



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002576-12.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **FABIO AZEVEDO RODRIGUES**
 Requerido: **ADAUCTO ZABOTTO e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Vistos.

O autor Fabio Azevedo Rodrigues propôs a presente ação contra os réus Adaucto Zabotto e sua esposa Neusa de Mattos Zabotto, pedindo: a) multa contratual no valor de R\$ 19.000,00; b) devolução com juros e correção monetária a partir da época do desembolso, no valor de R\$ 30.000,00; c) ressarcimento pelo dano financeiro sofrido em viagens de ida e volta ao Rio de Janeiro, no valor de R\$ 2.351,73; ressarcimento dos alugueres a partir do período que fora frustrado o negócio no valor de R\$ 1.673,00; d) ressarcimento dos gastos com a cuidadora do cachorro, no valor de R\$ 480,00; e) seja declarada a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre as partes e a condenação das corrés na devolução das quantias pagas pelo autor; e) ressarcimento dos gastos com os mestres argentinos em viagens e hospedagens no valor de R\$ 420,00; f) a título de danos morais, 03 vezes o valor da multa contratual, R\$ 57.000,00; f) a declaração da rescisão do instrumento particular de compra e venda firmado entre as partes e g) tutela antecipada em sede de liminar para determinar a indisponibilidade do imóvel.

Tutela antecipada negada às fls. 73/77, corroborada por decisão do E. Tribunal de Justiça às fls. 120/128.

Os réus Adaucto Zabotto e Neusa de Mattos Zabotto, em contestação de fls. 98/107, no mérito, pedem a improcedência da ação, alegando que quem deu causa à rescisão contratual foi o autor, vez que não conseguiu o financiamento imobiliário por não comparecer às datas agendadas pela Caixa Econômica Federal para sua assinatura, o que ocorreu por três vezes, sem que o requerente justificasse o motivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Réplica de folhas 118/119.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral, tratando-se de matéria de fato e de direito, aquela comprovada por meio de documentos colacionados aos autos (CPC, artigo 396).

Pretende o autor, em suma, receber o valor referente à multa contratual; devolução do valor dado como sinal com juros e correção monetária a partir da época do pagamento; ressarcimento pelo dano financeiro, dos alugueres a partir do período que fora frustrado o negócio; dos gastos com a cuidadora do cachorro; dos gastos com os mestres argentinos em viagens e hospedagens; danos morais e declaração de rescisão do instrumento particular de compra e venda, porque o autor não obteve sucesso no financiamento do imóvel junto à Caixa Econômica Federal.

O **compromisso de compra e venda** colacionado às folhas 26/31 estabelece as cláusulas contratuais, prevendo na cláusula “3” que o valor da compra é de R\$ 150.000,00, a serem pagos da seguinte forma: 3.1. R\$ 30.000,00, até o dia 26/06/2013, por meio de cheques emitidos pelo promissário comprador, sendo: R\$ 18.000,00 destinados ao promitente vendedor e R\$ 12.000,00 nominal à intermediária Predial Center Corretora de Valores Imobiliários Ltda., cuja quitação se dará mediante compensação (**confira fls. 27**).

A cláusula 13 estabelece que eventual descumprimento de quaisquer das cláusulas estabelecidas no contrato dará ensejo à sua rescisão de pleno direito, independentemente de aviso e/ou notificação, devendo a parte que der causa a esta rescisão pagar à parte contrária a importância de 10% do total da transação.

Afirma o autor que o financiamento não foi concretizado devido a pendências financeiras da autora, o que se comprova por meio das consultas colacionadas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

aos autos (**confira às fls. 143/147**). Além da afirmação, temos os seguintes fatos:

- a) Data da celebração do contrato: 14/06/2013.
- b) Prazo para obtenção do financiamento: 20/09/2013.
- c) Período no qual os promitentes vendedores já estavam com o nome negativado: 10/06/2013 à 01/08/2013 (**confira às fls. 145/147**).

Dessa maneira, ao autor, sobraria somente o prazo de 01/08/2013 à 20/09/2013 para conseguir a aprovação do financiamento se, e somente se, o financiamento estivesse na condição de aprovado, pela Caixa Econômica Federal, o que não ocorreu. O 1º laudo emitido pela Caixa foi negativo, e o aprovado só passou a vigorar a partir de 14/10/2013, data que já extrapolava o prazo final para a concretização da compra e venda.

Tem-se, portanto, que o inadimplemento contratual ocorreu por culpa exclusiva dos requeridos, que possuíam pendências financeiras, não se podendo atribuir qualquer culpa, seja exclusiva, seja concorrente, ao autor Fabio Azevedo Rodrigues.

Nesse passo, faz jus o autor a receber o valor referente à multa contratual no valor de R\$ 15.000,00, bem como a restituição do valor da comissão de corretagem, no valor de R\$ 12.000,00, pois é devida na medida em que o contrato não se aperfeiçoou por culpa exclusiva dos requeridos, e não por arrependimento das partes. Nesse sentido:

Ementa: CIVIL. CONTRATO DE CORRETAGEM IMOBILIÁRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CONTRATO PRINCIPAL NÃO CONCRETIZADO. FINANCIAMENTO NEGADO. COMISSÃO INEXIGÍVEL. APELO CONHECIDO E PROVIDO. 1. Nos termos do art. 725 do Código Civil, "a remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes". 2. A despeito da aproximação realizada, não se mostra devido o pagamento da comissão de corretagem quando demonstrado que o negócio principal não se aperfeiçoou em razão da impossibilidade da obtenção do financiamento, situação involuntária, verificada ainda em sede pré-contratual, e que não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

se equipara ao arrependimento das partes. 3. Apelo conhecido e provido.

Por outro lado, improcede o pedido de ressarcimentos constantes dos itens “3” a “6” constante de fls. 6, por conta de não haver demonstrado, com a exposição dos fatos, nexo de causalidade entre o ocorrido e os prejuízos alegados.

Outrossim, improcede o pedido de dano moral, porque o simples descumprimento do contrato e a frustração de não conseguir efetivar a compra do imóvel, não são capazes de causar desequilíbrio emocional ou abalos na reputação e imagem do autor, considerando que ele não ficou sujeita a vexames perante terceiros.

Por fim, procede o pedido da ré em reter apenas 10% para fazer frente às despesas administrativas, no importe de R\$ 3.000,00.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de restituir as partes ao “status quo”, e declarar: a) a rescisão do compromisso de compra e venda celebrado entre as partes; b) a condenação dos requeridos a restituir ao autor 90% de todos os valores pagos, que englobam comissão de corretagem e sinal, somando R\$ 27.000,00, corrigidos desde a data do desembolso em com juros de mora desde a citação; c) pagamento integral do valor estimado à título de cláusula penal, no importe de R\$ 15.000,00. Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e despesas processuais desembolsadas e honorários advocatícios de seus respectivos patronos. P.R.I.C. São Carlos, 10 de março de 2015.

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