



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013255-03.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Isabel Teixeira Leite**
 Requerido: **Wagner Armiato e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Isabel Teixeira Leite ajuizou ação de rescisão de contrato com pedido de indenização por danos materiais e morais contra **Alvimar Antonio Darezzo, Leila Rita Barbieri Darezzo, Vectra Consultoria Imobiliária Ltda, Wagner Armiato e Ulisses Rodrigues da Silva** alegando, em síntese, ter adquirido da ré Vectra Consultoria Imobiliária Ltda, em 14.11.2014, um imóvel de 45 metros quadrados de área construída e 250 metros quadrados de terreno, tendo efetuado o pagamento de uma entrada no valor de R\$ 6.000,00. Afirmou que a imobiliária, por meio de seu proprietário, pediu para que ela assinasse dois contratos, absolutamente leoninos, pois a primeira avença disse respeito à aquisição do terreno do imóvel e foi celebrado com os vendedores Alvimar Antonio Darezzo e Leila Rita Barbieri Darezzo; o segundo negócio teve por objeto a construção do imóvel sobre o terreno e foi firmado com o réu Ulisses Rodrigues da Silva, celebrado também com cláusulas leoninas. Após celebrados os contratos, a ré Vectra, por meio de seu proprietário, o réu Wagner, assumiu a obrigação de regularizar toda a documentação junto à Caixa Econômica Federal e, mesmo passados quase dois anos da aquisição, nada de conclusivo foi feito. Afirmou que a imobiliária negou a devolução do valor pago e que, em razão da falta de início das obras, é necessária a rescisão do negócio. Como consequência, deve o valor pago por ela como entrada ser restituído em dobro. Discorreu sobre os danos materiais por ela sofridos, pois não pode usufruir do imóvel adquirido e continuou pagando aluguel. Além disso, sofreu danos morais, os quais devem ser reparados pelos réus. Ao final, postulou a rescisão dos negócios, com a condenação dos réus, de forma solidária, à devolução em dobro das arras pagas, no valor de R\$ 12.000,00; reembolso de doze meses



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de aluguel no valor de R\$ 12.600,00 e indenização por danos morais, no valor de 50 salários mínimos. Juntou documentos.

Os réus foram citados e contestaram o pedido.

Alvimar Antonio Darezzo e Leila Rita Barbieri Darezzo alegaram, em preliminar, a falta de interesse de agir, pois não foram notificados extrajudicialmente da intenção da autora em rescindir os contratos. Ainda, arguiram a inépcia da petição inicial. No mérito, argumentaram não ter assumido nenhuma obrigação com a autora no sentido de que fosse obtido financiamento para pagamento do preço do terreno e construção da casa objeto dos contratos juntados com a inicial. Afirmaram não ter recebido o preço contratado como pagamento pelo imóvel que eles venderam à autora e nenhum benefício tiveram com o contrato. Como não são responsáveis pela obtenção ou demora na obtenção desse financiamento, não podem ser responsabilizados pelo pagamento das indenizações pleiteadas. Alegaram a inexistência de danos morais e postularam a improcedência. Juntaram documentos.

Vectra Consultoria Imobiliária Ltda e Wagner Armiato alegaram, preliminarmente, ilegitimidade passiva. No mérito, afirmaram que foi a autora a responsável pelo descumprimento do contrato, pois não comprovou ter efetuado o pagamento do preço constante tanto no contrato firmado para aquisição do imóvel (terreno) quanto naquele celebrado para construção da casa. Os vendedores do imóvel e o prestador de serviço contratado não são responsáveis pela obtenção do financiamento junto à Caixa Econômica Federal e por isso não são culpados pelo descumprimento de obrigações contratuais. Discorreu sobre a ausência de pagamento de arras, pois o recibo juntado com a inicial é referente ao pagamento de comissão cobrada pela imobiliária para intermediação do negócio. Afirmaram a impossibilidade de condenação ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, bem como ausência de responsabilidade solidária e disseram que o serviço de consultoria imobiliária foi efetivamente prestado, de modo que a remuneração era devida. Por isso, o pedido deve ser julgado improcedente porque não há responsabilidade civil. Juntara documentos.

