

**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>1007373-31.2014.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Ordinário - Responsabilidade do Fornecedor</b>
Requerente:	<b>Rutimeira do Nascimento</b>
Requerido:	<b>ABREU COUTO CONSTRUTORA E COMÉRCIO LTDA e outro</b>

RUTIMEIRA DO NASCIMENTO ajuizou ação contra ABREU COUTO CONSTRUTORA E COMÉRCIO LTDA E OUTRO, alegando, em resumo, que contratou com a primeira, sob intermediação da segunda ré, Abias Imóveis, a aquisição de um imóvel mediante pagamento de parte mais significativa do preço por financiamento pelo plano "Minha Casa Minha Vida", perante a Caixa Econômica Federal, o que era oferecido na proposta, surpreendendo-se depois com a informação de que o financiamento deveria acontecer pelo Banco do Brasil, o qual fora recusado, e que, segundo as rés, haveria uma tentativa de financiamento a CEF, o que a esta altura não mais interessava. Pretende a rescisão do negócio, a devolução do valor já pago e indenização pelo dano moral decorrente da frustração.

As rés foram citadas.

ABIAS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA – MARCOS RODRIGUES DIANES contestou o pedido, afirmando que a parcela do preço já paga o foi em benefício da construtora, inviável a intermediadora ser instada à devolução, até porque o negócio foi desfeito por desistência do autor. Refutou a ocorrência de dano moral indenizável.

ABREU COUTO CONSTRUTORA arguiu ilegitimidade passiva e negou responsabilidade pelos danos alegados pelo autor, pois não contribuiu para o desfazimento do negócio. Refutou a ocorrência de dano moral indenizável.

Ao mesmo tempo, por reconvenção, pediu a condenação da autora ao pagamento da importância de R\$ 6.500,00, correspondente à multa contratual, pois desistiu do negócio.

**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

A autora impugnou tais alegações, negando ter dado causa ao rompimento do contrato e excluindo a incidência da cláusula contratual previdente de multa, causa de pedir da reconvenção.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A proposta de venda do imóvel consignou expressamente que a parcela de R\$ 110.000,00 seria financiada por intermédio do plano "Minha Casa – Minha Vida", perante a Caixa Econômica Federal (fls. 57/58).

A Construtora esteve representada pelo sócio Epaphras Couto. Constitui evidente provocação, negar a legitimidade passiva, quando é óbvio que a ré anunciou o imóvel à venda, deixou aos cuidados de um corretor a diligência de venda e ainda se fez representar por preposto na negociação com a autora. Nada importa que, para obrigar-se em atos jurídicos dependa eventualmente da participação de ambos os sócios, mas na medida em que disponibilizou um objeto no mercado de consumo, obriga-se pela oferta, mesmo que um simples preposto tivesse atuado em seu nome. E, no caso, não se tratava de um simples preposto mas do próprio sócio. E trata-se do mesmo sócio que neste processo representa a contestante.

A autora atribuiu a vício de informação na oferta de venda do imóvel o insucesso do contrato, o que recai sobre a contestante e, conseqüentemente, repele a arguição de ilegitimidade passiva. Ademais, ter dado causa ou não ao insucesso do negócio não constitui condição da ação, por ilegitimidade passiva, mas questão inerente ao próprio mérito.

A autora pretende a devolução do valor dado a título de entrada, atribuindo a descuido das rés a não concretização do negócio. A construtora alienante atribuiu àquela o desfazimento, por mera desistência, e pretende receber multa contratual.

**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

A proposta de venda referiu expressamente a sujeição do financiamento do plano "Minha Casa – Minha Vida", perante a Caixa Econômica Federal. Mas certamente não decorreu de vontade da autora mas de contingência do negócio, que certamente era de conhecida tanto da imobiliária quanto da vendedora. Com efeito, sendo estas profissionais do setor, sabiam ou deveriam saber das condições para a obtenção de financiamento naquela modalidade e qual instituição concederia o crédito necessário.

Pelo que se depreende, Abias Consultoria atuou no negócio para promover a venda e desembaraçar tanto os documentos quanto o financiamento. Depreende-se, também, que sua atuação se deu por iniciativa da alienante. Assim, se houve demora desta, ou mesmo desídia, tal não desobriga a alienante.

A proposta de compra datava de 27 de julho de 2013 (fls. 58).

