fl. 61, 64, 112 e 116). Vectra Consultoria Imobiliária contestou às fls. 117/137 e Ismael e Zilda às fls. 144/148, arguindo preliminar de ilegitimidade passiva e impossibilidade jurídica do pedido e, no mérito, buscam a improcedência da demanda. O requerido Givaldo não se manifestou nos autos (fl. 173).

Houve réplica (fl. 192/197).

Instados à especificação de provas (fl. 198), os requeridos Ismael e Zilda manifestaram-se pela produção de prova testemunhal (fl. 202). Não houve manifestação por parte dos demais requeridos (fl. 203).

O feito foi saneado (fl. 204), deferindo-se a produção de prova oral e documental, designando-se audiência de instrução e julgamento.

Em audiência, foram ouvidas as partes e testemunhas e, encerrada a instrução processual, concedeu-se o prazo de cinco dias para apresentação de alegações finais (fl. 211/216).

Os autores se manifestaram às fls. 224/226, Ismael e Zilda às fls. 229/230 e Vectra Consultoria Imobiliária às fls. 232/253.

**É o relatório.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE IBATÉ**

**FORO DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**Fundamento e DECIDO.**

Inicialmente, acolho a ilegitimidade passiva dos requeridos Ismael e Zilda para esta ação, na medida em que não possuem relação jurídica material com os autores. Isso porque, não se pode atribuir a eles o dever de satisfazer a pretensão colocada. Tanto é assim, que em seu depoimento, o senhor Ismael afirmou não conhecer os autores e estes também afirmaram não conhecer os requeridos.

Já no que tange à empresa requerida, consoante se depreende de sua contestação, verifico que ela participou da negociação, prestando serviços de consultoria e intermediação da compra e venda do imóvel em tela.

Além disso, a empresa requerida confirmou o recebimento dos valores pagos pelos autores, em que pese o fracasso do contrato com o requerido Givaldo, a requerida ajustou-se com os autores para a realização de um novo negócio envolvendo outro imóvel que foi frutífero, sem qualquer cobrança posterior. Fato incontroverso, pois ratificado pelos depoimentos dos autores.

A despeito da revelia do requerido Givaldo, o fato é que compareceu à audiência de instrução e afirmou, em seu depoimento, que informou a empresa requerida que não tinha mais interesse no negócio jurídico celebrado com os autores. E, inclusive, realizou novo negócio em relação ao imóvel em comento com outra pessoa, senhor Francisco Souza.

Conforme mencionado pela empresa requerida em sua contestação e também pelo requerido Givaldo em seu depoimento, o negócio realizado com os autores não pôde ser concluído ao longo do tempo por diversas razões, tais como a restrição em nome do autor, Luiz Carlos, que impediu o financiamento perante a Caixa Econômica Federal; a promessa de demolição da construção existente no terreno, cuja solicitação perante a Prefeitura apenas ocorreu em outubro/2013 e, por fim, em março/2015, o Cartório de Registro de Imóveis exigiu a assinatura dos requeridos Ismael e Zilda, fato que definitivamente encerrou o contrato e, tanto os autores, quanto o requerido Givaldo realizaram novas negociações.

Assim sendo, por tudo o que dos autos consta, verifico que a rescisão do contrato é medida de rigor, restabelecendo as partes ao *status quo ante*. Por isso, limito a discussão às perdas e danos eventualmente sofridos.

Em relação aos valores pagos à empresa requerida (R\$ 5.000,00 – fls. 37), é devida a restituição, na medida em que o negócio foi desfeito, sob pena de configurar enriquecimento sem causa da imobiliária requerida. Por sua vez, a restituição dar-se-á de forma integral porquanto os diversos motivos que ensejaram a rescisão contratual não podem ser atribuídos aos autos de forma exclusiva.

Na sequência, os requerentes fazem jus à devolução das quantias pagas pelos débitos de água e esgoto do imóvel em discussão que perfazem o montante de R\$ 870,00 (fls. 05).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE IBATÉ**

**FORO DE IBATÉ**

**VARA ÚNICA**

**RUA ALBANO BUZO, 367, Ibaté - SP - CEP 14815-000**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Já o pleito indenizatório se mostra indevido, porquanto, pelo conjunto probatório, não há comprovação de dano indenizável. Em regra, o abalo moral injusto aos direitos da personalidade deve ser comprovado e não pode ser confundido com frustração de expectativa ou contrariedade, como é o caso dos autos.

Nessa linha, a jurisprudência:

O mero dissabor não pode ser alçado ao patamar de 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. Recurso especial não conhecido (STJ 4º T- REsp. 403.919 - Rel. Cesar Asfor Rocha - j. 15.05.2003 - RSTJ 171/351).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para declarar resolvido o contrato de compromisso de compra e venda de imóvel e condenar, o requerido Givaldo a devolver as quantias pagas com pelos débitos de água e esgoto do imóvel em discussão que perfazem o montante de R\$ 870,00, e para condenar a requerida Vectra Consultoria Imobiliária a restituir o valor de R\$ 5.000,00, tudo devidamente corrigido desde cada desembolso, de acordo com os índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação. Arcarão os requeridos, que sucumbiram na parte essencial, com custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.000,00, dividido *pro rata*. Por outro lado, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido de danos morais e em relação à empresa requerida e fixo as custas e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 800,00, devidos pela parte autora. Com fundamento no art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, **JULGO EXTINTO** o processo sem resolução do mérito em relação aos requeridos Ismael e Zilda. Nesse particular, custas e honorários advocatícios, arbitrados em R\$ 800,00, devidos pela parte autora, observada a gratuidade concedida.

Interposta apelação, intime-se para apresentação de contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as cautelas de estilo e as homenagens do Juízo.

Expeça-se certidão de honorários aos advogados do convênio.

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

Ibaté, 07 de maio de 2018.

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