


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0118068-51.2010.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Celso Gonçalves de Oliveira e outro**
 Requerido: **Clarice Kassawara e outro**

CONCLUSÃO

Em **12 de dezembro de 2013**, faço estes autos conclusos à MM Juíza Dra. PRISCILA BUSO FACCINETTO. Eu, BRUNA M. M. CHIUMMO (Assistente Judiciário) Subscrevi.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com reparação de danos, pelo procedimento ordinário, ajuizada por **ESPÓLIO DE CELSO GONÇALVES DE OLIVEIRA E RITA IACY DE OLIVEIRA**, representado por seus sucessores, **NELSON GONÇALVES DE OLIVEIRA, RAQUEL FUZARO DE OLIVEIRA e NILCE GONÇALVES DE OLIVEIRA** em face de **CLARICE KASSAWARA e DIRECTA LOJA DE IMÓVEIS S/S LTDA**, que são partes devidamente qualificadas nos autos em epígrafe. Alegam os autores, em síntese, que firmaram compromisso de compra e venda junto à corré CLARICE, por intermédio da também requerida DIRECTA LOJA DE IMÓVEIS LTDA, com o escopo de alienação de imóvel localizado na Avenida Lacerda Franco, n. 1696, pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Aduzem que em razão de constar processo de execução em nome da correquerente RAQUEL, os réus não efetuaram o pagamento integral e nos moldes pactuados, e tampouco rescindiram o contrato firmado. Por outro lado, a corré DIRECTA pagou o IPTU, bem como levou a efeito mais três pagamentos nos valores de R\$ 10.000,00, 38.800,00 e 20.000,00. Afirmam, outrossim, que o imóvel, além de depósito, é utilizado como alojamento dos empregados dos requeridos, que estão irregularmente na posse do imóvel, uma vez que não houve a entrega das chaves. Requerem a rescisão contratual, com a incidência da multa contratualmente prevista, bem como indenização pelos danos materiais e morais. Pleiteiam, outrossim, que o valor adimplido seja considerado como pagamento de alugueis, tendo em vista o uso contínuo do imóvel pelo requerido. Juntaram procuração e documentos (fls. 08/26).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

Pedido de justiça gratuita indeferido às fls. 27.

A correquerida compareceu espontaneamente e apresentou contestação, aduzindo, preliminarmente, ilegitimidade ativa “ad causam”. No mérito, alegou, em síntese, que após ter pago o sinal, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), e ter realizado adiantamento no montante de R\$ 68.800,00, não recebeu os documentos descritos na cláusula quarta do contrato celebrado, uma vez que a certidão do Distribuidor cível em nome de Raquel Fuzaro de Oliveira apontou a existência de processos. Aduz que o mencionado adiantamento foi realizado a pedido dos autores, e destinado/condicionado à liquidação do débito judicialmente cobrado, que não foi realizado. Aduz que diversas foram as tentativas da ré em resolver a pendência de forma consensual, inclusive, por meio de encaminhamento de notificação judicial para o fim de apresentação das certidões. Quanto à posse do imóvel em questão, aduz que recebeu por ato de vontade dos autores, recebendo a incumbência de efetuar o pagamento do IPTU, o que vem fazendo regularmente, bem como das contas de energia elétrica, água e esgoto. Aduz, ainda, acerca da inexistência de danos indenizáveis. Pugnou pela improcedência dos pedidos. Juntou procuração e documentos (fls. 115/234).

Citada (fls. 73), a requerida DIRECTA LOJA DE IMÓVEIS LTDA igualmente apresentou contestação (fls. 236/278), alegando, preliminarmente ilegitimidade para figurar no polo passivo da demanda. No mérito aduziu, em síntese, acerca da inexistência de danos morais e pugnou pela improcedência dos pedidos. Juntou documentos às fls.244/246.

