



**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: **1005659-02.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **FABIO HENRIQUE DE SOUZA e outro**  
 Requerido: **ALINE MARIA MIRA DE ASSUMPÇÃO e outro**

Justiça Gratuita

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 contrato particular de compra e venda com os réus visando à aquisição de imóvel.

Alegaram ainda que o preço ajustado foi de R\$ 120.000,00 divididos em duas etapas e que pagaram R\$ 13.800,00 aos réus.

Salientaram que quando foram financiar o remanescente souberam que isso não seria viável em virtude de inúmeras pendências judiciais que os réus ostentavam, bem como porque eles na realidade não seriam os legítimos proprietários do imóvel negociado.

Salientaram que ajustaram com os réus a rescisão do contrato, mas eles não restituíram o que haviam recebido.

A existência do contrato firmado entre as partes, nos moldes descritos na petição inicial, está demonstrada a fls. 11/14, sendo certo que o imóvel em apreço tinha área de 125 metros quadrados (fl. 11).



**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**

Já os pagamentos levados a cabo pelos autores a esse título encontram-se patenteados a fls. 15/17.

Dois são os argumentos lançados pelos autores para a rescisão daquele contrato, a saber, a existência de pendências judiciais pelos réus e a circunstância dos mesmos não serem na realidade proprietários do imóvel que prometeram à venda.

Quando a esse último, observo que tal imóvel seria objeto da matrícula CRI nº 77.572 (fl. 11), extraído-se do registro nº 6 na mesma inserido que ele havia sido adquirido por José Domingos Nunes Vieira e Marilda Aparecida Nunes (fl. 20), enquanto a averbação nº 7 (fl. 21) dá conta de que foi desmembrado em duas partes, as quais deram origem a duas novas matrículas (é relevante notar que o imóvel tinha originariamente área de 250 metros quadrados).

Os réus apresentaram a fls. 59/62 o contrato particular de compromisso de venda e compra feito com José Domingos e Marilda, sendo possível notar que esse instrumento alude igualmente apenas a imóvel com 125 metros quadrados.

A falta de clareza nos contratos não permite entrever com a indispensável segurança que a parte do imóvel objeto da matrícula nº 77.572 prometida à compra aos réus foi a remanescente do mesmo ou se eles prometeram vender aos autores a parte convencionada com José Domingos e Marilda.

Inexiste lastro sólido para levar a uma ou a outra conclusão.

Não obstante, e agora enveredando pelo outro fundamento da postulação vestibular, pelo que foi dado apurar a questão do financiamento do imóvel não teve ligação com pendências judiciais dos réus.

Esse financiamento não foi aprovado, ao contrário do que assinalaram os réus a fl. 45, parte final do primeiro parágrafo, mas o documento de fl. 63 evidencia que não aconteceu tal aprovação para a proposta pretendida, bem como que nova avaliação poderia dar-se com a adequação do valor da prestação possível.

Nota-se, portanto, que não foi liberado o financiamento trazido à colação, mas isso não teve vez pelas pendências judiciais dos réus, como sustentaram os autores, muito embora não se tenha detectado com clareza o que teria sucedido sobre o assunto.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, permite estabelecer a convicção de que a compra e venda do imóvel não se implementou, o que não pode ser imputado aos réus.

**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**

Em consequência, é de rigor a restituição do montante recebido pelos réus, até como forma de evitar o seu inconcebível enriquecimento sem causa em detrimento dos autores (nada justificaria a permanência de valor com eles sem que houvesse nenhuma contrapartida para tanto), com exclusão da multa prevista na cláusula segunda do contrato (fl. 13) por não ter sido comprovada a responsabilidade exclusiva dos réus – a exemplo da dos autores – a respeito.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar os réus a pagarem aos autores a quantia de R\$ 13.800,00, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância que a compôs, 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).

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, 29 de novembro de 2015.

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