

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003425-76.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Derivaldo de Carvalho Lopes**  
 Requerido: **Dinâmica Negócios Administrativos Imobiliários e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1003425-76.2017.8.26.0566.****VISTOS**

**DERIVALDO DE CARVALHO LOPES** ajuizou Ação de **RESCISÃO DE CONTRATO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS** em face de **DINÂMICA NEGÓCIOS ADMINISTRATIVOS IMOBILIÁRIOS e outro**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que em 2016 procurou pela requerida, pois estava interessado em adquirir um imóvel. Foi então realizada uma simulação de financiamento com o segundo requerido Sr. Brenno Gonçalves de Carvalho, que ofereceu um terreno e a construção pelo valor de 120 mil reais; que fechou contrato com a primeira requerida para aquisição do terreno no Bairro Cidade Aracy, e assinou um contrato no dia 23 de setembro do mesmo ano; ficou acordado que o autor daria um sinal de entrada e o restante dividiria em algumas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

parcelas. Informa que pagou o sinal conforme demonstrativos. Ocorre que, mesmo pagando o valor de entrada, não teve qualquer projeto de construção apresentado pelos requeridos, e que até a presente data não teve seu financiamento liberado pela CEF.

Pela decisão de fls. 38/39 foi deferido parcialmente o pedido de tutela no moldes pleiteados.

Os requeridos foram citados por edital (fls. 110) e receberam curador especial que contestou por negativa geral (fls. 116).

Instadas à produção de provas (fls.121), o autor requereu a produção de prova testemunhal, a fim de comprovar o dano moral sofrido, e a Defensoria Pública informou que não há provas a produzir pela curadoria (fls.116).

**É o relatório.**

**DECIDO, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA A LIDE POR ENTENDER QUE A COGNIÇÃO ESTÁ COMPLETA NOS MOLDES EM QUE SE ESTABILIZOU A CONTROVÉRSIA.**

A causa comporta julgamento antecipado nos termos do art. 330, II, do Código de Processo Civil.

Trata-se de ação de RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS.

O instrumento de fls. 17/20 deixa evidenciado que o objeto da transação entre as partes era a aquisição de um terreno pelos autores e a construção pelos requeridos de uma casa de até 54 m2 através de financiamento



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

junto a instituição da Caixa Econômica Federal (terreno e construção).

O autor, comprovou ter efetuado o pagamento do valor de R\$ 4.700,00 a título de sinal (deu R\$ 3.500,00 em 23/09/2016 e mais quatro (04) parcelas de R\$ 300,00).

Alega na portal que os réus descumpriram o combinado, deixando de apresentar qualquer projeto de construção conforme lhes competia e nenhum pedido de financiamento foi levado à CEF.

Os requeridos foram citados por edital e receberam curador especial, que trouxe defesa genérica.

A resistência – por negativa geral – apresentada pela zelosa Curadora contra a pretensão vestibular não tem como prosperar.

Assim, é de rigor proclamar a rescisão da avença, retornando às partes à situação anterior.

Como o autor já pagou por conta da avença R\$ 4.700,00 (a título de sinal, conforme documentos de fls. 21/25), delibero que os réus devem promover a ele a devolução, acrescido o montante de multa contratual que reduz para 2% da mesma base prevista na avença

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL – AGRAVO REGIMENTAL – CONTRATO –  
COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO – DEVOLUÇÃO  
DAS PARCELAS PAGAS – CLÁUSULA PENAL  
COMPENSATÓRIA – REDUÇÃO A PATAMAR JUSTO –



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

ARTIGOS 920 E 924, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 – POSSIBILIDADE – DESPROVIMENTO. 1 – A jurisprudência das duas Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte é firme no sentido da possibilidade de redução da cláusula penal no contrato de compra e venda, quando verificado, no caso concreto, que o valor avençado acarreta excessiva onerosidade do promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. Precedentes (REsp 134.636/DF, 330.071/SP, 292.942/MG e 158.193/AM). 2 – Agravo Regimental desprovido (AgRg no Ag 660801/RS, relator Ministro Jorge Scartezzini, DJ 01/08/2005).