Houve reconvenção de CLARICE KASSAWARA (fls. 248/278) reiterando os fatos expostos na contestação. Aduziu, outrossim, que confiando que os reconvidos liquidariam as pendências existentes em nome da Sra. Raquel e que, na sequência, lhe outorgariam a escritura do imóvel, pactuou a revenda do imóvel, que teve que ser desfeita ante a mora dos ora requeridos. No mais, alega acerca do adimplemento substancial, e requer, por fim, que os réus sejam obrigados a honrar o compromisso de venda e compra firmado, liquidando os débitos da correquerida, e apresentando as certidões de objeto e pé demonstrando a extinção dos processos mencionados; requerem, ainda, indenização pelos lucros cessantes, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e dano emergente de R\$ 1.535,45. Juntou procuração e documentos (fls. 279/394).

Os reconvidos apresentaram contestação às fls. 403/408 e réplica às fls. 399/401 e 410/413.

Réplica da reconvincente às fls. 434/442, reiterando os termos e pedidos constantes na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

exordial reconvenção e esclarecendo, outrossim, acerca da destinação do imóvel, que diferentemente do afirmado pelos autores, teria sido cedido em comodato ao Instituto Social Cevad (CEVAD-Casa de Acolhida Irmã Tereza).

Houve a retificação do valor da causa às fls. 480.

Instados a especificar provas, a ré pugnou pelo julgamento do estado, ao passo que os autores restaram silentes, requerendo apenas a designação de audiência de conciliação, que restou infrutífera (fls. 492).

É o relatório do necessário.

Fundamento e decido.

1) Da simples leitura do relatório está claro que não há nulidades a serem sanadas, e, por conseguinte, o feito comporta julgamento antecipado, sendo desnecessária dilação probatória, tendo em vista que se trata de matéria eminentemente de direito e os fatos encontram-se comprovados pelos documentos acostados nos autos, os quais se mostram suficientes para o deslinde da demanda, de conformidade com o artigo 330, I, do Código de Processo Civil.

2) Preliminarmente, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva argüida pela correqueira DIRECTA LOJA DE IMÓVEIS LTDA, por ausência de vinculação relevante com os fatos e negócios jurídicos em discussão na lide, sendo de rigor sua exclusão da presente demanda.

3) Não há como colocá-la no polo passivo de ação de rescisão de contrato de venda e compra de imóvel em que não figurou como vendedora ou compradora, mas apenas como intermediadora.

4) Acolho, igualmente, a preliminar de ilegitimidade ativa levantada. Com efeito, de fato, quando da propositura da demanda o imóvel objeto do contrato de compra e venda cuja rescisão se objetiva já havia sido partilhado entre os herdeiros NELSON GONÇALVES DE OLIVEIRA, casado pelo regime de comunhão universal de bens com RAQUEL FUZARO DE OLIVEIRA, e de sua irmã NILCE GONÇALVES DE OLIVEIRA.

5) Neste caso, porém, não há que se cogitar em extinção da demanda, tendo em vista a ausência de prejuízo para as partes e com fundamento nos princípios da celeridade proces-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

sual e da instrumentalidade das formas. Anote-se a retificação do polo ativo da demanda.

6) Quanto ao mérito, eis que parcialmente procedente os pedidos da ação principal. Vejamos:

7) Consigno, a princípio, que inaplicável o Código de Defesa do Consumidor ao caso. Os vendedores não se enquadram no conceito de fornecedor estabelecido pelo Código de Defesa do Consumidor (art. 3º), eis que não há prova nos autos de que desenvolvem atividade comercial de venda de imóveis.

8) Sobre o tema, a lição de JOSÉ GERALDO BRITO FILOMENO:

Tem-se, por conseguinte, que fornecedor é qualquer pessoa física, ou seja, qualquer um que, a título singular, mediante desempenho de atividade mercantil ou civil e de forma habitual, ofereça no mercado produtos ou serviços, e a jurídica, da mesma forma, mas em associação mercantil ou civil e de forma habitual. (in Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, Comentado pelos Autores do Anteprojeto, 10ª edição, Editora Forense, RJ, 2011, p. 48).

