

**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

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>0016367-36.2012.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação</b>
Requerente:	<b>Ana Lúcia Barros Pinheiro Bernardoni</b>
Requerido:	<b>Marcos Antonio de Campos Pacheco e outro</b>

ANA LÚCIA BARROS PINHEIRO BERNARDONI ajuizou ação contra MARCOS ANTONIO DE CAMPOS PACHECO E OUTRO, alegando, em resumo, que por intermédio da corre Imobiliária Cardinali, vendeu para o primeiro réu um imóvel situado na Rua Rosalino Bellini nº 175, nesta cidade, com promessa de pagamento do preço em prestações e emissão de cheques alusivos ao sinal, os quais não foram compensados, o que ensejou análise de que o promitente comprador não tinha renda suficiente para assumir tal dívida, incidindo em erro ela, promitente vendedora, quando prestou consentimento. Por isso o pedido de anulação do contrato e a reintegração na posse do imóvel, respondendo também a imobiliária, pois falhou na prestação do serviço de intermediação, ao não se certificar da capacidade financeira do comprador. Pediu a condenação também ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Os réus foram citados.

Imobiliária Cardinali Ltda. contestou o pedido, preliminarmente arguindo ilegitimidade passiva e sustentando, quanto ao mérito, irresponsabilidade pelo desfazimento do contrato, porque houve anuência da autora e porque cumpriu a contento sua incumbência.

Manifestou-se a autora, refutando a arguição de ilegitimidade passiva e insistindo nos termos do pedido inicial.

Deferiu-se a antecipação parcial da tutela jurisdicional, de reintegração da autora na posse do imóvel.

Diligenciou-se sem êxito a citação pessoal de Marcos Antonio de Campos Pacheco, que foi então citado por edital e não contestou o pedido, fazendo-o por negativa geral a D. Curadoria, por intermédio da Defensoria

**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

Pública do Estado.

Diligenciou-se novamente a citação de Marcos Antonio de Campos Pacheco, que compareceu e contestou o pedido, negando ter contratado com a autora a aquisição do imóvel, aduzindo ter ocorrido a utilização fraudulenta de seus documentos.

Refutou o pedido indenizatório.

Manifestou-se a autora.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

A decisão de saneamento repeliu a arguição de ilegitimidade passiva por parte de Imobiliária Cardinali e deferiu a produção de prova documental e testemunhal (fls. 409).

Realizou-se a audiência instrutória.

Foram ouvidas a autora, em depoimento pessoal, e as testemunhas arroladas.

As partes apresentaram alegações finais escritas, cotejando a prova e ratificando suas teses.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não se conhece do pedido condenatório deduzido por Marcos Antonio de Campos Pacheco na contestação (fls. 283), pois deveria ter apresentado reconvenção, instrumento processual adequado para veicular qualquer pretensão que tivesse em desfavor da autora.

Não desapareceu o objeto da lide (fls. 456), que consiste na anulação do negócio jurídico, embora resolvido um dos pedidos, o de reintegração de posse, ainda assim em razão de provimento judicial, não por desistência ou por atendimento voluntário pela parte.

**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

Cuida-se de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel (fls. 37/42).

O réu se fez representar por procuradora, Maria Aparecida Assis (fls. 42).

O preço do imóvel seria pago em cinco prestações iniciais, de R\$ 1.500,00 cada, representadas por cheques, o primeiro deles para apresentação no dia seguinte e os demais nos meses subsequentes. A parte mais expressiva do preço, R\$ 320.000,00, seria paga mediante financiamento perante instituição denominada AFTB – Associação Frutos da Terra Brasil. Havia necessidade de regularização de documentos do imóvel, a cargo da vendedora, para viabilizar o financiamento.

A entrega da posse ocorreria apenas após a assinatura do contrato definitivo de compra e venda.

Os dois primeiros cheques foram apresentados ao serviço de compensação em 12 de dezembro de 2011 mas não foram pagos, por insuficiência de fundos (fls. 19/20). Os demais sequer foram apresentados.

O réu, Marcos Antonio de Campos Pacheco, negou a realidade do negócio jurídico, inclusive quando perguntado diretamente por este juízo (fls. 395). Alegou nada ter contratado com a autora e, mais do que isso, disse ter sido vítima de fraude, pois sequer conhece a procuradora que o teria representado (fls. 280). Negou ter conta no Banco Bradesco.

Tal alegação não resiste, pois não refutou a autenticidade da procuração por instrumento público, que outorgou para Maria Aparecida de Assis, consoante documento de fls. 143/144. Por intermédio dela se fez representar no contrato particular de compromisso de compra e venda e também na abertura de conta bancária no Bradesco (fls. 348/369).

É despropositado admitir sua alegação de que não conhece a própria sogra, Maria Aparecida de Assis (v. Fls. 290).

É oportuno lembrar que o réu não suscitou incidente de falsidade da procuração pública nem apresentou elementos de convicção capazes de conduzir ao reconhecimento de falsidade.