Pode o julgador reduzir o percentual fixado a título de cláusula penal no instrumento contratual de promessa de compra e venda, quando o valor avençado acarreta excessiva onerosidade ao promissário comprador e propicia o enriquecimento sem causa do promitente vendedor. Precedentes (REsp 330017/SP, Relatora Ministra Nancy Andrigli, DJ 18/02/2002).

\*\*\*\*\*

**Em relação aos danos morais:**

No que se refere aos danos morais, certo é que o sonho da casa própria fora prejudicado, o que causou o autor mais do que um mero dissabor. A moradia digna é um direito fundamental, cuja integralidade foi alterada pela conduta da ré.

Conforme lição assentada na jurisprudência, o dano moral prescinde de prova. O que deve ser provado é o fato hábil a causar abalo ao



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

patrimônio imaterial. Nesse sentido: Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 1061145/RJ (2008/0134145-6), 3ª Turma do STJ, Rel. Sidnei Beneti. j. 23.09.2008, unânime, DJE 13.10.2008; Apelação Cível e Remessa Ex Officio nº 3283 (11484), Câmara Única do TJAP, Rel. Mário Gurtyev j. 02.10.2007, unânime, DOE 10.10.2007).

Em virtude dessas circunstâncias, evidentemente aflitivas, firmo convencimento de que, neste caso, adequada a fixação de indenização por danos morais. No que se refere ao *quantum* da indenização que será fixada no dispositivo há de se considerar tanto as circunstâncias em que o ato ofensivo foi praticado (após reclamações pretéritas pelos mesmos fatos), quanto a duração do ilícito, além da capacidade econômica dos envolvidos.

Nesse sentido:

(...) serviços defeituosos – surgimento de fissuras, trincas, rachaduras e fendas, além e descolamento de piso e infiltrações – direito potestativo dos autores – (...) danos materiais confirmados e extrapatrimoniais caracterizados – fixação prudencial da indenização pelo juiz, de forma individualizada, a considerar os efeitos que o ilícito civil causou nos autores, sem decaimento – Súmula 326 do Col. STJ – Atualização desde o arbitramento, no julgamento da apelação – Recurso dos autores provido em parte e desprovido o interposto pelos corréus, com fixação dos ônus da sucumbência (TJSP, Apel. 0065625-06.2008.8.26.0000, Rel. Cerqueira Leite, DJ 03/04/2013).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

É preciso sopesar, ainda, o aspecto pedagógico que visa desestimular o ofensor a reiterar condutas análogas (teoria do desestímulo), além da necessidade de evitar enriquecimento sem causa pelo autore.

Assim, objetivando desestimular o ato ilícito dos réus e ao mesmo tempo reparar as angústias experimentadas por ele sem que, no entanto, a indenização reflita vantagem injusta em seu favor, fixo a indenização pelos danos morais em R\$ 10.000,00.

\*\*\*\*

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial para o fim de **RESCINDIR** o contrato firmado, voltando as partes ao *status quo ante*. **CONDENO** os requeridos, **DINÂMICA NEGÓCIOS ADMINISTRATIVOS IMOBILIÁRIOS e BRENO GONÇALVES DE CARVALHO** a pagar ao autor, **DERIVALDO DE CARVALHO LOPES**, o importe de R\$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais), desembolsado como “sinal de pagamento”, o qual deverá sofrer correção monetária a contar da data do pagamento (documentos de fls. 21/25) e juros de mora à taxa legal a contar da citação. Ficam ainda os requeridos condenados ao pagamento do montante de R\$ 10.000,00 a título de danos morais, com correção a contar do ajuizamento e juros de mora à taxa legal a contar da citação.

Sucumbentes, arcarão os requeridos com o pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do autor que fixo em 10% sobre o total da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

artigos 523 e 524, do CPC.

**PUBLIQUE-SE E INTIMEM-SE.**

São Carlos, 16 de julho de 2018.

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