9) Diante da inadimplência da compradora, incontroversa nos autos, de rigor a rescisão do contrato, devendo as partes ser restituídas ao estado anterior.

10) A existência de cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade do contrato, por si só, não impede a rescisão deste, em face de não se tratar de desfazimento da relação jurídica contratual por arrependimento. Outrossim, consta no contrato previsão de resolução, conforme se verifica no parágrafo segundo da cláusula primeira.

11) Neste sentido:

Processo Civil. Requerido que não se insurgiu no momento processual adequado e da maneira oportuna contra decisão que lhe indeferiu a produção de prova testemunhal. Cerceamento de defesa inexistente. Rescisão contratual cc. perdas e danos. Desnecessidade de interpelação prévia do contratante. Adequação da via eleita. Falecida mãe do requerido que não foi parte da avença. Ilegitimidade passiva bem reconhecida. Cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade que não impedem a rescisão contratual. Requerido que não comprovou suas alegações. Art. 333, II, do CPC. Decisão acertada. Recurso improvido. (Apel.nº9286957-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

86.2008.8.26.0000. TJSP. 4ª Câmara de Direito Privado. Rel. Maia da Cunha. Julgado em 10/07/2008).

12) A alegação da requerida no sentido de aplicação da teoria da exceção do contrato não cumprido, uma vez que as certidões mencionadas na cláusula quarta do instrumento particular do compromisso de venda e compra não foram devidamente apresentadas, ante a existência de pendência judicial em nome da correquerida RAQUEL FUZARO DE OLIVEIRA, não merece acolhida.

13) Alegar nessa hipótese exceção de contrato não cumprido e continuar na posse do imóvel, a meu juízo, enseja falta de boa-fé objetiva, uma vez que deveria a requerida- reconvinde ter promovido a competente ação de adjudicação compulsória, ou ainda, de consignação em pagamento do preço.

14) Cotejando os argumentos acima transcritos, percebe-se que a invocação da *exceptio* não é de fato aplicável ao caso em testilha.

15) Não há como reconhecer, igualmente, o adimplemento substancial do contrato, porque os pagamentos realizados totalizam R\$ 78.000,00, ou seja, menos de 50% do preço ajustado entre as partes para aquisição do imóvel em questão.

16) Nesse sentido, note-se a jurisprudência:

Compromisso de compra e venda. Resolução. Alegação de adimplemento substancial. Pagamento de menos da metade das parcelas pagas. Inadimplência do comprador. Indenização pelo valor das benfeitorias e acessões realizadas no imóvel. Vedação de enriquecimento indevido. Sentença revista neste ponto. Recurso parcialmente provido.(Apelação n. 0450590-67.2010.8.26.0000; Relator Min. Claudio Godoy; j. 30/07/2013).

17) Ressalte-se que a devolução dos valores pagos pelos compradores é mera consequência da rescisão contratual e, portanto, independe de pedido reconvenicional ou mesmo ajuizamento de ação autônoma para este fim, nos termos da Súmula n. 3, do TJSP.

18) No mais, pela dinâmica dos fatos verifica-se que os autores concorreram de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

forma culposa para o inadimplemento contratual, uma vez que não cumpriram a cláusula quarta do contrato celebrado. Não houve, pois a apresentação das certidões discriminadas, tendo em vista a existência de pendências judiciais em face da coautora Raquel.

19) Nesta linha, ante a culpa concorrente das partes, inaplicável a incidência da multa da cláusula nona do instrumento contratual, devendo os valores adimplidos serem integralmente restituídos, devidamente corrigidos.

20) No mais, ponderando o período em que a compradora desfrutou do imóvel sem a devida contraprestação, há de ser estipulado aluguéis devidos, a fim de evitar o enriquecimento sem causa, nos termos do art. 884 do Código Civil.