O réu **Ulisses Rodrigues da Silva** sustentou não ter sido responsável pelo descumprimento do contrato, porque a autora não realizou nenhum pagamento de acordo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

com a avença entre eles firmada. Logo, não pode ser responsabilizado pela devolução de valores ou pagamento das indenizações postuladas na petição inicial. Se insurgiu contra os pedidos de reparação por danos materiais e morais, tendo afirmado a inexistência de responsabilidade solidária entre os réus. Ao final, pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica às contestações.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

Cumpre, de início, reconhecer a ilegitimidade passiva do réu Wagner Armiato, pois ele é sócio da ré Vectra Consultoria Imobiliária Ltda e, apesar de ter participado do negócio descrito na petição inicial, ele o fez na qualidade de representante da pessoa jurídica. Logo, qualquer ato por ele praticado é imputado, em princípio, à imobiliária. Veja-se que a autora não descreveu na petição inicial nenhuma hipótese que autorizasse a responsabilização direta da pessoa física que compõe a pessoa jurídica demandada.

Isso seria possível apenas se houvesse fundamentos para a desconsideração da personalidade jurídica do ente fictício, cujos requisitos estão previstos no artigo 50, do Código Civil. Nada disso foi sequer aventado pela parte autora, de modo que não há justificativa para a manutenção do sócio no polo passivo da lide, sendo de rigor o reconhecimento da ilegitimidade de parte.

Os réus Alvimar Antonio Darezzo, Leila Rita Barbieri Darezzo, Vectra Consultoria Imobiliária Ltda ostentam pertinência subjetiva para a demanda, pois existe relação jurídica direta firmada com a autora, conforme se depreende pelos documentos juntados (fls. 11 e 15/20). Os primeiros, por terem sido os vendedores do imóvel objeto do negócio. A última, a imobiliária, por ter intermediado tanto a venda quanto a construção, conforme constou da contestação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A preliminar de inépcia da petição inicial levantada pelos réus Alvimar e Leila não merece acolhimento. Isso porque, da narração dos fatos da inicial decorre, de forma lógica, a conclusão apontada pela parte autora, assim como as consequências jurídicas por ela pretendidas, motivo pelo qual está plenamente viabilizado o exercício do direito de defesa por parte de todos os réus. Além disso, *a petição inicial só deve ser indeferida, por inépcia, quando o vício apresenta tal gravidade que impossibilite a defesa do réu, ou a própria prestação jurisdicional.* (REsp 193.100/RS, Rel. Min. **Ari Pargendler**, 3ª Turma, julgado em 15/10/2001, DJ 04/02/2002, p. 345), circunstâncias não presentes no caso dos autos.

Eventual falta de notificação extrajudicial sobre a intenção de rescindir o negócio não é óbice a que a parte ingresse com a demanda no Poder Judiciário. A garantia de inafastabilidade jurisdicional a protege e por isso a preliminar de falta de interesse processual também fica rejeitada.

No mérito, o pedido procede em mínima extensão.

A autora celebrou dois contratos: um deles para aquisição de um terreno, cujos vendedores são os réus Alvimar e Leila (fls. 15/20; o outro foi celebrado com o réu Ulisses e tinha por objeto a prestação de serviços destinados à construção da casa de acordo com o projeto apresentado (fls. 21/27). Não há causa que autorize a declaração de nulidade destes negócios. A autora aceitou suas condições e os celebrou. Se houve crise na relação contratual pelo descumprimento seja dela, seja dos demais participantes do negócio, isto não é circunstância que imponha a necessidade de invalidação. A vontade foi exteriorizada de forma válida, ambos os objetos são lícitos e foi respeitada a forma prescrita em lei.

