

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1001049-20.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Requerente:	Renan Wesley Toyama e outro
Requerido:	Suely Timotheo do Amaral

RENAN WESLEY TOYAMA E JULIANA MAGDALENO PIMENTA ajuizaram ação contra **SUELY TIMOTHEO DO AMARAL**, pedindo a rescisão do compromisso de compra e venda, a devolução em dobro da quantia paga e a condenação da ré ao pagamento da multa contratual. Alegaram, para tanto, que em 04 de outubro de 2016 celebraram com a ré um contrato de compromisso de compra e venda para aquisição de uma unidade no Empreendimento Habitacional Dr. Romeu Santini II, pagando um sinal de R\$ 2.000,00 no dia da assinatura do negócio jurídico. Ficou consignado no instrumento contratual que a ré teria o prazo máximo de 90 dias para entregar os documentos necessários para dar entrada no pedido de financiamento, contudo tal obrigação não foi cumprida até a data do ajuizamento da ação.

A ré foi citada e contestou os pedidos, aduzindo em preliminar a falta de interesse processual, pois os autores não indicaram quais documentos não teriam sido entregues. No mérito, afirmou que toda documentação foi entregue aos autores em janeiro de 2017 e que o pedido de rescisão contratual decorre da não aprovação do financiamento imobiliário. Impugnou, assim, todos os pedidos formulados pelos autores.

Manifestaram-se os autores, insistindo nos termos da petição inicial.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Há pretensão resistida e a via processual eleita pelos autores é adequada para a solução do litígio. Ademais, os autores alegam que a ré não entregou a documentação necessária na data aprazada, o que, por óbvio, corresponde a todos os documentos descritos na cláusula 3.3 do instrumento contratual (fl. 12). Rejeito a preliminar arguida.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

As partes celebraram contrato de compromisso de venda e compra em 04 de outubro de 2016 (fls. 11/16), comprometendo-se a ré a alienar o imóvel situado no Conjunto Habitacional Dr. Romeu Santini II, recebendo dos autores, em contrapartida, o valor de R\$ 93.000,00. Além disso, a ré se obrigou a entregar todos os documentos descritos na cláusula 3.3 do instrumento contratual no prazo de 90 dias, a contar da data da assinatura do contrato, a fim de possibilitar aos autores o ingresso com o pedido de financiamento imobiliário junto à instituição financeira.

Não há provas de que tal obrigação tenha sido cumprida até o dia 02 de janeiro de 2017. Com efeito, era ônus da ré apresentar algum comprovante de entrega dos documentos aos autores ou qualquer elemento probatório indicativo de que tal ato tenha efetivamente ocorrido, o que, entretanto, não ocorreu.

A simples afirmação de que algumas certidões já haviam sido expedidas antes do vencimento do prazo não induz a conclusão de que a obrigação fora cumprida tempestivamente. Aliás, a certidão da matrícula do imóvel somente foi expedida em 05.01.2017 (fl. 48), bem como os recibos de pagamento das despesas condominiais só foram emitidos em 16.02.2017 (fl. 45), o que vai de encontro as alegações da ré.

Por outro lado, a própria ré juntou aos autos mensagem eletrônica enviada pelo autor no dia 16 de janeiro de 2017 (fl. 53), na qual solicita urgência na solução dos problemas relacionados ao negócio jurídico, pressupondo-se, então, que até esta data a obrigação por ela assumida não havia sido cumprida.

Aliás, a escritura e a quitação em favor da ré efetivamente foram registradas no Cartório Imobiliário em 5 de janeiro de 2017 (fls. 47), não em 19 de dezembro de 2016, como alegado na contestação.

Destarte, diante do descumprimento contratual, de rigor a rescisão do contrato celebrado entre as partes, pois embora regularizada agora a propriedade, o decurso do prazo afetou o interesse do comprador, pelas razões que ele justificou no decorrer das tratativas.

Há previsão contratual de que a não apresentação por parte da promitente vendedora dos documentos relacionados na cláusula 3.3 ocasionaria a rescisão do contrato e, conseqüentemente, a obrigação de restituir em dobro o valor recebido a título de sinal (cláusula 6.2 – fl. 14). Também fora estipulado multa de 10% do total da transação na hipótese de descumprimento de quaisquer das cláusulas estabelecidas no instrumento contratual (cláusula 13 – fl. 15).

Portanto, **existe previsão de incidência de duas multas compensatórias vinculadas ao mesmo fato.** Mas não podem ambas coexistir, para não configurar dupla punição, prevalecendo então a de menor valor, em benefício do devedor.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos** e decreto a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, condenando a ré a restituir para os autores, em dobro, o valor já pago, de R\$ 2.000,00, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios contados a partir da data d a citação inicial.

Vencida na quase totalidade dos pedidos, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono dos autores fixados em 15% do valor da condenação.

A execução destas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil, pois defiro à ré o benefício da justiça gratuita.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 12 de março de 2017.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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