


**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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0006447-28.2018.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **QUERUBINO SANTOS DA SILVA GONÇALVES**  
 Requerido: **Aprilia Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**

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 a parte autora alegou ter celebrado com a parte ré um Instrumento Particular de Compromisso de Reserva de Fração Ideal para a compra de um apartamento, efetuando pagamentos que especificou.

Alegou ainda que em virtude de problemas com a parte ré ela paralisou as obras do empreendimento sem que houvesse previsão para a conclusão do mesmo.

Almeja à rescisão do contrato e à devolução dos valores pagos a esse título.

De início, deixo de analisar as contestações de fls. 117/124, 127/134 e 136/143, tendo em vista que a ação foi ajuizada contra a ré **APRILIA**, apenas e tão somente.

**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

Em momento algum houve a inclusão de seus sócios no polo passivo da relação processual, utilizando-se os seus endereços para a viabilização da citação da ré.

Assentada essa premissa, observo que a parte ré admitiu na contestação de fls. 102/103 que realmente inexistiu movimentação no canteiro da obra trazida à colação, a despeito do empreendimento encontrar-se ativo perante a Caixa Econômica Federal.

Acrescentou que sofreu revés financeiro, mas que tem buscado junto à Caixa Econômica Federal alternativas para a entrega da obra, refutando que estivesse em mora para tanto.

Reputo que os argumentos expendidos na peça de resistência viabilizam de um lado a pronta definição do litígio e, de outro, o acolhimento da postulação vestibular.

Isso porque transparece incontroverso o severo comprometimento da situação financeira da ré que deu margem à paralisação do empreendimento em pauta.

Nesse cenário, não se concebe aguardar o desfecho de eventuais tratativas para a busca de opções para o término da construção, até porque nada de concreto aponta para a perspectiva de sucesso a propósito.

Não se concebe igualmente aguardar o prazo previsto para a conclusão da obra, previsto ao que consta para setembro de 2019, à míngua de indicação concreta de que ela pudesse ser alcançada no cenário aqui traçado.

Em consequência, prospera a pretensão deduzida para que, por responsabilidade da ré, seja rescindido o contrato firmado com o retorno das partes ao *status quo ante*.

Quanto à possível aplicação de multa que garantisse à parte ré a retenção de 20% do valor pago pela parte autora, deve ser desconsiderada, seja pela ausência de provas específica a propósito, seja porque eventual cláusula nessa direção seria claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.

A parte ré, como se não bastasse, não amealhou sequer um indício de despesas com as quais teria arcado e que dariam lastro à retenção propugnada.

Ao contrário, nenhum dado material foi coligido sobre despesas iniciais de publicidade, comercialização do imóvel ou gastos com despachante que viabilizassem retenção no patamar invocado.

**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

Impõe-se por tudo isso a convicção de que os pleitos formulados devem vingar.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a parte ré **APRILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** a pagar à parte autora a quantia de R\$ 4.431,60, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 03 de outubro de 2018.

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