Desde o início a autora manifestava interesse de saber o destino que seria dado ao valor da entrada, se o negócio não fosse concretizado (fls. 14).

Em 12 de novembro de 2012 o corretor encaminhou e-mail para a autora, dizendo que o proponente, Epaphras, sugeriu o financiamento pelo Banco do Brasil (fls. 15), sem justificar a mudança. Cogitava-se inicialmente a CEF.

O corretor também sinalizou que estava fazendo todo o possível para viabilizar o negócio e que o proponente vendedor entenderia, *pois com a demora da documentação da casa não saiu do tempo que era previsto* (fls. 20). Portanto, ambas as contestantes sabiam que estava havendo demora e que essa demora afetava o planejamento da adquirente.

Por fim, houve a resposta de que a autora somente poderia adquirir o imóvel com recursos próprios e que a diferença do financiamento, em relação ao preço total do imóvel, deveria ser quitado até a data do contrato perante o Banco do Brasil (fls. 21). Portanto, afasta-se cabalmente a alegação de que a autor a desistiu do negócio e estaria sujeita a multa contratual.

O contrato não foi viabilizado pelo insucesso do financiamento perante a Caixa Econômica Federal, que era o planejamento inicial da autora e a oferta da ré, expressamente consignada na proposta.

**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

Chega a ser surpreendente, senão ameaçadora a correspondência posterior, aludindo a sujeição a multa contratual (fls. 41). Sendo que nada nos autos confirma que o banco sinalizara positivamente com deferimento do financiamento.

Enfim, considerando que o contrato de compra e venda não se concretizou, não por desistência da autora mas por insucesso da pretensão de financiamento, cumpre devolver o valor correspondente à entrada, voltando as partes à condição anterior.

A consultora Abias Imóveis responderia solidariamente, mas não se revela concretamente responsabilidade pelo insucesso do negócio. De modo que a restituição das partes à condição anterior importa exigir de quem recebeu o valor o reembolso da autora, não da consultora.

Para a alienante era possível saber da hipótese de não obtenção do financiamento, o que exigiria a devolução do valor da entrada.

A multa constante da sexta cláusula contratual, do instrumento reproduzido a fls. 1512, não foi estabelecida em benefício da reconvinte, do que resulta improcedente sua pretensão. Beneficiários naquele contrato seriam Darwim Fernandes de Moraes e sua mulher (fls. 148). Ainda considerando que a reconvinte estivesse atuando em nome próprio, não dos mandantes, a multa não incidiria porque o insucesso do negócio decorreu de motivo outro, a não obtenção do financiamento, e não por mera desistência da compradora.

Mas não se justifica o deferimento de verba indenizatória por dano moral, porquanto se vislumbra na espécie mero aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acerto de uma relação jurídica.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

*Fácil concluir que a inadimplência contratual por uma das partes pode trazer*

**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

*aborrecimentos ao outro contratante, mas esse dissabor pode afetar qualquer cidadão em decorrência da complexidade da vida em sociedade,* consoante refletiu o ilustre Desembargador Ruy Coppola, do TJSP, no Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, j. 30.01/2014, com os seguintes acréscimos jurisprudenciais:

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 4ª Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

CIVIL. DANO MORAL. O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido" (REsp 201.414/PA, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, julgado em 20/06/2000, DJ 05/02/2001, p. 100).

Em suma, indevida indenização por dano moral na espécie.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno ABREU COUTO CONSTRUTORA E COMÉRCIO LTDA. a devolver para a autora, RUTIMEIRA DO NASCIMENTO, a importância de R\$ 5.000,00, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial. Rejeito o pedido indenizatório por dano moral. Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade.

Rejeito os pedidos no tocante à contestante ABIAS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA – MARCOS RODRIGUES DIANES e condeno a autora ao pagamento das despesas processuais em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios fixados por equidade em R\$ 500,00.

**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

Relativamente à autora, em todas as consequências desta decisão, a execução das verbas processuais fica suspensa, consoante dispõe o artigo 12 da Lei 1.060/50.

Rejeito o pedido apresentado na reconvenção e condeno a reconvinte, ABREU COUTO CONSTRUTORA E COMÉRCIO LTDA., ao pagamento das custas processuais dela resultantes e dos honorários advocatícios do patrono da reconvinda, fixados por equidade em R\$ 500,00, corrigido monetariamente a partir desta data.

P.R.I.C.

São Carlos, 20 de abril de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

<b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b>
---