

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011850-97.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **ROGERIO MOURA CERRI**
 Requerido: **THALIS EDSON FERREIRA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

ROGÉRIO MOURA CERRI ajuizou Ação de **RESCISÃO DE CONTRATO c.c PERDAS E DANOS** em face de **THALIS EDSON FERREIRA**, todos devidamente qualificados.

Aduz o Autor, em síntese, que firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda com o Requerido, que se comprometeu a comprar dele (requerente) um imóvel. O réu pagou o sinal e permitiu a compensação do primeiro cheque; ocorre que outro foi devolvido pelo banco sacado com insuficiência de fundos e os demais acabaram “sustados” pelo sacador. Não chegou a seu conhecimento na época o comparecimento do demandado à imobiliária TETO, anunciando verbalmente a desistência do negócio sem firmar nenhum documento por escrito e ignorando a cláusula escrita prevendo multa para a hipótese de desistência. Requereu a procedência da ação, com a resolução do contrato, a

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

condenação do Requerido ao pagamento correspondente a multa contratual e as custas e honorários advocatícios. A inicial veio instruída por documentos às fls. 11/30.

Devidamente citado o Requerido apresentou contestação alegando que; 1) o Autor anunciou a venda um imóvel novo, porém após a assinatura do contrato verificou que o imóvel estava em reforma não se tratando de um imóvel novo como foi lhe dito antes; 2) não procede o pedido de indenização no tocante a perdas e danos, tendo em vista que coube ao autor dar causa a ruptura contratual. Requereu a improcedência dos pedidos elencados na exordial e a restituição dos valores pagos e compensados a título de parcelas pagas.

Sobreveio réplica às fls. 70/73.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 74 e manifestaram interesse em oitiva de testemunhas às fls. 75 e 79.

A fls. 86/95 a Prefeitura Municipal carrou ofício em atenção à determinação do juízo.

Audiência de conciliação restou infrutífera.

É o relatório.

DECIDO.

Como já deixei consignado a fls. 80, no contrato firmado entre as partes consta que em 2013, mais especificamente em novembro, seria edificada sobre o terreno uma casa, a ser entregue ao comprador

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

devidamente acabada, com pisos etc. (v. cláusula II, de fls. 12, e fls. 13).

Ou seja, o instrumento deixa evidenciado que o objeto da transação era mesmo um imóvel novo, a construir, na íntegra ou em construção mas não habitado ainda

Segundo nos informou a Prefeitura Municipal de São Carlos a construção (inscrição na Edilidade sob o nº 10.107.006.001) foi concluída em fevereiro de 2014, quando recebeu o “habite-se”.

Na ocasião foi identificado com a numeração 889 da Rua Nestor de Campos.

Cabe, ainda, ressaltar que o projeto da obra foi levado ao setor competente da Edilidade em 27/11/2013 e recebeu a aprovação em janeiro de 2014.

Por outro lado, não é crível que o réu tenha deixado de vistoriar o local antes de firmar o contrato.

A circunstância de se tratar de algo novo ou já utilizado, ainda mais em se tratando de imóvel residencial, é de fácil percepção.

Me parece, assim, evidente que sabia exatamente o que estava comprando.

No contrato nada foi dito sobre a inexistência de qualquer acessão sobre o terreno na data da assinatura. Assim, é bem provável que algo já estava edificado e acabou sendo terminado na sequência (o que não retira a qualificação de “novo” do imóvel).



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A mora do adquirente é ponto incontroverso. Também temos nos autos prova de que o adquirente não tem mais interesse no bem.

Assim, é de rigor proclamar a rescisão da avença, retornando às partes à situação anterior.

Como o requerido já pagou por conta da avença R\$ 8.000,00 (ou seja, menos do que 5% do total), delibero que a título de perdas e danos o autor poderão reter tal importância; já a multa de 10% sobre o valor do imóvel considero abusiva pois acarretaria excessiva onerosidade.

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL – AGRAVO REGIMENTAL – CONTRATO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO – DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS – CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA – REDUÇÃO A PATAMAR JUSTO – ARTIGOS 920 E 924, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 – POSSIBILIDADE – DESPROVIMENTO. 1 – A jurisprudência das duas Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte é firme no sentido da possibilidade de redução da cláusula penal no contrato de compra e venda, quando verificado, no caso concreto, que o valor avençado acarreta excessiva onerosidade do promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. Precedentes (REsp 134.636/DF, 330.071/SP, 292.942/MG e 158.193/AM). 2 – Agravo Regimental desprovido (AgRg no Ag 660801/RS, relator Ministro Jorge Scartezini, DJ 01/08/2005).

Pode o julgador reduzir o percentual fixado a título de cláusula penal no instrumento contratual de promessa de compra e venda, quando o valor avençado acarreta excessiva onerosidade ao promissário comprador e propicia o enriquecimento sem causa do promitente vendedor. Precedentes (REsp 330017/SP, Relatora Ministra Nancy Andrih, DJ 18/02/2002).

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pleito inicial para o fim de RESCINDIR o contrato firmado, voltando as partes ao *status quo ante*. Delibero que o autor, ROGÉRIO MOURA CERRI, poderá reter o valor já pago pelo réu, THALIS EDSON FERREIRA, no importe de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a título de perdas e danos.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes. Fixo honorários ao procurador do autor em 10% do valor dado à causa, observando-se que o requerido é beneficiário da justiça gratuita.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 19 de agosto de 2016.

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