



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: **0010097-25.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **TIAGO ANTONIO APARECIDO URBANO**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

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 o autor alegou ter firmado com a ré contrato para a compra de imóvel, efetuando o pagamento de determinado valor a título de sinal.

Alegou ainda que posteriormente a ré alegou que o financiamento de parte do preço não seria liberado porque (ele, autor) teria que pagar a quantia de R\$ 12.000,00 além do que já fora pactuado.

Almeja à rescisão do contrato e à restituição do que despendeu.

Como se vê, o autor apresentou o motivo que rendeu ensejo ao pedido de rescisão do contrato em apreço, isto é, a alteração unilateral pela ré dos valores inicialmente ajustados cristalizada na exigência de R\$ 12.000,00 além do já pactuado.

A ré em contestação não negou tal fato, limitando-se a salientar, quanto ao tema, que a diferença guardaria ligação com a valorização do imóvel entre a data da compra e a data do financiamento, considerada a variação no período do INCC.



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

Propugnou inclusive pela legalidade na aplicação desse índice.

Nada demonstra, porém, que essa questão fosse a responsável pela modificação invocada pelo autor, observando-se que a extensão do valor a ela relativo torna difícil crer que promanaria de simples índice de atualização.

Todavia, essa matéria não assume maior relevância para a decisão da causa, porquanto ainda que a postulação exordial fosse imotivada o cenário seria o mesmo.

Isso porque a dedução de 8% do valor do contrato prevista na cláusula 7ª do contrato particular de promessa de compra e venda (fl. 17) é claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto com que a ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Ao contrário, nenhum indício material foi coligido sobre despesas iniciais de publicidade ou comercialização do imóvel que justificassem retenção em patamar tão elevado.

A restituição pleiteada nesse contexto (anoto que a comprovação do pagamento feito está a fl. 04) é de rigor, sob pena de consagração de inconcebível enriquecimento sem causa por parte da ré.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 862,50, acrescida de correção monetária, a partir de agosto de 2014 (época do pagamento de fl. 04), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Torno definitiva a decisão de fls. 07/08.

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

P.R.I.

São Carlos, 22 de outubro de 2014.

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