21) Sob o mesmo fundamento, qual seja, evitar o enriquecimento ilícito, eventuais benfeitorias realizadas no imóvel poderão ser compensadas em fase de liquidação de sentença.

22) Por outro lado, indevida a indenização pelos alegados danos materiais, uma vez que não demonstrado nos autos, e sendo que incumbe ao autor o ônus da prova quanto ao fato constitutivo do direito alegado, na forma do disposto no artigo 333, I. do Código de Processo Civil.

23) A rigor, os requerentes não esclarecem quais seriam os supostos danos sofridos, lançando nos autos valor aleatório, sem qualquer fundamento fático ou jurídico.

24) Igualmente indevida a condenação por danos morais. Estes importam em violação a direitos da personalidade, que conforme Adriano de Cupis são “direitos sem os quais todos os outros direitos subjectivos perderiam todo o interesse para o indivíduo o que equivale a dizer que, se eles não existissem, a pessoa não existiria como tal” (CUPIS, Adriano de. Os Direitos da Personalidade. Lisboa: Livraria Morais Editora, 1961, p.17.)

25) Doutrina Yussef Said Cahali que: “na realidade, multifacetário o ser anímico, tudo aquilo que molesta gravemente a alma humana, ferindo-lhe gravemente os valores fundamentais inerentes à sua personalidade ou reconhecidos pela sociedade em que está integrado, qualifica-se, em linha de princípio, como dano moral” (CAHALI, Yussef Said. Dano moral. 2ª ed. 3ª



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

tir. São Paulo: Revista dos Tribunais , 1999, p.20).

26) Como acentua José Afonso da Silva: “o respeito à integridade moral do indivíduo assume feição de direito fundamental”, havendo a Constituição Federal de 1988 assegurado a indenização pelo dano moral (art. 5º, incisos V, X e XLIX), no que foi secundada pelo Código Civil, estabelecendo seu art. 186 que: “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

27) É entendimento consolidado no Superior Tribunal de Justiça que: “*o inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que 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 n. 876527/RJ, 4ª Turma, rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, j. 01.04.2008).

28) Ante o exposto, e por tudo o mais que consta dos autos, JULGO EXTINTO o processo sem análise do mérito, no tocante à corrê DIRECTA LOJA DE IMÓVEIS SS LTDA, com fulcro no artigo 267, VI, do Código de Processo Civil.

29) Condeno os autores a arcar com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 2.000,00, com fulcro no artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil.

30) No mais, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos veiculados na ação principal, a fim de: **1)** declarar rescindido o compromisso de compra e venda firmado entre as partes (fls. 282/287); **2)** reintegrar os autores na posse do imóvel objeto do contrato, mediante a devolução dos valores pagos pelo comprador, devidamente atualizados desde a data do efetivo desembolso e com juros de mora de 1% ao mês contados da citação; **3)** condenar a ré ao pagamento dos aluguéis no valor a ser apurado em liquidação de sentença, descontadas as benfeitorias eventualmente realizadas no imóvel pelo comprador. **JULGO IMPROCEDENTE** os pedidos de indenização por danos materiais e morais.

31) Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com os honorários de

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

40ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1227/1229 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6263 - E-mail: sp40cv@tjsp.jus.br

seus respectivos patronos e as custas rateadas por igual.

32) Outrossim, julgo **IMPROCEDENTE** os pedidos formulados em sede de reconvenção, condenando a reconvinte ao pagamento das custas e despesas processuais despendidas, assim como honorários advocatícios, que arbitro em R\$ 2.000,00, com fulcro no artigo 20, § 4º, do Código de Processo Civil.

33) Por derradeiro, a liquidação de sentença far-se-á por artigos. E, julgo, por conseguinte, extinta a fase de conhecimento deste processo com supedâneo no inciso I do artigo 269 do mesmo diploma legal.

P.R.I.C.

São Paulo, 12 de dezembro de 2013.

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