

**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: **1014094-28.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Luiz André Sabino de Freitas**  
 Requerido: **Casaalta Construções Ltda**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**PODER JUDICIÁRIO****1ª Vara Cível de São Carlos****Processo nº 1014094-28.2016****VISTOS**

**LUIZ ANDRÉ SABINO DE FREITAS** ajuizou Ação de **RESCISÃO DE CONTRATO c.c RESTITUIÇÃO DE PARCELAS** em face de **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, todos devidamente qualificados.

O requerente informa que na data de 08/09/2014 firmou compromisso particular de adesão com promessa de compra e venda de fração ideal de terreno para construção de imóvel na planta com à empresa requerida. Efetivou o pagamento dos devidos valores a título de entrada do negócio e assegura que lhe foi prometido um prazo de 36 meses para entrega da construção. Aduz que devido ao atraso da entrega do empreendimento realizou um distrato na data de 26/09/2016, oportunidade em que a ré se comprometeu a lhe devolver num prazo de 30 dias os valores pagos num total de R\$ 201.840,29. Busca a procedência da demanda para declaração da rescisão do compromisso particular de adesão e condenação



**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**

da ré à restituição dos valores com as devidas correções. A inicial veio instruída por documentos às fls. 12/42.

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando preliminarmente falta de interesse de agir. No mérito aduziu que o prazo de 36 meses é contado a partir da assinatura do contrato junto à CEF. Ademais, o contrato representa um negócio jurídico revestido de todos os requisitos ou seja, é válido. Assegura, portanto, que não há que se falar em restituição de valores ante a ocorrência do distrato. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência total da demanda.

Sobreveio réplica à fls. 66.

Decisão de fls. 67 indeferindo a preliminar arguida em sede da contestação. Na oportunidade as partes foram instadas a produzir provas e permaneceram inertes.

**É o relatório.**

**DECIDO.**

O autor vem a Juízo pedindo a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel descrito a fls. 01 e a condenação da requerida à restituição dos valores já pagos em razão da avença.

Sustenta, ainda, que como o prazo para a entrega do empreendimento não foi cumprido as partes firmaram um distrato; nele a ré se comprometeu a restituir o valor de **R\$ 201.840,29**.

**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**

O referido desfazimento está materializado no documento de fls. 39/40.

Todavia, não há como o juízo declarar a rescisão do contrato anterior que já se encontra rescindido por vontade das partes. Resta apenas que a requerida cumpra sua parte na avença (restituir os R\$ 201.840,29 que lhe foram entregues).

Portanto ao pedir a rescisão do contrato o autor carece de interesse processual, devendo nesse ponto ser revista a decisão de fls. 67 que afastou a preliminar de falta de interesse de agir.

No mais, é claro o direito do autor de ter restituído o valor adimplido. Até mesmo porque a própria requerida se comprometeu a tanto quando formalizou a avença de fls. 39/40.

A defesa apresentada pela construtora não tem força para impedir a procedência do reclamo nesse ponto. Veio aos autos apenas alegando que o distrato continua em vigor e que, portanto, não pode ser condenada a restituir a quantia já paga pelo comprador (?!?!?!?).

A cláusula terceira do distrato é de clareza meridiana ao imputar à requerida o pagamento do valor acima mencionado.

É opção do credor, que detém título executivo extrajudicial, ingressar com a ação executiva ou ação de cobrança que, inclusive, é mais benéfica ao devedor. Nesse sentido é o artigo 785, do CPC.

Ademais, assim vem entendendo a jurisprudência:



**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**

**Ementa:** LOCAÇÃO. Ação de cobrança de aluguéis e encargos. Sentença de procedência. Interposição de apelação pelos réus. - Preliminar de inadequação da via eleita. Rejeição. Apelada que, na condição credora, tem a faculdade de ajuizar a ação de execução fundada no título executivo extrajudicial previsto no artigo 585, inciso V, do CPC/73, ou ajuizar ação de conhecimento, para cobrar os aluguéis e encargos em atraso. Propositura de ação de conhecimento, em comparação com a ação de execução, é mais benéfica aos devedores, ora apelantes, pois lhes assegura maior amplitude de defesa. Adoção do processo de conhecimento pela credora não causou prejuízos aos devedores. - (...) Manutenção da r. sentença. Apelação não provida (TJSP, Apelação 1003002-18.2014.8.26.0568, Rel. Des. Carlos Dias Motta, DJ 09/05/2017).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*\*\*

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial para CONDENAR a requerida, CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA, a pagar ao autor, LUIZ ANDRÉ SABINO DE FREITAS, a quantia de R\$ 201.840,29 (duzentos e um mil oitocentos e quarenta reais e vinte e nove centavos), com correção a contar do distrato de fls. 39/40 (26/09/2014), mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente na quase totalidade, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação.

Transitada em julgado esta decisão caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário nos termos dos



**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**

artigos 523 e ss do CPC.

**PUBLIQUE-SE E INTIMEM-SE.**

São Carlos, 11 de julho de 2017.

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