



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

SENTENÇA

Processo nº: **1001040-58.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **GABRIEL AUGUSTO GATTI DA SILVA e outros**
 Requerido: **Gabriel Augusto Gatti da Silva e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

LUCIANA APARECIDA CHEIDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Gabriel Augusto Gatti da Silva e Thailine Joice de Lima, também qualificado, alegando ter firmado com os réus instrumento particular de compra e venda, tendo como objeto o imóvel localizado na *Rua Durval Santângelo, nº 186, Bairro São Carlos VIII, São Carlos – SP*, pelo valor de R\$ 150.000,00, dos quais, em 21.10.2015, pagou R\$ 12.000,00 em dinheiro, além da entrega de seis (06) cheques no valor de R\$ 2.000,00 cada um, mais um (01) cheque no valor de R\$ 3.5000,00, perfazendo outros R\$ 15.500,00, que seriam descontados quando da formalização da documentação visando o financiamento do saldo restante, o que acabou não se mostrando possível em razão de irregularidades na matrícula do imóvel, à vista do que teria anunciado o intuito de desistir da compra reclamado junto aos réus a devolução da quantia paga, não aceita pelos réus, que através da requerida *Cristiane* ainda acabaram por lhe solicitar novo pagamento no valor de R\$ 3.000,00 com a promessa de regularizar a documentação do financiamento, oferecendo-lhe passasse a ocupar o imóvel imediatamente, sem ônus, até que a situação estivesse resolvida, ao que teria se seguido o anúncio de que o valor do financiamento seria inferior ao saldo a ser pago pelo imóvel, gerando uma diferença que lhe seria impossível honrar com o pagamento, e porque os réus *Gabriel e Thailine* não teriam aceito proposta de parcelamento do valor, o negócio teria sido inviabilizado, à vista do que requereu a declaração de nulidade do contrato, porquanto não teria sido assinado por uma testemunha, verificando-se, ainda, a ausência de assinatura dela própria, autora, em suas páginas, além da inexistência do reconhecimento das firma das partes, reclamando mais a devolução dos valores pagos, ou, alternativamente, seja decretada a rescisão contratual, com a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 13.006,51 e danos morais no valor de R\$ 30.000,00, requerendo, mais, a devolução da sua C.T.P.S retida pela ré, além da condenação dos honorários advocatícios.

A ré *CRISTIANE SOARES FARGIONE* contestou o pedido sustentando, preliminarmente, ilegitimidade passiva na medida em que teria atuado como corretora do negócio, limitando-se à aproximação das partes, enquanto no mérito alegou a regularidade do contrato devidamente assinado e rubricado por todas as partes envolvidas, sem qualquer vício de consentimento, confirmando tenha a autora pago o valor de R\$



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

12.000,00, imediatamente repassado aos requeridos vendedores, além de outros sete (07) cheques no valor total de R\$ 15.5000,00, os quais teriam sido devolvidos por insuficiência de fundos, impugnando a pretensão da autora em ver-se indenizada do valor dos juros contratadossem empréstimo consignado para o pagamento do sinal e princípio de pagamento aos requeridos, porquanto tenha sido ato de sua escolha, incabível, portanto, a reparação como dano material, concluindo não tenha o negócio sido concretizado em razão do não pagamento do preço pela autora, razão pela qual nem mesmo de indenização por danos morais haveria se falar, concluindo pela improcedência da ação.

Os réus **GABRIEL AUGUSTO GATTI DA SILVA** e **THAILINE JOICE DE LIMA** contestaram o pedido alegando tenham regularizado o *habite-se* do imóvel tão logo firmado o contrato, viabilizando o financiamento desejado pela autora junto à *Caixa Econômica Federal*, o qual somente não foi contratado por conta de que a autora não tenha atendido as exigências do agente bancário, inclusive porque dito contrato preliminar estava vinculado ao pagamento a cargo da compromissária compradora, ora autora, que não foi cumprido, destacando tenham atendido de boa-fé, solicitação da autora para assumir a posse do imóvel enquanto solucionadas as pendências burocráticas, inclusive porque estavam de posse dos cheques para integralização de pagamento, os quais acabaram sendo devolvidos pelo banco sacado por insuficiência de fundos, aduzindo, no mais, não haja vício algum de consentimento ou de forma no contrato, cujas páginas estariam rubricadas por todas as partes e assinado por ambas as testemunhas, com reconhecimento de firma das assinaturas, à vista do que não apenas concluem pela improcedência da ação como ainda apresentaram reconvenção na qual postulam a rescisão contratual por exclusiva culpa da autora, sem direito à devolução das arras que já seriam, a seu ver, prefixação das perdas e danos aos promitentes vendedores em caso de rescisão, não havendo, assim, se falar em indenização por dano material ou moral já que o não cumprimento do contrato de promessa de compra e venda se deu por exclusiva da autora, requerendo, assim, seja a autora condenada ao pagamento da importância de R\$ 9.083,79 referente aos meses em que ocupou o imóvel sem quitar as contas de consumo de água, esgoto e energia elétrica, tendo ainda sido necessária uma nova pintura no imóvel devido ao seu mau uso pela autora, requerem mais a condenação da autora ao pagamento da multa contratual.

