



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013105-85.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda**
 Exequente: **Evandro Barbosa de Oliveira**
 Executado: **Arivalda Geni Evangelista de Jesus**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado com a ré instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel de sua propriedade, mas ela posteriormente – e sem justificativa – ressaltou que não possuía mais interesse na transação.

Almeja à sua condenação ao pagamento da multa contratualmente estipulada e ao ressarcimento dos danos que experimentou.

Observe de início que a despeito do autor ter dado à ação o nome de **"EXECUÇÃO DE MULTA CONTRATUAL POR ROMPIMENTO DE CONTRATO"** ele na verdade aforou processo de conhecimento, tanto que formulou pleito com tal natureza (fls. 04/05).

Bem por isso, e a despeito do rito imprimido ao feito, ressalvo que ele encerra ação de condenação ao pagamento de quantia em dinheiro pelo rito ordinário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Valido não obstante os atos já praticados, especialmente à luz dos princípios informadores do Juizado Especial Cível e à minguada de prejuízo às partes (tomo assim os "embargos" de fls. 23/28 como contestação).

Com essas ressalvas, concedo ao autor os benefícios da assistência judiciária, seja por força do documento de fl. 07, seja pela ausência de dados que denotassem ter o mesmo condições de arcar com os encargos do processo.

Observe-se.

O documento de fls. 09/16 encerra o instrumento de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, ajustando-se que o preço a cargo da ré seria de R\$ 135.000,00 e que desse montante R\$ 130.000,00 seriam financiados junto à Caixa Econômica Federal.

Por outro lado, o ofício de fl. 61 atesta que o valor liberado para o financiamento foi de somente R\$ 60.000,00, considerada a capacidade de pagamento da ré.

Assim posta a questão debatida, reputo que assiste razão à ré.

Ficou claro que a consumação da venda em apreço não se deu exclusivamente porque o financiamento concedido à ré ficou muito abaixo do que seria necessário, não atingindo sequer 50% dele.

Esse cenário patenteia a discrepância entre o que foi possível alcançar e o que seria de rigor para o pagamento ao autor, nada fazendo supor que a ré reunisse condições para amealhar mais R\$ 70.000,00 de outra maneira (não se pode olvidar que sua capacidade de pagamento mensal era de R\$ 600,00 – fl. 61).

Significa dizer que não se pode imputar à ré a culpa pelo desfecho havido e sim a fator estranho a ela.

Em consequência, tomo como aplicável ao caso a cláusula 4.5 do contrato, reconhecendo-se que a liberação do financiamento nos termos em que se deu equivale à não liberação porque em última análise ficou inviabilizado o pagamento que tocava à ré.

O quadro delineado conduz à rejeição da pretensão deduzida, não sendo exigível da ré o pagamento de multa pelo descumprimento do contrato porque ela assim não obrou ou mesmo o ressarcimento de danos ao autor por absoluta falta de demonstração a seu propósito.

Solução diversa aplica-se ao pedido contraposto, na esteira da cláusula 4.7 do contrato e da necessidade do retorno das partes ao *status quo ante*.

Todavia, a devolução não abarcará o que foi pago pela ré para a avaliação do imóvel junto à Caixa Econômica Federal porque não aproveitou ao autor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE a ação e PROCEDENTE EM PARTE o pedido contraposto** para condenar o autor a pagar à ré a quantia de R\$ 2.500,00, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância que a compôs, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intímese.

São Carlos, 14 de junho de 2018.

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