



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: **0008070-64.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **EDMAR GARCIA BRUNO, CPF 807.696.166-15 - Desacompanhado de Advogado**
 Requerido: **NOSSO TETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 03.429.108/0001-92 - Advogado Dr Fabio Luis Chagas, acompanhado da preposta Srª Pâmela Batistela**

Aos 31 de janeiro de 2018, às 15:00h, 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, o autor desacompanhado de advogado e a ré com sua preposta e advogado presente. Presentes também as testemunhas do réu, Srªs Talyta e Suelen. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar o depoimento pessoal da parte autora bem como das testemunhas presentes, em termos em separado. 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- As partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda, fls. 2/3, posteriormente distratado, conforme fls. 4. Não há qualquer prova de que tenha havido, por ocasião do distrato, coação, dolo, erro ou outro defeito que vicie a manifestação de vontade. Trata-se, pois, de negócio jurídico existente, válido e eficaz. Também não se vê abusividade no prisma do direito do consumidor. Com efeito, quanto ao que o autor investiu no imóvel para a construção fotografada às fls. 68/71, 74/75, 98/99, e mesmo considerando a fundação e o aterro que ele alega ter realizado, primeiramente cumpre notar que trata-se de cômodo singelo, construção precária, certamente seu valor não corresponde aos R\$ 12.891,25 mencionados na inicial, nem agrega valor significativo ao bem (tanto que o imóvel, como diz o autor, foi posteriormente vendido por R\$ 30.000,00, montante bem inferior ao preço que constou do próprio contrato com o autor, de quase R\$ 60.000,00). Ademais, resulta do processo que as partes, quando distrataram, no distrato já incluíram indenização transacionada pelo investimento que o autor fez no bem. É que a devolução se deu sem qualquer desconto, foi integral, aparentemente só com correção. Ora, normalmente, nas rescisões, são deduzidos até 25% a título de despesas administrativas e com publicidade (STJ), assim como montantes correspondentes ao tempo de ocupação do imóvel (lucros cessantes), e nada disso ocorreu no caso em tela. Quer dizer: o autor já recebeu compensação financeira pelos investimentos feitos no imóvel, qual seja: nada foi deduzido, por ocasião da devolução. Por tais razões, será rejeitado o pedido indenizatório. 2- Acolhe-se, porém, o pedido de atualização cadastral. Com o distrato, o imóvel retornou à posse e propriedade da ré. Evidente que ela deveria ter promovido a transferência cadastral, perante a prefeitura, para o seu nome, desvinculando o imóvel do autor. Essa obrigação ela tinha perante o autor, e continua a ter, mesmo que já tenha alienado o bem a terceiro. 3- Ante o exposto, acolho em parte os pedidos para CONDENAR a ré a, no prazo de 15 dias, comprovar nos autos que o autor foi completamente retirado do cadastro municipal, não mais constando como proprietário, compromissário ou de qualquer forma vinculado ao referido bem. 4- Sem verbas sucumbenciais, no juizado. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. REGISTRE-SE”. Saem intimados os presentes e cientes de que este termo*



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

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

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.

Requerente:

Requerido - preposta:

Adv. Requeridos: Fabio Luis Chagas

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