



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 Digital nº: **0007253-97.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Jeime Henrique dos Santos**
 Requerido: **LUIS RAFAEL BADRA PRUJANSKI e outros**

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.

Trata-se de ação em que o autor alegou que com o auxílio da terceira ré firmou com os primeiros réus contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, aí incluída a construção de uma casa.

Alegou ainda que após ter feito pagamentos que especificou veio a saber que a casa foi construída em desacordo com o que ajustara, de sorte que almeja à rescisão do contrato e à devolução do valor que despendeu.

A primeira preliminar arguida em contestação pela terceira ré não merece acolhimento.

Com efeito, muito embora um dos pedidos da ação seja o de rescisão do contrato trazido à colação, é incontroverso que a expressão econômica da demanda está resumida ao valor já pago a esse título.

**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

Tal aspecto é de fundamental relevância, especialmente se for tomado em conta que o autor está desacompanhado de Advogado, circunstância que – pode-se dizer – poderia tornar-lhe inviável o ajuizamento de nova ação fora do âmbito do Juizado Especial Cível.

Rejeito a prejudicial suscitada, pois.

Já a segunda preliminar entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

Tomo como desnecessária a realização de audiência na forma do pedido de fl. 63 para a solução do litígio.

Isso porque o instrumento de fls. 03/08 atesta que o negócio jurídico noticiado envolveu de um lado o autor e de outro os primeiros réus.

Esses últimos comprometeram-se a vender imóvel àquele, o que contemplaria terreno e a edificação de uma casa, mas isso não se ultimou.

Os primeiros réus não refutaram os fatos articulados pelo autor, como seria de rigor, especialmente no que concerne ao atraso para a entrega da casa e à circunstância de ter sido feita em desacordo com o convencionado entre as partes.

Aliás, em contestação chegaram a referir a proposta de acordo ao autor, sem que fosse por ele aceita.

Em consequência, e à míngua de dados consistentes que apontassem para o autor como responsável pela rescisão do contrato, impõe-se o acolhimento da postulação vestibular no particular.

Diga-se o mesmo quanto à devolução dos valores pagos pelo autor, nada se justificando a retenção de alguma soma em favor dos primeiros réus.

Outra será a alternativa em face da terceira ré.

Na verdade, ela figurou na transação como mera intermediária, aproximando as partes contratantes.

O instrumento de fls. 03/08 deixa isso claro, patenteando que em momento algum a mesma agiu em nome próprio para defender interesse seu.

Por outras palavras, como não tomou parte no contrato que se busca desfazer, não poderá ser afetada pelo desfecho do processo.

Ressalvo, ademais, que a questão do pagamento à comissão da terceira ré é assunto que diz respeito a ela e aos primeiros réus (cláusula VII do contrato – fl. 05), não produzindo reflexos 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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar os réus **LUIS RAFAEL BADRA PRUJANSKI e THAIS COTRIM MARTINS PRUJANSKI** a pagarem ao autor a quantia de R\$ 6.200,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação, ficando a ação **IMPROCEDENTE** em face da ré **ALFA IMÓVEIS SÃO CARLOS EIRELI**.

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, 12 de dezembro de 2017.

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