



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: **0004582-72.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**
 Requerente: **LUIS APARECIDO FIDELIX**
 Requerido: **Imobiliária Faixa Azul Ltda Eout**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Dispensado o relatório. Decido.

A preliminar de prescrição não deve ser acolhida, uma vez que a contagem do prazo prescricional inicia-se com a violação do direito, nos termos do art. 189 do CC, por força, ainda, da aplicação do princípio da *actio nata*.

No caso em exame, a violação ao direito do autor somente ocorreu recentemente, quando foi informado a propósito da perda, unilateralmente deliberada pela ré, de seu direito ao jazigo.

Prosseguindo, temos que o autor, em 21/10/1987, adquiriu da ré os direitos a um jazigo em cemitério que viria a ser – e efetivamente foi – construído e administrado por esta (fls. 02/03).

Indo adiante, também não se reconhece a ilegitimidade passiva *ad causam*, vez que a cessão operada por força do instrumento particular de fls. 38/43 não foi eficaz em relação ao autor, vez que este não foi notificado nem se declarou ciente, como exige o art. 290 do CC.

O caso é de rescisão do contrato por culpa da ré, com a sua condenação na obrigação de restituir ao autor o valor equivalente à lesão por este suportada.

Incontroverso que pelo simples fato de não comparecer para uma mera atualização cadastral, o autor perdeu o jazigo.

Ilícita a conduta.

A quebra do contrato é imputável à ré.

O contrato prevê, é certo, o pagamento de uma taxa anual pelo autor.

Todavia, no caso específico dos autos, sustenta o autor que jamais recebeu qualquer cobrança dessa taxa e, de fato, a ré não trouxe prova alguma de ter, em qualquer momento, efetuado a aludida cobrança.

O contrato foi celebrado há quase 30 anos e a longa inércia da ré, o desinteresse em cobrar seu crédito anual, não é despido de consequências jurídicas, vez que identificável, no caso, o instituto da *supressio*, expressão concreta da boa-fé objetiva contemplada pelo art. 422 do CC, com o efeito de extinguir a obrigação contratual do autor, ao menos enquanto não notificado para a cobrança de anuidades vincendas.

Luiz Rodrigues Wambier, em artigo científico, explica: "A *supressio* significa o desaparecimento de um direito, não exercido por um lapso de tempo, de modo a gerar no outro contratante ou naquele que se encontra no outro polo da relação jurídica a expectativa de que não seja mais exercido. Pode-se dizer que o que perdeu o direito teria



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

abusado do direito de se omitir, mantendo comportamento reiteradamente omissivo, seguido de um surpreendente ato comissivo, com que já legitimamente não contava a outra parte" (in RT 915/280).

Cumpr frisar que o contrato não disciplina que a dívida em exame é portátil. Ao contrário, silencia a propósito. Logo, tem-se dívida quesível, aplicando-se a regra geral do art. 327 do CC. Cabia à ré diligenciar, cobrando o devedor, em seu domicílio.

Nesse sentido, com a rescisão do contrato, nada deverá o autor à ré.

Em caso de rescisão contratual, as partes devem ser restituídas ao *status quo ante*, ou seja, a ré deve restituir ao autor montante equivalente ao que foi por este desembolsado.

Apenas restituir ao autor o valor calculado pela ré às fls. 51 não é suficiente.

Com efeito, a atualização monetária pela tabela do TJSP visivelmente não reconduz as partes ao *status quo ante*, pois o valor encontrado não seria bastante para viabilizar nova compra, pelo autor, de um jazigo. Não seria o equivalente monetário. A variação no preço dos jazigos desde a década de 1980, como se vê às fls. 9, foi muito superior à atualização monetária em geral. O próprio valor pelo qual a autora negociou com a terceira sucessora, mostra-nos, isso, fls. 41. Impor à ré a restituição de R\$ 836,03, como propõe, importaria em enriquecimento ilícito de sua parte.

Por outro lado, o autor não comprovou a equivalência exata entre o jazigo capela, indicado às fls. 9, com o que havia adquirido. Já a ré, que aliás tem mais conhecimento sobre isso, também se omitiu. Consequentemente, será admitido o valor do jazigo intermediário, denominado jazigo nobre, R\$ 10.007,28.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação movida por LUIS APARECIDO FIDELIX contra IMOBILIARIA FAIXA AZUL LTDA para rescindir o contrato e CONDENAR a ré a pagar ao autor R\$ 10.007,28, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde a propositura da ação, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Fica(m) desde já a(s) parte(s) ré(s) intimada(s), com a simples publicação desta no DJE, de que o termo inicial para pagamento voluntário no prazo de 15 dias, nos termos do art. 475-J do CPC, sob pena de incidência da multa de 10% e prosseguimento da execução, corresponderá ao trânsito em julgado da decisão final, independentemente de nova intimação.

Sem condenação em honorários, no JEC.

P.R.I.

São Carlos, 21 de julho de 2015.

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