A autora replicou pugnando pela rejeição das preliminares e no mérito sustentou não se deva admitir questionamento dos cheques que, ao contrário do alegado pelos réus, não teriam sido devolvidos pelo banco sacado, aduzindo não estivessem estes título vinculados ao contrato, já que cuidam de valores que somente seriam descontados quando da assinatura do financiamento, o que não ocorreu, salientando que a inviabilidade do negócio se deu porque embora o financiamento com a *Caixa Econômica Federal* estivesse regularizado desde agosto de 2016, somente 01 ano depois é que teriam os réus providenciado a regularização da documentação do imóvel, hipótese em que, segundo previsto no contrato, haveria devolução dos valores pagos, sustentando que somente fez o empréstimo para pagamento das arras diante da alegação dos réus de que a documentação estava em ordem, passando daí a contestar o pedido contraposto/reconvenção sob o argumento de que a negligência se deu por parte dos réusm que não teriam tomado as cautelas básicas de constatar na matrícula do e imóvel se apresentava as devidas averbações, além do que o imóvel continha infiltrações e trincas que geraram falha estrutural do prédio e os desgastes referidos na reconvenção, impugnando ainda o



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

orçamento apresentado pelos réus/reconvintes, porquanto se encontre fora da realidade de mercado, de modo a concluir pela improcedência da reconvenção, reiterando, no mais, os pleitos da inicial.

O feito foi parcialmente extinto sem resolução do mérito em relação à ré *Cristiane Soares Fargione*, com base no art. 485, VI, do CPC, por ser parte ilegítima.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Pretende a autora, com a presente demanda, a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, a devolução dos valores pagos, sob a alegação, em suma, de que os réus não cumpriram com sua parte da avença, uma vez que não forneceram toda documentação necessária para que a autora pudesse obter financiamento perante a Caixa Econômica Federal.

E pelo que se depreende das alegações da autora, dita "documentação necessária" se referiria ao *Habite-se*. Destacando-se que foi oportunizado à autora emendar sua alegações para que se esclarecesse se haveria outra irregularidade documental, além da questão da averbação do habite-se junto a matrícula do imóvel. A autora, entretanto, nada acrescentou.

Assim, é de rigor declarar-se que a controvérsia dos autos cinge-se a frustração do negócio em razão da demora da averbação do *habite-se* junto à matrícula do imóvel.

Pois bem, assim sendo, pelos elementos de prova constantes dos autos, depreende-se que o instrumento particular de compra e venda que embasa os autos foi firmado em 06/11/2015(fl. 23/26).

Em 12/01/2016 foi expedido o certificado de conclusão de obra ou "habite-se", de modo que é seguro afirmar que o protocolo se deu em data anterior (*cf.* fls. 147).

Em 22 de janeiro de 2016 os réus protocolaram o pedido de averbação da construção do imóvel na sua respectiva matrícula (fls.144/146), a qual foi efetuada pelo Registro de Imóveis dessa Comarca, em 03 de fevereiro de 2016.

Deste modo, levando-se em conta a ordem cronológica das datas acima descritas, os réus apresentaram a documentação em período razoável, não havendo que se falar em descumprimento contratual que autorizasse a sua rescisão.

Portanto, a alegada demora na obtenção dos documentos referente ao contrato de compra e venda entre as partes não é causa para o pedido de sua rescisão pela autora.

Isso porque eles foram obtidos pelos réus dentro de um prazo razoável, mormente se levado em consideração os trâmites burocráticos para obtenção do alvará de construção e do "Habite-se" na Prefeitura e da averbação da construção no Oficial de Registro de Imóveis.

