



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO

Processo nº: **0001929-92.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **MARCOS ANTONIO TEIXEIRA, CPF 396.538.398-10 e ELISANGELA FERREIRA TEIXEIRA - Advogado Dr. Anibal de Souza Amaral Netto**
 Requerido: **RENAN BEZERRA DE MELLO, CPF 329.785.098-13, VALDINEI LOPES DE FIGUEIREDO, JOSÉ CARLOS LOPES, RENAN BEZERRA DE MELLO, LUANE SILVA BEZERRA DE MELLO e ANDRÉ LUIZ RODRIGUES DA SILVA - Todos desacompanhados de Advogado**

Aos 06 de dezembro de 2018, às 16:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do **MM. 1º Juiz de Direito Auxiliar Dr. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, os autores com seu advogado e os réus desacompanhados de advogados. Presentes também as testemunhas dos autores, Srs. Hélio e Raimunda. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar os depoimentos das testemunhas presentes, em termos em separado, e nos termos dos Provimentos de nºs. **866/2004** do Eg. Conselho Superior da Magistratura e **2304/2004** da Eg. Corregedoria Geral da Justiça, **foi(ram) gravado(s) em mídia (CD)** que será arquivado em cartório, em pasta própria, à disposição das partes. Certifico mais e finalmente, que a gravação do(s) depoimento(s) teve a ciência da(s) parte(s) e respectivo(a)(s) advogado(a)(s), o(a)(s) ficou/caram ciente(s) de que na hipótese de necessidade da “degravação” do(s) referido(s) depoimento(s), será incumbência da(s) parte(s). Terminados os depoimentos e não havendo mais provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: “*VISTOS. Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. 1- Ação em que os autores pedem a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda, com a condenação dos réus na obrigação de indenizarem pelo equivalente à entrada paga. 2- Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva deduzida por José Carlos Lopes, porque em realidade a matéria ali deduzida é de mérito: dizer que, ao contrário do que consta na inicial, ele não atuou como corretor, não é afirmar sua ilegitimidade passiva e sim negar o fato constitutivo do direito dos autores em relação a si - o de que atuou como corretor. 3- Ingresso no mérito. 4- O contrato de págs. 3/8 deve ser rescindido, porque não foi cumprido o § 3º da Cláusula II, que impunha aos vendedores a regularização do desmembramento da área. Se não bastasse, para a contratação do financiamento os autores dependiam do que consta da Cláusula V, “b”, na seguinte passagem: “... após a entrega dos documentos dos vendedores e do imóvel, todos em ordem”. A rescisão impõe-se, pois, sem culpa dos autores. 5- Como consequência disso, os autores devem ser restituídos ao status quo ante, com a indenização pelos danos materiais suportados. Tais danos materiais, no caso, coincidem com a entrada de R\$ 15.000,00, que foi paga, como consta na Cláusula V, “a” do contrato. A obrigação de indenizar é imputável, inicialmente, aos vendedores. O pagamento diz respeito à entrada, consoante o contido na Cláusula V, “a” do contrato, e no recibo de pag. 44. Demais disso, se o montante foi recebido pelos intermediários e não repassado aos vendedores, este podem depois mover ação regressiva contra os corretores, mas isso não os isenta de responsabilidade, mesmo porque os corretores receberam o pagamento, no caso, na qualidade de procuradores dos alienantes. Além dos vendedores, também devem ser responsabilizados os réus André Luiz e José Carlos, pois os dois atuaram*”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

como intermediários no caso, fato que ficou muito claro pela prova hoje produzida, ainda que um deles tenha assinado o contrato apenas como testemunha. E não se pode ignorar que a atuação dos intermediários foi falha no caso em tela, vez que além de aparentemente terem se apropriado da entrada paga pelos autores, deixaram de atuar de maneira a viabilizar a execução do negócio. O único que não tem responsabilidade é Valdinei, pois quanto a este não há prova suficiente de ter atuado, realmente, como intermediário, ou de ter tido alguma participação efetiva no contrato. 6- Julgo parcialmente procedente a ação para condenar os réus Renan Bezerra de Mello, Luane Silza Bezerra de Mello, José Carlos Lopes e Andre Luiz Rodrigues da Silva, solidariamente, a pagarem aos autores a quantia de R\$ 15.000,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde a data do pré-contrato, e juros moratórios desde a citação. Sem verbas sucumbenciais, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. REGISTRE-SE". Saem intimados os presentes e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos NADA MAIS. E, para constar, lavrei o presente termo que vai devidamente assinado. Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Requerentes:

Adv. Requerentes: Anibal de Souza Amaral Netto

Requeridos:

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