



**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**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0016456-25.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**  
 Requerente: **José Valmir Silvino de Souza e outro**  
 Requerido: **Alessandro Salvo**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

### CONCLUSÃO

Aos 23 de maio de 2014, faço estes autos  
 conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.  
**Dr. MILTON COUTINHO GORDO.**  
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.  
 Processo nº 1666/13

### Vistos.

**JOSÉ VALMIR DE SOUZA e ELISABETH SANTOS**  
**DE SOUZA** ajuizaram a presente **AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS**  
**MATERIAIS E MORAL cc TUTELA ANTECIPADA** em face de **ALESSANDRO**  
**SALVO**, todos nos autos devidamente qualificados.

Aduziu, em síntese: 1) que em 16/05/2012 adquirira do requerido o imóvel residencial situado na rua Rubens Barbosa, 109, Jardim São Carlos pelo preço total de R\$ 37.000,00, dos quais R\$ 12.000,00 seriam quitados mediante a entrega de um veículo Gol, R\$ 2.000,00 em dinheiro e o restante em até 90 dias; 2) além que além dos pagamentos anteriormente descrito pagaram ainda a quantia de R\$ 810,00 remanescendo um saldo de R\$ 22.190,00; 3) alegam que o requerido sempre se disse proprietário do imóvel, negou-se a receber o restante do valor e a desocupar o imóvel; 4) que posteriormente vieram a descobrir que o imóvel pertence, de fato, à COHAB, que inclusive já está reintegrada definitivamente na posse do bem (sentença do processo de



**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

reintegração de posse nº 1828/11, que tramitou perante a 4ª Vara Cível local, transitou em julgado). Ingressaram com a presente ação para que o requerido seja condenado a ressarcir-lhes os prejuízos materiais no importe total de R\$ 18.510,00 (R\$ 14.810,00 dados como parte do pagamento e R\$ 3.700,00 a título de multa contratual – prevista na cláusula 6ª do contrato).

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citado, o requerido apresentou contestação às fls. 32 e ss alegando: que os requerentes sabiam que o imóvel pertencia a Sebastião Salvo e estava financiado; tanto isso é verdade que ficaram responsáveis pelas dívidas, taxas e impostos incidentes sobre o imóvel, tudo nos termos das cláusulas 1ª e 4ª do contrato; que o imóvel foi vendido pelo valor de R\$ 87.000,00, e não R\$ 37.000,00 como alegam os autores, já que constou da avença que a dívida perante a COHAB era de R\$ 50.000,00; que ocupava o imóvel de “boa-fé”, pois é filho de Sebastião Salvo; que a reintegração de posse foi motivada pela falta de pagamento pelos autores do valor especificado na cláusula 1ª do contrato. Pede a improcedência da ação e a condenação dos autores no pagamento da multa contratual, no importe de R\$ 8.700,00, pois foram os verdadeiros responsáveis pela rescisão contratual.

Sobreveio réplica às fls. 46/49.

As partes foram instadas a produzir provas. Os requerentes pleitearam o julgamento antecipado da lide e o requerido permaneceu inerte.

As partes foram convocadas para audiência de tentativa de conciliação, que restou infrutífera (cf. fls. 56).

Eis o relatório, no essencial.



**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

### **DECIDO.**

O contrato carreado aos autos (fls. 07/08) aponta que os autores se comprometeram em adquirir o imóvel localizado na rua Rubens Barbosa, 109, nesta cidade de São Carlos do requerido no dia 16/05/2012.

Muito embora tenha constado expressamente do contrato que o imóvel “estava em nome” de Sebastião Salvo e Tereza Aparecida Salvo (ficando evidente que o autor negociou a “non domino”), é seu direito irrenunciável desligar-se de avença que não mais deseja manter, e obter a devolução do que pagou, sob pena de enriquecimento ilícito do requerido.

Nesse sentido, inclusive, é a Súmula nº 1 do E.TJSP, *in verbis*: “o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Como já dito, o autor faz jus à devolução das parcelas pagas, ou seja, R\$ 14.810,00 (ponto incontroverso, pois não contestado).

Como a rescisão está sendo proclamada por culpa recíproca, não há falar na imposição (condenação) da multa contratual prevista na cláusula 6ª do contrato (fls. 08) – os autores não podem alegar desconhecimento sobre estar o imóvel financiado e em nome de Sebastião, e o requerido não formulou reconvenção a respeito. .

Por fim, não há nos autos prova de que o numerário disponibilizado pelos autores foi utilizado pelo réu para “regularizar débitos existentes” (textual fls. 35) do imóvel.



**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

É o que fica decidido.

\*\*\*

Ante o exposto JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pleito inicial, para **rescindir o contrato e condenar o requerido**, ALESSANDRO SALVO, a **pagar aos autores**, JOSÉ VALMIR SILVINO DE SOUZA e ELISABETH SANTOS DE SOUZA, a importância de 14.810,00 (quatorze mil oitocentos e dez reais) com correção a contar do desembolso, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas do processo serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu patrono, devendo ser observado que as partes são beneficiárias da justiça gratuita.

P.R.I.

São Carlos, 01 de julho de 2014

**MILTON COUTINHO GORDO**

Juiz de Direito

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