



**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: **1001174-51.2018.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **Joyce Melo de Oliveira**  
 Requerido: **Erick Augusto Ponce da Costa 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,

### DECIDO.

Trata-se de ação em que a autora alegou que seu genitor realizou negócio em seu nome (nome da autora) com os réus consistente em celebrar um compromisso de compra e venda de imóvel mediante pagamento de R\$ 60.000,00, sendo parte representada pela entrega de um automóvel e parte, por dezenove prestações de R\$ 1.300,00 cada uma.

Alegou ainda que apenas posteriormente veio a saber que pendia sobre o imóvel financiamento junto à Caixa Econômica Federal com prazo de liquidação previsto para 31.01.2039.

Almeja à rescisão do contrato, à devolução do que pagou aos réus e ao recebimento da multa prevista no instrumento.

Já os réus em contestação refutaram a versão exordial porque a existência do financiamento era de conhecimento da autora e de seu genitor, tanto que o contrato fez menção a ele.

Formularam também pedido contraposto para que a rescisão se desse por responsabilidade da autora, com o recebimento de importâncias que especificaram.



**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**

A primeira questão que demanda solução reside em definir de quem é a responsabilidade pela rescisão do contrato trazido à colação.

De um lado, sustenta a autora que foi ludibriada pelos réus porque somente depois de concluída a transação veio a saber que o imóvel estava financiado e que sua quitação se daria no longínquo ano de 2039.

De outro, salientam os réus que a autora tinha ciência do financiamento e que em verdade não reuniu condições para pagar os valores a que se comprometeu.

A única testemunha inquirida em Juízo foi o genitor da autora, pessoa que pelo que se apurou assumiu toda a negociação com os réus.

Ouvido como informante, ele corroborou o conteúdo da petição inicial.

Todavia, os claros termos do contrato firmado militam em desfavor da autora.

Isso porque em três de suas cláusulas há explícita referência ao financiamento do bem perante a Caixa Econômica Federal (cláusulas I, II e XI – fls. 10/11).

Delas, merece especial atenção a que estipula que *"as partes pactuam que a escritura será transmitida após quitação do imóvel pelo promitente comprador junto à Caixa Econômica Federal, cujos promitentes vendedores se obrigam a transmiti-la imediatamente, assim que notificados para tanto"* (cláusula II - grifei).

No mesmo diapasão, a cláusula XI prevê que eventuais situações que conduzam à quitação do imóvel antes do término do financiamento beneficiariam exclusivamente o promitente comprador, vedando qualquer vantagem aos promitentes vendedores.

A conjugação desses elementos permite concluir que havia lastro suficiente no contrato para estabelecer a ideia de que a autora sabia da existência do financiamento do imóvel, bem como de que deveria responder pelo mesmo diante da Caixa Econômica Federal (a cláusula II é expressa a propósito).

Aliás, é relevante mencionar que o seu genitor declarou em Juízo que esse contrato foi confeccionado por um amigo dele a partir de informações transmitidas pelas partes, não sendo crível que pessoa com proximidade dessa natureza inserisse no instrumento cláusulas desconhecidas da autora.

Bem por isso, entendo que a responsabilidade pela rescisão do contrato deve ser atribuída à autora porque ao final não cumpriu com os pagamentos a que se obrigou.

Assentadas essas premissas, pende a definição das consequências da alternativa a que se chegou.

**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**

Reputo que a primeira delas reside no retorno das partes ao *status quo ante*, porquanto opção diversa poderia render ensejo a inconcebível enriquecimento sem causa em prol de quem permanecesse com valores em detrimento da parte contrária.

Nesse contexto, é incontroverso que a autora pagou aos réus R\$ 35.300,00 representados por automóvel que o réu declarou em depoimento pessoal já não mais estar em seu poder.

Pagou, ademais, três parcelas de R\$ 1.300,00 (registro que a alegação de que foram cinco as prestações adimplidas, das quais não aconteceu a emissão de recibo para duas, não contou com o respaldo de dados consistentes, razão pela qual se tem a certeza de três pagamentos).

Assim, os réus deverão restituir à autora o valor de R\$ 39.200,00, ao passo que o montante de R\$ 4.000,00, por reparos mecânicos efetuados no automóvel dado como parte do pagamento do imóvel, não vingam por falta de demonstração no particular.

Quanto à multa decorrente da rescisão do contrato (cláusula VII – fl. 11), deverá ser imposta à autora na medida em que se positivou que foi ela quem deu causa a isso.

Outrossim, e agora à luz do pedido contraposto formulado pelos réus (fl. 70, item 9.4), a autora deverá arcar com o IPTU do imóvel do ano de 2017 (correspondente a R\$ 300,23 – fl. 76 – diante da segunda parte da cláusula III do contrato – fl. 11), além de R\$ 1.655,26 que os réus desembolsaram perante a Caixa Econômica Federal em face do financiamento e devido à inadimplência da mesma (fl. 77) e mais R\$ 18.000,00 a título de multa contratual como responsável pela rescisão do negócio (cláusula VII – fl. 11).

Já as perdas e danos pleiteadas são pertinentes pela impossibilidade dos réus darem outra destinação ao imóvel, sendo relevante mencionar que não foram impugnadas específica e concretamente nem mesmo quanto à sua extensão, como seria de rigor.

O total devido pela autora aos réus será assim de R\$ 31.955,49.

Por fim, tomo como adequada a compensação entre as importâncias referidas, preenchidos que estão os requisitos dos arts. 368 e 369 do Código Civil.

Caberá aos réus então pagarem à autora a quantia de R\$ 7.244,51.



**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 PROCEDENTES EM PARTE** a ação e o pedido contraposto para declarar a rescisão do contrato tratado nos autos por responsabilidade da autora e para condenar os réus a pagarem à autora a quantia de R\$ 7.244,51, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, 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 intimem-se.

São Carlos, 26 de junho de 2018.

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