



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

SENTENÇA

Processo nº: **4001263-96.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **LUIS CARLOS ZANOTTO e outro**
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - SÃO CARLOS III - SPE LTDA e outro**

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,

D E C I D O.

A preliminar de ilegitimidade passiva, arguida pela ré RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, é de rigor ser acolhida.

Com efeito, a proposta de compra e venda nº 128 que acompanhou a inicial, contempla os autores de um lado e somente a ré SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA, de outro.

De tal forma que a relação contratual circunscreve-se somente a ambos, sendo de rigor a extinção da ação em face da ré RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, pois nada há nos autos que comprove o percebimento, por ela, de qualquer valor pago pelos autores.

Nem mesmo o documento de fl. 19 constitui-se em prova contrária a tal assertiva, pois, ao contrário dos argumentos lançados pelo ilustre defensor dos autores, o cartão de visitas, apesar de contar com o nome “RODOBENS” nele impresso, não pode se sobrepor, como prova, ao recibo de pagamento firmado pelo corretor Antonio Costa, na qualidade de autônomo.

No mérito, extrai-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, consistente em



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

uma unidade autônoma – casa – no empreendimento Condomínio “Morada São Carlos II”, cujo valor seria financiado em parte com recursos advindos de financiamento bancário, o qual se encontra tacitamente rescindido pela inadimplência, almejando os autores, agora, à devolução das quantias pagas em face do negócio aludido.

Alegam os autores que após a aprovação da sua proposta de compra pela ré e ter efetuado o pagamento de parte do contrato, não obtiveram êxito junto ao agente financeiro para conseguir o restante do valor do imóvel, pois não cumpriam com os todos os requisitos necessários à formalização do empréstimo. Dentre os quais, o da renda familiar.

A ré, em sua versão, contesta o pedido dos autores, alegando descumprimento das cláusulas contratuais por estes, justificando a retenção dos valores recebidos porque prevista no contrato firmado entre as partes.

Cumprе salientar de início que alguns aspectos fáticos trazidos à colação são incontroversos.

Nesse sentido, é certo que as partes celebraram uma proposta de compra e venda pertinente à aquisição de imóvel, pelos autores, através de um projeto oferecido pela ré, de tal forma que a relação jurídica estabelecida entre as partes, nesse aspecto, deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor.

É certo também que a rescisão do referido contrato se operou por culpa exclusiva dos autores, que em determinado momento se viram impossibilitados de arcar com os pagamentos a que se haviam comprometido, não por vontade própria, mas por lhes faltarem requisitos essenciais, exigidos pelo agente financeiro à liberação dos recursos necessários que lhes desse respaldo à concretização do contrato referente à compra do imóvel.

Todavia, os argumentos lançados pela ré para justificar a retenção dos valores que recebeu, não podem ser acolhidos, ainda que consideradas as cláusulas contratuais que lhes dão fundamento, por estas se configurarem em claro desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador em prol da vendedora.

Não se acolhe, portanto, o argumento de que as rés fariam jus à retenção de determinados valores com a finalidade de recompor prejuízos concretos que supostamente teriam arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Nesse contexto a ideia de não devolver o valor recebido implicaria inconcebível enriquecimento sem causa da ré em detrimento do mesmo por receber importâncias sem a indispensável contraprestação dos serviços, devendo ser restituído aos contratantes a situação do *status quo ante* à celebração da transação aqui versada.

Assim posta a questão, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato de compra e venda teve vigência por curto espaço de tempo e, nesse lapso temporal, os autores não se valeram de qualquer serviço ou benefício que referida transação poderia lhes proporcionar.



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

Nesse aspecto, a restituição pleiteada é, portanto, de rigor.

Tratamento diferenciado, no entanto, deve ser dado em relação à verba paga a título de corretagem, pois, conforme já assinalado acima, o documento de fl. 19 demonstra o pagamento de determinado valor pela corretagem, cuja restituição os autores postulam, mas nele não há nenhuma identificação com a ré.

O nome lá apostado é o de Antonio Carlos de Souza Melo Costa, não se sabendo se o mesmo possuía – ou não – algum laço de ligação com as rés ou com qualquer outra imobiliária. E, até que se prove o contrário, referida pessoa agia como autônoma, em nome próprio, o que se constitui como característica primordial da corretagem, ou seja, a falta de ligação do corretor com as pessoas que aproxima visando à consumação do negócio.

Isto posto, **julgo extinto o processo sem julgamento de mérito** quanto à ré **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a para declarar efetivamente rescindido o contrato havido entre as partes e para condenar a ré **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA** a pagar aos autores a importância de R\$ 8.735,21, acrescida de correção monetária a partir dos respectivos desembolsos das parcelas que a compuseram (comprovantes de fls. 20/32), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

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

P.R.I.

São Carlos, 14 de abril de 2014.

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