Ademais, sua filha, Marciely Maria Assis de Campos Pacheco,

# 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

ouvida em juízo, esclareceu a respeito do efetivo interesse na aquisição do imóvel (fls. 442). Cabe ao réu discutir com sua mandatária, se ela extrapolou os poderes de representação ou se agiu contra sua vontade, ao adquirir o imóvel.

Ficou sem explicação o pagamento de R\$ 8.887,31 aludido no documento de fls. 447, se esse valor foi mesmo desembolsado pelo réu, se foi repassado para autora e a que título, pois os cheques estão com ela. O réu não pediu reembolso. A autora não pediu repasse. Portanto, este juízo nada dirá a respeito, pois não constitui objeto da lide.

Ele admitiu, implicitamente, que não tinha condição ou até mesmo interesse na aquisição do imóvel, o que justifica a solução anulatória do contrato, ao invés de um convencional pedido de rescisão por mora contratual.

A reintegração na posse é consequência do desfazimento.

Enquanto teve posse direta do prédio, o réu responde perante a autora pelas despesas de consumo de água e energia elétrica, bem como pelo pagamento dos tributos municipais. Com efeito, obteve benefícios pela posse deve suportar as despesas decorrentes.

A autora assinou o contrato de compromisso de compra e venda e sabia das condições da venda, especialmente o fato de as primeiras parcelas do preço serem representadas por cheques e a quantia maior ser fornecida depois, pelo adquirente, mediante financiamento (v. Fls. 438). Se entendesse que as bases negociais não atendiam suas expectativas, podia e devia recusar-se à venda naqueles termos. Mas não pode imputar à imobiliária a responsabilidade pelo insucesso da transação, ou seja, pela falta de pagamento do preço pelo adquirente ou pela suposta inidoneidade financeira dele. A imobiliária não respondia e não responde pela solvabilidade do comprador. E em nada nos autos se extrai demonstração ou ilação de que a imobiliária tivesse externado para a autora convicção quanto à idoneidade do comprador.

A autora foi representada pela filha Juliana Bernardoni de Andrade nas tratativas. Disse ela: *A forma de pagamento proposta pelo comprador foi apresentada para mim, pela imobiliária, após o que eu conversei com minha mãe e com minha irmã antes de responder afirmativamente* (textual, fls. 440). Portanto, haveria pleno conhecimento a respeito das bases negociais. E se faltou compreensão de algum tópico, era aconselhável não concluir a transação.

**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

Aliás, a autora informou ter recebido uma das parcelas de R\$ 1.500,00 (fls. 440 e 469), o que demonstra conhecimento dela a respeito das bases contratuais

Também não se depreende da prova que a autora tivesse obstado a entrega das chaves desde logo (v. Fls. 438). Apesar da referência à definitiva imissão na posse apenas por ocasião da assinatura do contrato final (fls. 39). Tem-se mesmo a impressão, pela leitura do contrato, estar implícita a entrega das chaves. Com efeito, a vendedora receberia prestações mensais de R\$ 1.500,00 até março de 2012 (fls. 38) e ficou estabelecido que, se até essa ocasião não houvesse ainda o contrato definitivo, o comprador pagaria R\$ 1.500,00 por mês, *até a efetiva assinatura do contrato com força de escritura* (textual, parágrafo terceiro, fls. 39). Esse valor não era integrante do preço, evidentemente. Depreende-se que seria pago pela ocupação do imóvel, proporcionando a convicção de que houve autorização para ingressar no prédio desde logo. Não haveria outra razão para tal pagamento.

Afigurar-se pretender a autora enriquecimento indevido, pedindo a condenação da imobiliária ao pagamento de valor correspondente ao prédio do imóvel: R\$ 327.750,00 (fls. 12/13).

Nem se justificaria 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 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



**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

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, não procedem os pedidos no tocante à Imobiliária Cardinali.

Diante do exposto, acolho em parte os pedidos.

Decreto a anulação do contrato de compromisso de compra e venda entre ANA LÚCIA BARROS PINHEIRO BERNARDONI e MARCOS ANTONIO DE CAMPOS, firmado em 9 de novembro de 2011, determino a reintegração da autora na posse do respectivo imóvel, confirmando a tutela de urgência já deferida, e condeno o compromissário comprador a pagar para ela o valor das despesas de consumo de água e energia elétrica, bem como as parcelas dos tributos municipais incidentes sobre o imóvel, no espaço de tempo em que ele teve posse direta, conforme se apurar em liquidação de sentença, com correção monetária e juros moratórios, estes a partir da data da citação inicial.

Responderá o vencido pelas custas e despesas processuais, bem como pelos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

Rejeito os pedidos no tocante à litisconsorte IMOBILIÁRIA CARDINALI LTDA. e condeno a autora ao reembolso do valor de custas e

**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

despesas processuais, corrigidas monetariamente, e ao pagamento dos honorários advocatícios da patrona da contestante, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 13 de janeiro de 2016.



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

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