Não há prova de que a autora tenha desembolsado algum valor em benefício dos vendedores ou do prestador de serviços contratado. Ela efetuou um pagamento, destinado à imobiliária Vectra, no valor de R\$ 6.000,00, valor este destinado ao pagamento da comissão de corretagem devida em razão da intermediação da venda do imóvel. Por aí já se vê que a autora não pagou arras ou sinal seja aos vendedores, seja ao prestador de serviços, de modo que eles não poderiam ser condenados à devolução deste valor consoante pleiteado na inicial.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Como se vê, a autora não pagou – ao menos não há prova disso nos autos – valor algum aos vendedores Alvimar e Leila ou ao réu Ulisses, até porque da manifestação das partes depreende-se que o negócio não teve seguimento em razão de problemas na obtenção de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Dessa forma, os vendedores nada receberam em virtude da celebração do negócio e o réu Ulisses também porque não iniciada a fase de construção da casa por questões desvinculadas das obrigações contratuais destes três réus.

Então, em relação a eles, não há que se falar em responsabilidade, pois não descumpriram qualquer obrigação assumida em ambos os contratos celebrados. Se o negócio não teve seguimento em razão da não obtenção de financiamento junto à Caixa Econômica Federal para pagamento de parte do preço, isto é uma circunstância que não pode ser oposta aos vendedores ou ao prestador de serviços contratado. Os três também se viram frustrados nas expectativas que a celebração da avença lhes proporcionou. Não descumpriram os contratos firmados e por isso o acolhimento do pedido em relação a eles é mínimo, apenas para declarar a rescisão dos contratos.

É necessário verificar, agora, o motivo pelo qual o financiamento da autora não foi obtido ou porque a construção da casa não foi iniciada, pois consta na petição inicial que após dois anos da celebração do contrato, a imobiliária nada fez para concretizar o negócio e iniciar as obras. Sublinhe-se apenas que esta relação contratual de intermediação titularizada pela ré Vectra é incontroversa, pois na contestação foi discorrido sobre este serviço prestado e o recibo de fl. 11 não deixa dúvidas a este respeito. Apesar de constar que o valor de R\$ 6.000,00 dizia respeito à entrada para aquisição do imóvel, é certo que nos contratos celebrados não há menção da quantia desta espécie mencionada como parte do pagamento. Logo, este desembolso realmente se referiu à comissão paga à imobiliária.

E, pelos documentos juntados com a contestação, os quais não foram questionados pela parte autora, está bem claro que a contratante desistiu de prosseguir na aquisição do imóvel, pois após a aprovação do projeto e obtenção da licença de execução em 03.06.2016 (fl. 213), vê-se que a imobiliária tentou entrar em contato com a autora para finalização do procedimento para aprovação do crédito (*e-mails* de fls. 219/220), entretanto



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

esta não teria retornado o contato. Esta informação não foi desmentida pela autora e de pronto percebe-se que ela desistiu de prosseguir na aquisição do terreno para construção da casa.

Desta forma, a imobiliária também não pode ser responsabilizada pelos danos descritos pela autora na petição inicial, pois não descumpriu o contrato entre elas firmado. A devolução do valor pago não pode ser a ela imposta, uma vez que a venda e compra chegou a ser realizada, apenas não foi concretizada por uma omissão imputável à autora.

Assim, o pedido será acolhido apenas em parte mínima, para o fim de declarar a rescisão dos contratos celebrados. Inexiste ilícito contratual praticado por qualquer um dos réus, não é possível acolher o pleito indenizatório postulado na petição inicial, seja pelos danos materiais ou morais. Irrelevante o fato de o imóvel ter sido vendido a terceiro (alegação de fls. 264/266), pois percebe-se que a própria autora desistiu da aquisição.

Ante o exposto:

(i) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação ao réu Wagner Armiato, por ilegitimidade de parte, com fundamento no artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil; condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais respectivas, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal;

(ii) julgo procedente em parte o pedido em relação aos réus Alvimar Antonio Darezzo, Leila Rita Barbieri Darezzo e Ulisses Rodrigues da Silva apenas para declarar rescindidos os contratos firmados entre eles e a autora e julgo improcedente o pedido em relação à ré Vectra Consultoria Imobiliária Ltda, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Como a autora sucumbiu na maior parte de seus pedidos, condeno-a ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, devido ao advogado de cada demandado, quantia que está em consonância com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 02 de fevereiro de 2018.

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