



**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**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0014711-10.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Nulidade / Anulação**  
 Requerente: **Luiz Fernando Ribeiro do Prado**  
 Requerido: **Incorporadora e Empreendimentos S J T Ltda**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

### VISTOS

**LUIZ FERNANDO RIBEIRO DO PRADO**  
 ajuizou Ação **DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL cc RESCISÃO DE CONTRATO e DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS** em face de **INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS S J T LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que firmou com a requerida contrato para aquisição do imóvel descrito na inicial. Pagou um total de R\$ 7.058,47. Ocorre que diante de exigências verbais da requerida e por não ter mais condições de cumprir com o seu compromisso, pretende a rescisão e a devolução do valor pago.

Juntou documentos com a inicial.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação sustentando, em síntese, que o requerente assinou o contrato livremente e que não há admitir o desconhecimento das cláusulas contratuais. Argumentando que a devolução do valor pago geraria enriquecimento sem causa ao autor, pediu a improcedência da ação.

No mais, rebateu a inicial e pediu a

**0014711-10.2013.8.26.0566 - 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

improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 113/114.

Pelo despacho de fls. 115 foi determinada a produção de provas, mas as partes permaneceram inertes (fls. 117).

A audiência de conciliação restou prejudicada ante a ausência das partes (fls. 120).

Em resposta ao despacho de fls. 121 o autor peticionou a fls. 122.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

É direito irrenunciável do autor desligar-se da avença que não mais deseja manter, ainda mais diante da perda de condições financeiras.

Nesse sentido, inclusive, é a Súmula nº 1 do E. TJSP, *in verbis*: “o promissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo promissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Assim deve ser reconhecido seu direito à devolução do que pagou (cf. fls. 32/39), sob pena de enriquecimento ilícito da requerida.



**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

No caso dos autos temos seis comprovantes de pagamento, totalizando **R\$ 3.858,47** (fls. 33/39) e a emissão de um cheque (fls. 32), no valor de **R\$ 3.200,00**.

Não entendo justa a imposição à ré da devolução integral do *quantum*, desembolsado, já que o contrato está sendo rescindido por vontade/conveniência do autor.

Por equidade, é de rigor determinar que do montante acima especificado que deverá ser devolvido, seja deduzido o percentual de 50% (vinte por cento), correspondente as despesas da ré com a comercialização do imóvel especificado não contestadas pelo autor.

\*\*\*

Ante o exposto **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito para o fim de **RESCINDIR** o contrato firmado entre as partes e **CONDENAR a requerida**, INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS SJT LTDA, **a pagar ao autor**, LUIZ FERNANDO RIBEIRO DO PRADO, a quantia que recebeu e que está demonstrada nos autos, deduzido o percentual de 50% . Os valores desembolsados devem ser acrescidos de correção monetária a contar do ajuizamento e juros de mora a contar da citação.

Na sequência, do montante obtido serão abatidos os 50 pontos percentuais; ao autor será devolvido o resíduo.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu procurador, devendo ser observado o art. 12 da Lei 1.060/50 em relação ao autor.



**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

P.R.I.

São Carlos, 06 de março de 2015.

**MILTON COUTINHO GORDO**  
**Juiz de Direito**

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