Ademais, a burocracia para a obtenção desses documentos é notória e, por isso, não poderia a autora contar com uma obtenção rápida deles para pleitear o



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

financiamento do saldo devedor remanescente do contrato de compra e venda, sobretudo porque nem sequer sabia se ele seria aprovado pela Caixa Econômica Federal.

Destaca-se, aliás, que a obtenção do *habite-se* dependia de diligências de terceiros, de modo que a demora não pode ser atribuída, em princípio, aos réus, que não demoraram para solicitá-los perante os órgãos responsáveis.

Desse modo, não há como reconhecer a culpa da ré pela pretendida rescisão do contrato, pois não houve nenhum descumprimento de suas obrigações.

Ademais, conforme documentação juntada pelos réus, as fls. 148/149 consta e-mail enviado por funcionária da *Casa Fácil*, empresa intermediadora dos financiamentos da Caixa Econômica Federal, dando conta que a autora tinha entrevista agendada para o dia 10/08/2016, ou seja, data em que a matrícula do imóvel já estava devidamente averbada e regularizada. Tal fato, aliado a falta de provas acerca do motivo pelo qual o financiamento da autora teria sido recusado, nos permite afirmar que em agosto de 2016, repito, data posterior à averbação do *habite-se*, o financiamento pretendido pela autora ainda estava em trâmite.

Por consequência, não se tem como perfeitamente caracterizado que a recusa do financiamento se deu em razão de "*irregularidades na matrícula do imóvel*", destacando-se que tal prova competia à autora, nos termos do quanto determina o art. 373, I, do CPC.

Em casos análogos, o TJSP já decidiu da mesma maneira: "*Ação de rescisão de contrato, cumulada com pedido de repetição de indébito e execução de multa contratual Sentença de improcedência Irresignação da autora Ausência de descumprimento de cláusula contratual que autorizasse a rescisão do contrato Ré providenciou os documentos para a regularização do imóvel em prazo razoável Diligências que dependem de terceiros, não tendo sido demonstrado abuso por parte da vendedora Responsabilidade por eventual irregularidade no "habite-se" não pode ser imputada à ré Ausência de ilegalidade na apresentação do cheque em data posterior, pois trata-se de título com vencimento à vista Sentença mantida Recurso não provido. Nega-se provimento ao recurso". (cf; Apelação 4010756-67.2013.8.26.0576 - TJSP - 13/02/2015).*

Pelo exposto e pelo quanto consta dos autos, não é possível imputar a culpa pela não obtenção do contrato de financiamento aos requeridos.

Eventual demora na aprovação do financiamento não se deu por demora dos réus em expedir a documentação do *habite-se*, sendo de rigor a improcedência do pedido formulado pela autora.

No que diz respeito à indenização por danos morais requerida pela autora, constata-se que, ante a ausência de ato ilícito praticado pelos réus, inexistente o dever destes em indenizar à autora pelos danos que ela alegou ter suportado, eis que o contrato foi seguido a rigor pelos réus, não ensejando, portanto, qualquer dano à autora.

Na mesma diapasão, deixo de acolher o pedido da autora para condenar os réus ao pagamento de indenização por perdas e danos, eis que, como discorrido acima, não houve, no caso em tela, qualquer ato ilícito praticado pelos réus.

Passo, portanto, à análise do pedido contraposto formulado pelos réus para rescisão do contrato em razão do inadimplemento da compradora que, após a concessão do *habite-se*, não obteve tempestivamente o financiamento imobiliário para quitação do saldo devedor do imóvel.

Inicialmente, ficam deferidos os benefícios da justiça gratuita aos réus,



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

anote-se.

Restou incontroverso que a autora não obteve o financiamento para quitação do contrato, posto que ela mesma informa tal fato sem sua inicial, de modo que é possível afirmar que a não concretização da negociação decorreu da não obtenção do financiamento imobiliário pela autora.

O inadimplemento no pagamento é razão mais que suficiente a embasar a pretensão de rescisão contratual por parte dos réus, inexistindo qualquer ilegalidade ou abuso na medida.

Com efeito, não é possível obrigar os réus a contratarem com quem não desejam, sob pena de afronta ao princípio contratual da autonomia da vontade, que preconiza o direito à livre contratação, de modo que sua não observância seria capaz de inviabilizar todo o sistema contratual.

Cumprе salientar que a responsabilidade pela obtenção do financiamento bancário é exclusiva da promitente compradora, ora autora, de modo que o indeferimento deste enseja a rescisão contratual, conforme estipulado na cláusula VIII do instrumento entabulado entre as partes (cf. Fls. 138).

