



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: **0009324-77.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **JUCELENE DA SILVEIRA DOS SANTOS e outro**
 Requerido: **MARCOS FERREIRA MARTINS 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,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter celebrado entre si um contrato de compra e venda de imóvel, o qual contou com a intermediação dos réus.

Alegaram ainda que a autora efetuou pagamentos a título de entrada, mas não foi liberado o financiamento da parte restante do preço ajustado, de sorte que almejam à restituição de R\$ 10.000,00.

Durante a tramitação do feito, sobreveio pedido de desistência da ação pelo autor (fl. 88), o que foi devidamente homologado (fl. 91).

Mantenho tal decisório mesmo diante das ponderações feitas pelos réus a fl. 93.

Isso porque a desistência da ação aforada perante o Juizado Especial Cível prescinde de anuência do réu à minguada exigência nesse sentido pela Lei nº 9.099/95.



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

Ademais, se é extinto o processo principal consequentemente perde o objeto o pedido contraposto porventura formulado em decorrência dele porque deixou de existir o suporte que lhe dava respaldo.

Os réus poderão nesse contexto à evidência ajuizar ação que repute adequada contra o autor desistente, mas deverão fazê-lo em sede própria, de sorte que fica mantida a decisão de fl. 91.

Assentada essa premissa, destaco que pende de apreciação o pedido apresentado pela autora em face dos réus, visando ao recebimento de R\$ 10.000,00.

O documento de fls. 02/08 dá conta de os autores celebraram entre si um compromisso de compra e venda de imóvel, figurando o autor como vendedor e a autora como compradora.

No terreno foi edificada uma casa que seria entregue completamente pronta.

O preço avençado foi de R\$ 115.000,00, dividido em um sinal de R\$ 2.000,00, outro pagamento de R\$ 18.000,00 e mais R\$ 95.000,00 que seriam financiados.

Muito embora os réus não tenham figurado nesse contrato, os recibos pertinentes ao sinal (R\$ 2.000,00) foram emitidos pela ré, como se vê a fls. 09/10, ao passo que o documento de fl. 12 demonstra que a autora depositou em conta do réu a importância de R\$ 14.500,00.

Essa participação dos réus, que se apresentam como sócios na empreitada (fl. 81), decorreu da intermediação do negócio que efetuaram, mas não se positivou com a necessária precisão qual seria a natureza desta.

Na peça de resistência e a fls. 80/81 eles destacaram que houve acordo verbal com o autor para o pagamento da corretagem e da administração da construção da casa, o que permite desde já a conclusão de que a autora não teve ligação alguma com tal entendimento.

Ela apresentou-se apenas como compradora do imóvel e nada poderia impor-lhe o pagamento da corretagem ou da administração pela edificação da residência.

Não poderá, bem por isso, sofrer os reflexos oriundos desse ajuste firmado entre os réus e o autor.

Por outro lado, extraído dos autos que o financiamento de parte do preço combinado entre os autores não foi liberado pelo agente financeiro, o que acarretou a impossibilidade de concretização da compra e venda de início concebida.

Nada foi amealhado para contrapor-se a tanto, pouco importando por quais razões isso teve vez porque independentemente do aprofundamento dessa questão o ponto objetivo – e indubitado – consiste na não implementação da compra e venda do imóvel em apêço.



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 conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento parcial da pretensão deduzida.

Na verdade, restou suficientemente comprovado que a autora realizou pagamentos aos réus pela compra de imóvel que não se consumou e em consequência faz jus à devolução respectiva sob pena de enriquecimento sem causa dos mesmos em seu detrimento porque ficariam com valor sem que houvesse a contrapartida correspondente.

Já a rescisão do contrato de fls. 02/08 e as consequências que ela acarretaria não poderão ser objeto de pronunciamento porque afetariam o autor que já não faz parte da relação processual.

Faço a propósito duas últimas ressalvas.

A primeira é a de que sem embargo do montante despendido pela autora ser em princípio superior ao valor do pedido este deverá balizar a sentença, sob pena de nulidade do julgado (assinalo, inclusive, que a autora foi instada a manifestar-se sobre esse aspecto, mas permaneceu silente – fls. 80, último parágrafo).

A segunda é a de que, na esteira do que já foi realçado na presente, caberá aos réus a propositura de ação contra o autor desistente para haver eventual soma que lhes seja devida, não tendo a autora ligação alguma com isso.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar os réus a pagarem à autora a quantia de R\$ 10.000,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso os réus não efetuem o pagamento da importância aludida no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Mantenho a decisão de fl. 13.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.
P.R.I.

São Carlos, 28 de julho de 2015.

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