

**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: **1003659-58.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Ketlen Fernanda Scarpari da Silva**  
 Requerido: **J.C.M. Construcoes Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****PROCESSO Nº 1003659-58.2017**

Vistos.

**KETLEN FERNANDA SCAPARI DA SILVA** ajuizou a presente **AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES, MULTA CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO DANO MORAL E MATERIAL** em face de **J.C.M. CONSTRUÇÕES LTDA** todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz a autora, em síntese que, firmou com a requerida em 18/03/2016 contrato de promessa de compra e venda com financiamento para aquisição de um imóvel pronto no valor de R\$ 130.000,00. Alega que o pagamento seria feito através de financiamento da Caixa Econômica Federal, dependendo de aprovação da construção para liberação do dinheiro, exigida pelo programa Minha Casa Minha Vida. Atendendo ao que foi solicitado pela CEF, pagou RS 750,00, a um engenheiro, mas a obra não foi aprovada pela falta de um disjuntor. Ao entrar em contato com a requerida recebeu a noticia de que a empresa não pagaria nova vistoria; ou entregaria o imóvel conforme pactuado ou, rescindiria o contrato sem a restituição dos valores já pagos. Requer a inversão do ônus da prova; a desconstituição do negócio jurídico; a restituição em dobro das quantias pagas atualizadas monetariamente; o pagamento de multa contratual disposta na cláusula XII, paragrafo segundo; condenação em perdas e danos no valor de R\$ 24.500,00; condenação em danos morais no valor de R\$ 9.370,00; e condenação em honorários advocatícios e custas e custas processuais. Juntou documentos às fls. 12/35.

Devidamente citada à empresa requerida apresentou contestação preliminarmente

**1003659-58.2017.8.26.0566 - 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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

impugnou a concessão da gratuidade da justiça; alegou responsabilidade exclusiva da requerente pela rescisão do contrato, pois a aprovação do financiamento era de sua responsabilidade; alegou não ter recebido o valor de R\$ 10.000,00, informado na inicial; tal montante foi destinado ao corretor (fl. 26); que não são devidas indenizações por perdas e danos ou danos morais, já que a rescisão se deu por culpa da autora; pediu o chamamento do corretor ao processo. A improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 57/61.

Sobreveio réplica às fls. 79/83.

As partes foram instadas à produção de provas (fl.84), a requerida pediu a oitiva do corretor Mauro Adriano Silveira (fl. 88) e a requerente permaneceu inerte (cf. certidão de fl. 89).

Às fls. 90/91 foi indeferido o pedido de chamamento ao processo formulado pela requerida e designada data para tentativa de conciliação

A tentativa de conciliação restou infrutífera cf. termo de fls. 98/99.

Às fls. 107/108 foi rejeitada a impugnação à justiça gratuita apresentada pela requerida.

**É o relatório.**

Decido no estado em que se encontra a lide por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

Uma leitura mais atenta do contrato firmado entre as partes indica que a autora optou por financiar a **totalidade** do preço do imóvel (cláusula IV - § 1º).

Foi previsto também que os custos da documentação do Agente Financeiro seriam suportados pelas partes (cláusula V § 2º).

Como a avaliação é um documento que deve ser entregue pelo pretendente ao financiamento, era (e é) da autora a obrigação do pagamento respectivo ao avaliador; assim nada deve ser ressarcido nesse ponto.

Passo então a enfrentar o pleito de rescisão propriamente dito.

Como já consignei a autora optou por financiar a **totalidade** dos R\$ 130.000,00 e



**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**

confessa nos autos que o agente financeiro não liberou tal montante ao vendedor, por circunstâncias alheias a ele.

Argumenta que tal não ocorreu em razão de um vício construtivo apontado pelo engenheiro encarregado da vistoria prévia, mais especificamente a ausência de um disjuntor.

Não temos nos autos documentação apta indicando essa circunstância; aliás nem mesmo foi exibida a declaração do engenheiro que teria apontado o defeito construtivo.

A prova documental carreada indica sim que os **R\$ 5.000,00** desembolsados pela autora - a única importância dispendida - foram entregues a Mauro Adriano Silveira, em **pagamento da corretagem**. Ou seja, a ré não foi destinatária de tal quantia.

Por fim, tanto no contrato como no sobredito documento está especificado que a falta de concessão do financiamento justificaria a rescisão sem **prejuízo para qualquer das partes** (v. cláusula IV, § 2º, fls. 21 e fls. 26, § 3º).

Assim me parece que a rescisão deve ser proclamada, mas a autora não faz jus a qualquer devolução, pois nada entregou a ré pela compra.

Na mesma linha de pensamento não é caso de arbitramento de danos morais ou reparação de danos materiais (que pressupõem irregularidade no agir da postulada, não provada nos autos).

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito para o fim de **RESCINDIR** a avença entabulada entre as partes constante de fls.20/25; os pleitos de restituição de valores, multa, dano moral e material ficam rechaçados conforme acima alinhavado.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes, na proporção de 50% para cada uma. Condeno a autora a pagar honorários advocatícios ao procurador da ré, que fixo em 10% do valor dado a causa, e da mesma forma condeno a ré a pagar honorários advocatícios ao patrono da autora na mesma proporção de 10% do valor dado a causa. Em relação a autora deverá ser observado o disposto no art. 98 § 3º do CPC, uma vez que a mesma tem os benefícios da justiça gratuita, conforme deferimento no despacho de fls.37.

Transitado em julgado, deverá o vencedor iniciar o cumprimento de sentença



**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**

fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e ss do CPC.

P.I.

São Carlos, 20 de abril de 2018.

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