Consoante se verifica dos autos, a autora efetuou apenas o pagamento das arras, devidamente explicitado e que não admite ressarcimento, nos termos do art. 418 do Código Civil, tendo em vista que o descumprimento da avença se deu por culpa exclusiva da compradora.

Não é diversa a posição jurisprudencial, conforme acórdão que colaciono: *"AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Celebração de Compromisso de Venda e Compra de imóvel não concretizada pela não obtenção do financiamento imobiliário. Alegação de que as rés teriam se comprometido a aguardar nova tentativa, mas foi surpreendida com a rescisão contratual. Liminar para vedar a negociação do móvel até o desfecho da ação indeferida, decisão mantida em grau de recurso. Sentença de improcedência. Apela a autora, alegando ilegalidade da rescisão unilateral da avença; as rés se comprometeram a aguardar até fevereiro/2013, para liberação do gravame pendente junto ao BACEN, todavia rescindiram o contrato; houve desrespeito e má-fé das rés, ao não promoverem o necessário para o financiamento e liberação do bem; não há documento que comprove a negativa do financiamento; s rés disseram que a quitação do veículo seria suficiente para a obtenção do financiamento; a negativa do financiamento ainda lhe permitira quitar o imóvel ou ceder seus direitos; pertinência da conversão da obrigação em perdas e danos, bem como da devolução dos valores pagos. Descabimento. Rescisão contratual. Negociação não concretizada em razão da não obtenção do financiamento imobiliário pela autora, apesar das inúmeras tratativas e tentativas. Aquisição com subsídio do Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo presumível a falta de recursos financeiros para quitação do bem à vista. Reconhecimento de que as rés não podem ser oneradas pela negativa de financiamento imobiliário emanada do agente financeiro. Prévia notificação da autora para sanar as pendências existentes, sem êxito. Inadimplemento no pagamento considerado suficiente a embasar a pretensão de rescisão contratual. Inexistência de ilegalidade ou abusividade. Falta de prova do pagamento de comissão de corretagem, não se podendo aventar devolução de valores. Autora se limitou a pagar a entrada do bem, descabendo a cessão de direitos. Arras. Devolução descabida. Inadimplemento da compradora. Inteligência do art. 418, CC. Recurso improvido. (cf; Apelação 0006265-59.2013.8.26.0229 – TJSP -*



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

01/12/2017).

No que toca às verbas pleiteadas, é de se acolher o pedido de imposição da multa contratual prevista na *Cláusula VIII*, à razão de 10% do valor do contrato, decorrente do inadimplemento.

Contudo, no que tange ao pedido de danos materiais no importe de R\$ 9,083,79, anoto que a multa compensatória acima já fixada disciplina a questão e a incidência cumulativa desta postulação redundaria numa situação de *bis in idem*, não legítima, o que poderia ensejar o enriquecimento ilícito por parte dos réus, ficando, desta maneira, indeferido o ressarcimento de eventuais danos materiais.

Diante da sucumbência na ação principal, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Diante da sucumbência recíproca na ação reconvenicional, condeno cada uma das partes ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil e fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, que cada uma das partes deverá pagar em relação ao patrono da outra, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 14, também do Código de Processo Civil, vedada a compensação, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita concedida à autora da ação principal.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a ação principal, proposta por LUCIANA APARECIDA CHEIDA contra Gabriel Augusto Gatti da Silva e Thailine Joice de Lima, em consequência do que CONDENO o(a) autor(a) ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida; JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO RECONVENCIONAL, condenando a autora LUCIANA APARECIDA CHEIDA, ora ré na ação reconvenicional, ao pagamento da multa contratual aos réus Gabriel Augusto Gatti da Silva e Thailine Joice de Lima, ora autores da ação reconvenicional, equivalente a 10% do valor do contrato, valor que deverá ser atualizado monetariamente a partir da distribuição da reconvenção e incidirá juros de mora de 1% ao mês, contados da intimação para apresentar resposta à reconvenção; em consequência do que CONDENO condeno cada uma das partes ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil e fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, que cada uma das partes deverá pagar em relação ao patrono da outra, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 14, também do Código de Processo Civil, vedada a compensação, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita concedida às partes.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 29 de maio de 2018.

VILSON PALARO JUNIOR

Juiz de direito.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI



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

11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA