



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. Sorbone, 375, . - Centreville  
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP  
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

## SENTENÇA

Processo nº: **0016643-33.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Moisés Laporte de Souza**  
 Requerido: **Lúcia Helena Juliani de Oliveira**

**MOISÉS LAPORTE DE SOUZA** ajuizou ação contra **LÚCIA HELENA JULIANI DE OLIVEIRA**, alegando, em suma, que contratou a aquisição de um imóvel situado na Rua Professor Elidia Benetti nº 1.423, Bairro Boa Vista, nesta cidade, mediante contrato particular de compromisso de compra e venda, pagou parte do preço e diligenciava a obtenção de financiamento para quitação do preço, quando tomou conhecimento que a ré não era proprietária do imóvel e que o alienou para outrem, razão pela qual almeja a rescisão do contrato, devolução em dobro do valor já pago e indenização por dano moral.

Indeferiu-se o adiantamento da tutela jurisdicional.

Citada, a ré contestou o pedido, aduzindo que o autor tinha conhecimento de que o documento de propriedade estava sendo regularizado e que a própria ré comunicou o desfazimento do negócio, pois não conseguiu o financiamento do preço.

Manifestou-se o autor, insistindo nos termos do pedido inicial.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Cuida-se de contrato particular de compromisso de venda e compra.

O próprio autor disse na petição inicial que a documentação do imóvel seria regularizada, para obtenção de financiamento. Tinha então conhecimento de pendência documental. Tratava-se de um compromisso de compra e venda, pendente ainda de execução, tornando-se agora dispensável analisar os vários motivos ensejadores do descumprimento, pois um deles é incontroverso: a subsequente alienação para outrem.

É fato que um mês depois a ré prometeu alienar o imóvel para outrem, Orlando Paulo Matias (fls. 41/45).

O autor poderia exigir o cumprimento do contrato por parte da ré, mas conforma-se com a resolução, sem discutir o segundo contrato.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É inverossímil a alegação da ré, de que o negócio não se cumpriu por desistência do autor, que não obteve financiamento do restante do preço do imóvel. Ele dependia de financiamento, fato descrito no contrato, e para tanto dependia da regularização dos documentos do imóvel, sobretudo o título de propriedade, a cargo da ré. Ela não demonstrou ter regularizado os documentos, nem mesmo exibiu o título de propriedade, o que enfraquece seu argumento e torna plausível que, por uma razão ou por outra, preferiu alienar para outrem, por preço maior e sem financiamento bancário.

Além disso, a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda do imóvel dependia de prévia constituição em mora e ação judicial.

Em consequência, ao autor cabe o reembolso integral das quantias pagas, com correção monetária e juros moratórios.

Mas descabe devolução em dobro.

O pagamento do preço foi dividido em parcelas e desde logo o compromissário comprador pagou uma parte, de R\$ 6.000,00, a qual constituiu, repita-se, “parte de pagamento”. O sinal ou arras, dado por um dos contratantes, firma a presunção de acordo final e torna obrigatório o contrato, nos termos do artigo 1.094 do Código Civil de 1916. São as arras confirmatórias, de triplice função, na visão objetiva de Washington de Barros Monteiro: *é confirmação do contrato, que se torna obrigatório; é antecipação da prestação prometida pelo contratante; e é prévia determinação das perdas e danos pelo não cumprimento das obrigações.*

O contrato foi confirmado desde logo, por instrumento escrito. Assim, já existindo acordo a respeito da coisa e do preço, contrato já havia, sobrando a ilação óbvia de que o valor então pago, no ato da instrumentalização do negócio jurídico, constituiu parte do pagamento, assim como constituíram parte do pagamento, as outras parcelas efetivamente quitadas. E lembre-se da existência de expressa cláusula vedando arrependimento. Bem por isso, inaplicável a regra imaginada pelo autor, de devolução em dobro.

Confira-se jurisprudência a respeito:

- **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Rescisão - Perda das quantias pagas a título de sinal e princípio de pagamento - Inadmissibilidade - Hipótese em que o contrato foi concluído, tendo o promitente comprador, além do sinal, efetuado o pagamento de algumas prestações - Inaplicabilidade do artigo 1.097 do Código Civil - Devolução das parcelas recebidas determinada - Recurso provido** À hipótese dos autos não se aplica o artigo 1.097 do Código Civil, pois o contrato de promessa de venda e compra foi concluído, tanto, que o promitente comprador, além do sinal, efetuou o pagamento das primeiras cinco prestações. De


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

arras não se cuida. (Relator: Accioli Freire - Apelação Cível n. 218.363-2 - São Paulo - 09.12.93).

- **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** - Rescisão - Restituição em dobro das quantias pagas e das arras - Autores que deixando de cumprir o contrato quanto a satisfação do preço, deram causa à sua rescisão - Princípio de pagamento que, demais, não se confunde com arras - Inadmissibilidade da devolução em dobro - Ação procedente em parte - Repartição dos ônus da sucumbência, na proporção da dívida de cada um dos litigantes - Recurso da ré provido, não provido o dos autores. (Apelação Cível n. 3.679-4 - Campinas - 6ª Câmara de Direito Privado - Relator: Mohamed Amaro - 27.11.97 - V.U.).

Os documentos demonstram o recebimento pela ré de R\$ 6.000,00, assim expresso no contrato. Mas não há prova de realização de outra despesa, de R\$ 2.000,00, em reembolso. Talvez tenha havido apenas alguma confusão na narrativa inicial (fls. 4, item IV).

*Em regra, 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 sensibilidade 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 indenizações pelos mais triviais aborrecimentos* (Sérgio Cavalieri Filho, "Programa de Responsabilidade Civil", Editora Atlas, 9ª edição, 2010, páginas 87 e 90).

Em princípio, o descumprimento contratual, por si só, não induz constrangimento moral passível de ressarcimento.

No caso em exame, porém, nota-se que a ré alienou o imóvel para outrem um mês após negociar com o autor e enquanto esteve tomava providências para obter o financiamento do preço. Possivelmente ignorou o compromisso com o autor em função da mulher oferta obtida de terceira pessoa.

Essa acintosa conduta merece punição, mediante a obrigação de pagar indenização para a outra parte, remediando também para esta o desprestígio do contrato firmado.

A ré obteve um lucro de R\$ 20.000,00, no intervalo de tempo de um mês, simplesmente descumprindo o contrato firmado com o autor.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Lembro recente v. acórdão da lavra do Des. Luiz Ambra, no julgamento do Recurso de Apelação TJSP 0079562-35.2012.8.26.0100, 18.12.2013:

*No mais, configurados os danos morais, deve-se observar o critério de que tal modalidade de indenização não deve se prestar ao enriquecimento indevido, mas empregar o caráter inibitório da condenação em relação à autora do ilícito, a fim de que esta invista no aprimoramento de seus procedimentos. Não se deve olvidar, de outra parte, da natureza compensatória da reparação, afigurando-se, sob tal perspectiva, a razoabilidade na sua fixação, assim que “a indenização por dano moral deve atender a uma relação de proporcionalidade, não podendo ser insignificante a ponto de não cumprir com sua função penalizante, nem ser excessiva a ponto de desbordar da razão compensatória para a qual foi predisposta” (STJ, REsp 318379-MG, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 20/09/01).*

*Ou seja, a indenização tem lugar em caráter objetivo, dano moral não é mensurável em dinheiro. Havendo que ser levado em consideração importante fator, de desestímulo, para compelir o responsável à necessária diligência (finalidade, pois, educativa e correccional), aos cuidados que não tomou, em situações futuras da mesma ordem. Aqui, por tudo quanto se viu, inescusável a conduta da construtora ré. Não pode continuar assim procedendo, a punição há que ser suficientemente rigorosa para que atue como o “fator de desestímulo” antes mencionado.*

*O dano moral deve englobar valor de desestímulo, ou de inibição, para que se abstenha o lesante de novas práticas do gênero, servindo a condenação como aviso ou satisfação à sociedade, a lhe mostrar que certos comportamentos, porque contrários a ditames morais, recebem a repulsa do direito.*

*Para a fixação do quantum a ser indenizado há de se socorrer às regras contidas no Código Civil, considerando-se o mal causado ao ofendido, bem como alguns princípios, tais como: intensidade do sofrimento e do dolo; gravidade da ofensa e sua repercussão; situação econômica do ofensor e a intimidação deste, para desestimular a prática reiterada de ato ilícito, além do caráter pedagógico a ser observado nesse tipo de condenação (repressivo e reparatório).*

*De fato, “o dano moral, se não é verdadeiramente dano suscetível de fixação pecuniária equivalencial, tem-se de reparar equitativamente” (Pontes de Miranda, Tratado de Direito Privado, tomo 54, parágrafo 5.536, n. 1, p. 61). “O importante é, a par do princípio da reparabilidade, admitir o da indenizabilidade, para que, como assinalam os autores, não fique a lesão moral sem recomposição, nem impune aquele que por ela é responsável, fatores, ambos, que seriam de perpetuação de desequilíbrios sócio-jurídicos” (R. Limongi França, Reparação do*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

*Dano Moral, RT 631, p. 35). “O problema haverá de ser solucionado dentro do princípio do prudente arbítrio do Julgador, sem parâmetros apriorísticos e à luz das peculiaridades de cada caso, principalmente em função do nível sócio-econômico dos litigantes e da maior ou menor gravidade da lesão” (Humberto Theodoro Júnior, Alguns Impactos da Nova Ordem Constitucional sobre o Direito Civil, RT 662, pg. 09).*

Refletindo sobre tais ensinamentos, arbitro a indenização no caso concreto em R\$ 12.000,00, o dobro do valor adiantado pelo autor no contrato de compromisso firmado, afigurando-se suficiente resposta em desfavor da ré lesante e conforto razoável para o autor. Destaco que o autor poderia ter tomado outra iniciativa, se pretendesse exigir da ré o cumprimento do contrato, já que a propriedade ainda não foi alienada.

Descabe a tutela de urgência aludida na petição inicial, de bloqueio do imóvel no Registro Imobiliário, pois o autor não pretende exigir o cumprimento do contrato, mas apenas a resolução e as perdas e danos decorrentes. O que poderia pleitear seriam medidas tendentes a garantir seu direito de crédito. E deveria agir logo, haja vista a hipótese de o dinheiro adveniente da segunda venda ser consumido.

Diante do exposto, **acolho o pedido** apresentado por **MOISÉS LAPORTE DE SOUZA** contra **LÚCIA HELENA JULIANI DE OLIVEIRA**. Decreto a resolução do contrato particular de compromisso de compra e venda e condeno a ré a devolver para o autor o preço já pago, de R\$ 6.000,00, com correção monetária desde a data do contrato, e a indenizar o dano moral causado, mediante o pagamento da importância de R\$ 12.000,00, com correção monetária a partir desta data, acrescendo-se juros moratórios à taxa legal de 12% ao ano, contados desde a época da citação inicial.

Responderá a ré pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios da patrona do autor, fixados em 15% sobre o valor da condenação. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50, pois defiro o benefício da Justiça Gratuita.

Incumbirá ao próprio autor provocar a Autoridade Policial, se vislumbrar a prática de ilícito penal, o que não se ajusta à percepção deste juízo.

P.R.I.C.

São Carlos, 30 de dezembro de 2013.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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