



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: **1005777-12.2014.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Arras ou Sinal**
Requerente: **RAIANE CAROLINA MOMESSO**
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 a autora alegou ter celebrado contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel com a ré, sendo que parte do preço avençado seria pago mediante financiamento.

Alegou ainda que realizou um pagamento à ré a título de entrada, mas quando se dirigiu à Caixa Econômica Federal as condições do negócio inicialmente ajustadas haviam sido alteradas.

Como essa situação não se resolveu, almeja à rescisão do contrato e à devolução do valor que pagou à ré, além do recebimento de indenização por perdas e danos.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, sustentado a autora que no momento em que foi implementar o financiamento necessário para a conclusão da transação foi surpreendida com a alteração das condições estipuladas de princípio.



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

Assinalo que é irrelevante perquirir se a modificação invocada pela autora efetivamente aconteceu ou não e em que medida a ré teria contribuído para isso, porquanto a questão não assume importância para a solução do feito.

Objetivamente é incontroverso o propósito da rescisão do contrato, restando num primeiro momento saber se a autora faz jus à devolução dos valores pagos à ré.

Reputo que a resposta a essa proposição há de ser positiva.

Isso porque a dedução de 8% do valor do contrato prevista na cláusula 7ª do contrato particular de promessa de compra e venda (fl. 19) 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 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 de comercialização do imóvel e de administração do contrato que justificassem retenção em patamar tão elevado.

Em consequência, entendo que a restituição dos pagamentos feitos pela autora é portanto de rigor, como forma de retorno das partes ao status quo ante e igualmente sob pena de consagração de inconcebível enriquecimento sem causa por parte da ré.

Solução diversa aplica-se ao pedido para a condenação da ré ao pagamento de indenização por perdas e danos.

Não se apurou nem mesmo em tese eventual prejuízo material e muito menos moral que tivesse a autora experimentado em decorrência do episódio trazido à colação, não tendo a mesma em momento algum declinado dados objetivos que levassem à ideia de prejuízo em seu desfavor.

Não se vislumbra, portanto, que a autora tivesse sofrido danos passíveis de ressarcimento, razão pela qual no particular não vinga o pleito exordial.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes e para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 5.300,00, acrescida de correção monetária, a partir de agosto de 2013 (época do desembolso de fl. 11), 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).



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

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, 15 de agosto de 2014.

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