

**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: **1004541-25.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **PATRÍCIA SOARES GOMES e outro**
 Requerido: **MRV Engenharia e Participações S/A**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

PATRÍCIA SOARES GOMES e SAMUEL DOS SANTOS GOMES ajuizaram **AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL cc INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**.

Aduziram os autores, em síntese, que em 16/1/2012 firmaram com a requerida contrato para aquisição do imóvel descrito na inicial pelo valor total de R\$ 85.000,00 (R\$ 83.895,00 pelo imóvel e R\$ 1.105,00 pela comissão de corretagem). Na oportunidade da assinatura da avença foram informados que o preço da corretagem seria deduzido do valor total do bem e que o contrato seria enviado pelo correio assinado no prazo de 40 dias. Dispenderam a importância total de R\$ 1.945,00 conforme especificado a fls. 05/06 e o restante do preço começaria a ser pago após a entrega das chaves. Ocorre que até a data do ajuizamento (29/05/2014), ou seja, dois anos após a assinatura, o contrato não lhes foi enviado. Protocolizaram várias reclamações no sistema de atendimento ao consumidor da requerida, todos sem sucesso. Procuraram resolver a situação perante o Procon, mas também não obtiveram êxito. Ingressaram com a presente ação objetivando a rescisão do contrato sem a aplicação das multas (abusivas) diante das incertezas causadas pela requerida, ainda mais porque o prazo para a entrega das chaves era maio de 2015 e nem

**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

sequer possuem o contrato. Pleitearam, também, o ressarcimento do valor pago (R\$ 1.945,00) e a aplicação de multa para a requerida (R\$ 7.5505,00), além de danos morais no importe de R\$ 25.000,00.

Juntaram documentos com a inicial.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação alegando preliminares de ilegitimidade passiva e ausência de documento essencial à propositura da ação. No mérito, argumentou a entrega das chaves depende da formalização do financiamento bancário, o que os autores não providenciaram, razão pela qual não pode ser responsabilizada pela rescisão; que os autores tinham conhecimento que para o caso de rescisão seria retido 8% do valor do imóvel e que o valor da corretagem (R\$ 1.105,00) também estava previsto na avença. Alegando que deve ser observado o princípio do *pacta sunt servanda* e que não há qualquer abusividade das cláusulas do contrato, impugnando a existência de danos morais e materiais, pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 244/252.

As partes foram instadas a produzir provas e requereram o julgamento no estado (fls. 256 e 257).

É o relatório.

DECIDO.

As duas preliminares lançadas na defesa se confundem com o mérito e com ele serão decididas.

É direito irrenunciável dos autores desligarem-se

**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**

da avença que não mais desejam manter.

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”.

E a rescisão deve dar-se sem a imposição de multa, pois não provocada pelos autores, e sim pela ré, já que é ponto incontroverso (pois não contestado) que mesmo tendo assinado o contrato em 16/11/2012 até o momento os autores não receberam sua via (que deveria ter sido assinada pela requerida).

Em situações como a presente, que envolve negócio de compra e venda de imóvel, faz-se imprescindível o contrato devidamente assinado, sob pena de trazer insegurança aos adquirentes.

Tudo leva a crer que por desorganização interna o contrato se perdeu e os autores ficaram sem o imóvel cuja aquisição almejavam.

Os valores pagos pelos autores integraram o sinal embora entregues à imobiliária/corretor de imóveis indicados pela ré para ocupar seu “stand” de vendas.

A imobiliária, que, saliento, não faz parte da lide, a pedido da construtora, organizou um plantão de vendas, atendeu os consumidores interessados e depois cobrou um determinado valor, que certamente é parte integrante do preço.

**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**

Ademais, via de regra, paga a comissão quem contratou a intermediação (o empreendedor/vendedor).

Assim, é de rigor que a ré devolva aos autores o que eles pagaram pelo malfadado negócio.

Quanto aos danos morais, tenho-os por configurados diante das peculiaridades do caso.

Os autores fizeram toda a transação junto a um “Stand” de vendas mantido pela ré. Acreditaram nisso e, inclusive, chegaram a fazer pagamento como parte da entrada.

Após vários meses vieram a saber que seu desejo não se concretizaria.

Os numerários foram disponibilizados e até agora, passados aproximadamente 3 anos e meio, a ré não encaminhou o contrato, e também não informou o motivo para tanto.

Tal panorama evidencia que os autores criaram fundada expectativa sobre o que aconteceria, mas tiveram frustração de vulto com a situação a que foram expostos, o que ganha especial relevo pela importância que a casa própria possui para qualquer pessoa.

É o que basta à caracterização dos danos passíveis de reparação.

O valor da indenização postulada tomará como parâmetros os critérios utilizados em casos afins (condição econômica 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**

litigantes e grau de aborrecimento experimentado, de um lado, bem como a necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado), sendo arbitrado em R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Ante o exposto **JULGO PROCEDENTE** o pleito para o fim de **RESCINDIR** o contrato firmado entre as partes e para condenar a requerida, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, a restituir o valor de R\$ 1.945,00 (um mil novecentos e quarenta e cinco reais), com correção a contar do efetivo desembolso, e a pagar aos autores, PATRÍCIA SOARES GOMES e SAMUEL DOS SANTOS GOMES, danos morais de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), com correção a contar da intimação da presente. O valor será acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Os demais pleitos ficam rechaçados.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu procurador.

P.R.I.

São Carlos, 26 de maio de 2015.

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