



**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: **0012207-31.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Robson Douglas da Silva Martins**  
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários Sa**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

### CONCLUSÃO

Aos 31 de julho 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 1262/13

### PROCESSO Nº 1262/13

### VISTOS

**ROBSON DOUGLAS DA SILVA MARTINS**

ajuizou Ação **DE RESCISÃO CONTRATUAL c.c RESTITUIÇÃO DO PREÇO PAGO** em face de **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, todos devidamente qualificados.

Aduz o Autor, em síntese, que pretendia adquirir um imóvel, junto á empresa ré. Ocorre que, antes de firmar o contrato, foi demitido da empresa onde trabalhava, não tendo assim condições de cumprir com o seu compromisso, por perda da sua capacidade financeira. Ao procurar a requerida, foi informado que para rescindir o contrato perderia o valor total

**0012207-31.2013.8.26.0566 - lauda 1**



**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

desembolsado, o que entende abusivo.

Busca a decretação de rescisão do negócio havido, incluindo a proposta de compra e venda e eventual instrumento particular de compromisso de compra; que outros documentos assinados pelo autor sejam considerados nulo; e a condenação a ré a restituir o autor aos valores pagos;.

Juntou documentos às fls.05/37.

Devidamente citado, fls.38 o requerido contestou sustentando, que o pólo passivo deve ser ocupado pelo SISTEMA IMCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA, bem como que o autor apenas pagou a comissão da corretora e nada mais. Por fim, o autor deve responder pela desistência do negócio firmado, uma vez que deixou de cumprir com a sua obrigação; o valor almejado diverge do que foi efetivamente dispendido.

No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 90/91.

As partes foram instadas a produzir provas, pelo despacho de fls. 96, o requerente se manifestou, já o requerido permaneceu inerte .

Pelo despacho de fls. 101 foi declarada encerrada a instrução. O réu apresentou memoriais às fls. 102/103 e o autor às fls. 105/107.

O julgamento foi convertido em diligência para



**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

afastar a denúncia da lide e a retificação do pólo passivo (cf. fls. 109/110)

**É o relatório.**

**DECIDO.**

Não há como acolher a questão preliminar trazida com a defesa da “MRV” (fls. 248/268), pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, como as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

**Ementa:** AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão -Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor.



**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

ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:

Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001 – Comarca de São Paulo – Ação de Rescisão de Compromisso de Venda e Compra e Restituição de Valores – Apelante: Roberto de Almeida Duarte (e outra) e Apelado: Fernandez Mera Negócios Imobiliários S/C Ltda. (e outros). Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

\*\*\*

É direito irrenunciável do autor desligar-se da avença que não mais deseja manter, ainda mais diante da perda do emprego cuja contraprestação possibilitaria o adimplemento das parcelas do financiamento.

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



**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

compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo comissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Assim deve ser reconhecido seu direito à devolução do que pagou (cf. fls. 08/11), sob pena de enriquecimento ilícito da requerida.

No caso dos autos temos quatro comprovantes a fls. 08,09,10 e 11.

Dois deles indicam como destinatária a ré.

Os outros dois dizem respeito a comissão de corretagem, totalizando R\$ 2.261,14, que foi destinada à Ana Prado Empreendimentos, e essa empresa não integra a LIDE.

Por fim, não entendo justa a imposição à ré da devolução integral do *quantum*, desembolsado, já que o contrato está sendo rescindido por vontade do autor que infringiu cláusula contratual ao deixar de pagar as parcelas do financiamento.

Por equidade, é de rigor determinar que do montante acima especificado que deverá ser devolvido, seja deduzido o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), correspondente as despesas da ré com a comercialização do imóvel especificado a fls. 48 e não contestados pelo autor.

Em ação própria, caso tenha interesse, cabe ao autor discutir o que desembolsou à título de comissão pela corretagem.

\*\*\*

Ante o exposto **JULGO PARCIALMENTE**

**0012207-31.2013.8.26.0566 - lauda 5**



**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

**PROCEDENTE** o pleito para o fim de **RESCINDIR** o contrato firmado entre as partes e **CONDENAR a requerida**, RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, **a pagar ao autor**, ROBSON DOUGLAS DA SILVA MARTINS, a quantia de R\$ 1.695,29 (hum e seiscentos e noventa e cinco reais e vinte e nove centavos), com correção a contar do desembolso, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu procurador, devendo ser observado o art. 12 da Lei 1.060/50 em relação ao autor.

P.R.I.

São Carlos, 08 de agosto de 2014.

**MILTON COUTINHO GORDO**  
**Juiz de Direito**

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