

**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: **1017286-03.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Genival do Lino Maciel**
 Requerido: **Carlos Roberto de Lima e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

GENIVAL DO LINO MACIEL ajuizou **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS E MATERIAIS** em face de **CARLOS ROBERTO DE LIMA e MARIA ELEIDE DE MELLO LIMA**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que: a) firmou com os réus compromisso de compra e venda, em 06/04/2015, cujo objeto era um imóvel residencial de matrícula 143.634; b) o sinal foi pago no valor de R\$10.000,00 e o restante no valor de R\$115.000,00 seria quitado através de financiamento junto à CEF, após a edificação completa do bem; c) o contrato previa o prazo de 90 dias prorrogáveis por mais 45 dias para a finalização da edificação do imóvel, sob pena de desfazimento do negócio a critério do autor; d) após sete meses da celebração do contrato os requeridos não cumpriram com sua parte no combinado gerando prejuízos ao autor, pois este paga aluguel e já gastou R\$10.000,00. Diante disso, requereu a rescisão contratual e a indenização pelos danos materiais no valor de R\$10.000,00 mais R\$ 2.400,00 por mês, a contar da data de vencimento do contrato e danos morais no valor de 15 salários mínimos.

Devidamente citados, os requeridos apresentaram

1017286-03.2015.8.26.0566 - 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**

contestação alegando que: a) não têm culpa pelo insucesso da aprovação do financiamento; b) o autor não providenciou os documentos e pagamentos necessários para liberação do numerário pela CEF; c) não foi demonstrado nos autos que houve dano material, bem como dano moral; d) não há que se falar em multa por descumprimento contratual, pois quem deu causa ao inadimplemento foi o autor e; e) não é devida a devolução do sinal no valor de R\$10.000,00, pois os autores inadimpliram o contrato. Diante disso requereram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica à contestação cf. fls. 48/51.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 52. Na mesma oportunidade os réus requereram prova testemunhal e o autor requereu depoimento pessoal dos réus.

É o relatório.

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

A lide merece ser julgada parcialmente procedente.

As partes pactuaram, por intermédio de compromisso de compra e venda, a construção de um imóvel (casa) localizado no lote número 4114-A, da quadra 115, no bairro Cidade Aracy na cidade de São Carlos-SP, matriculado no CRI local sob o número 143.634.

O valor total do bem construído seria de R\$125.000,00, pagos em duas parcelas da seguinte forma: 1ª no valor de R\$10.000,00, servindo


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

de sinal, na celebração do contrato e; 2ª no valor de R\$115.000,00 por meio de financiamento habitacional a ser obtido em até 90 dias após a entrega da documentação necessária por parte da vendedora, ora ré, cf. fls. 17/22.

A parte autora confessa não ter honrado com a segunda parcela do pagamento, pois não conseguiu o financiamento junto à CEF; todavia atribui tal infortúnio aos requeridos que segundo ela atrasaram a entrega do imóvel da documentação necessária (cf. fls. 49/51).

De sua parte, os réus alegam que forneceram a documentação necessária e a culpa pelo insucesso do financiamento é exclusiva do autor (cf. fls. 71/73).

Pelo contrato cabia ao autor efetuar o pagamento integral para então receber o bem imóvel construído e, aos réus, à construção do mesmo após o recebimento da integralidade do valor pactuado. Entretanto, nada disso ocorreu.

Segundo a cláusula V do Compromisso de Compra e Venda (fls. 18) o prazo para o autor requerer junto à CEF o financiamento seria de até 90 dias após a entrega da documentação a cargo dos autores. A entrega ocorreu (cf. declaração de fls. 103), mas o financiamento acabou não sendo obtido.

Diante de todo o exposto só podemos entender que a negociação não chegou a termo por desídia do autor, que descumpriu sua obrigação contratual, devendo o mesmo assumir o ônus da sua responsabilidade.

Delibero, por fim, a rescisão do negócio, permitindo que os réus retenham o valor pago a título de sinal com fundamento na cláusula V, letra "a" cc cláusula VII, da avença firmada pelas partes.



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

Isto posto, **DELIBERO a rescisão do contrato** celebrado entre as partes, impondo ao autor a responsabilidade ficando para os réus o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pagos pelo autor a título de sinal.

Ante a sucumbência quase total do autor, arcará ele com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa, observando-se o disposto no parágrafo 3º, do art. 98, do CPC.

Após o trânsito em julgado aguarde-se providência do réu por 10 dias. Nada sendo requerido, averbe-se a extinção e arquivem-se os autos de modo imediato.

P.I.

São Carlos, 11 de outubro de 2016.

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