

**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: **1002547-88.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Renan Marques Musetti**  
 Requerido: **Vectra Consultoria Imobiliária e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo 1002547-88.2016****VISTOS**

**RENAN MARQUES MUsETTI** ajuizou **AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO c.c. RESCISÃO CONTRATUAL c.c PERDAS E DANOS E ANTECIPAÇÃO DE TUTELA** em face de **VECTRA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., ESPÓLIO DE JOSÉ EDUARDO STRANGHETTI E JOSÉ GERALDO PAGANELLI**, todos devidamente qualificadas.

O autor informa em sua inicial que no ano de 2014 celebrou com os requeridos dois contratos para aquisição de imóvel, um relativo à promessa de compra e venda propriamente dito e outro dizendo respeito à promessa de prestação de serviços de construção de uma casa residencial. Deu de entrada o valor de R\$ 22.000,00 sem antes mesmo verificar se seria aprovado seu financiamento junto à CEF na modalidade “Minha Casa Minha Vida”. Na

**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**

ocasião, foi assegurado pela corré Vectra, correspondente da Caixa Econômica, que o empréstimo seria liberado sem maiores problemas. Ocorre que seu financiamento não foi aprovado perante a CEF. Para tal ficou avençado que os instrumentos seriam revogados. Tem encontrado dificuldade para receber dos requeridos a devolução dos valores investidos inicialmente. Requereu o deferimento da antecipação da tutela determinando que o Município de São Carlos retire seu nome do cadastro imobiliário e carnê de IPTU, a procedência da demanda declarando a rescisão dos respectivos contratos e a condenação das requeridas a devolução dos valores investidos. A inicial veio instruída por documentos às fls. 11/55.

Antecipação de tutela indeferida à fls. 87/88.

Expedido ofício ao Município de São Carlos/SP à fls. 91 e ofício ao 1º Tabelionato de notas de protesto de letras e títulos à fls. 105. Resposta aos ofícios às fls. 111/112 e 116 respectivamente.

Devidamente citado o requerido Espólio de José Eduardo Stranguetti apresentou contestação alegando que o requerente teve seu financiamento inicialmente aprovado, porém, desistiu do negócio ante a uma nova manifestação da CEF negando a liberação do numerário, que só seria possível se houvesse uma alteração no projeto que diminuiria a metragem da construção. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência da demanda.

Devidamente citada a requerida Vectra Consultoria apresentou contestação reforçando as afirmações do requerido Espólio de José Eduardo e requerendo a improcedência da demanda.

**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**

Sobreveio réplica às fls. 220/225.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 226. O requerente pediu o julgamento antecipado e as requeridas não e manifestaram.

**É o relatório.**

**DECIDO**, no estado em que se encontra a lide, por entender completa a cognição.

As razões que levaram ao ajuizamento foram expostas e traduzem necessidade na obtenção do pronunciamento judicial.

Se o direito não protege determinado interesse significa que a ação deve ser julgada improcedente e não o autor carecedor da ação.

A petição inicial também não é inepta. Descreve satisfatoriamente os fatos e fundamentos jurídicos do pedido. Tanto é que permitiu que os réus apresentassem defesa fundamentada à pretensão, atendendo aos princípios do contraditório e ampla defesa.

O autor carregou documentos essenciais à propositura da ação, indicando como se deu a negociação entre ele e os demandados.

\*\*\*\*\*

Paso a equacionar o **mérito**.



**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**

É direito irrenunciável do autor desligar-se da avença que não mais deseja manter.

Nesse sentido, inclusive, é a Súmula nº 1 do E. TJSP, *in verbis*: “o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e **reaver as quantias pagas**, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

Ficou constando da avença de compra e venda firmada entre as partes que em caso de não aprovação do financiamento perante a Caixa Econômica Federal, por qualquer motivo o contrato seria rescindido e os valores eventualmente pagos **devolvidos**.

Ou seja, no íntimo do consumidor, o autor, ficou marcada a expectativa de devolução do que eventualmente tivesse pago caso o negócio não pudesse chegar a conclusão.

E, no caso, restou incontroverso que o financiamento não foi aprovado. Os motivos, como deixa claro a cláusula , do contrato (cf. mais especificamente quarto parágrafo de fls. 20), pouco, ou nada, importam.

Assim, diante do princípio *pacta sunt servanda*, o contrato firmado entre as partes deve ser rescindido e os valores pagos (R\$ 10.000,00, R\$ 7.000,00 e R\$ 5.000,00) devolvidos ao autor, com correção a partir de cada efetivo desembolso (cf. fls. 38, 39 e 42/51).

Por outro lado, não há como acolher o pedido de exclusão do nome do autor do cadastro imobiliário, uma vez que a Municipalidade não faz parte da lide.

**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**

Com cópia desta decisão cabe ao autor comparecer ao setor competente da edilidade e reclamar a desvinculação de seu nome do bem.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **PROCEDENTE** o pleito inicial para o fim **RESCINDIR os contratos** firmados entre as partes, carreados por cópia as fls. 18/24 e 25/31 e **CONDENAR os requeridos**, VECTRA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, ESPÓLIO DE JOSÉ EDUARDO STRANGHETTI e JOSÉ GERALDO PAGANELLI, **a restituir ao autor**, RENAN MARQUES MUSETTI, os valores de R\$ 10.000,00, R\$ 5.000,00 e R\$ 7.000,00, este último representado por 10 cheques (nº 000003 a 000012) no valor unitário de R\$ 700,00, com correção a contar de cada desembolso, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Por outro lado, **JULGO IMPROCEDENTE** o pleito de exclusão do nome do autor do cadastro imobiliário.

Sucumbentes na quase totalidade, arcarão as requeridas com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 a 525, do CPC.

Publique-se e intimem-se.



**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**

São Carlos, 15 de dezembro de 2016.

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