

**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: **0007109-60.2016.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
Requerente: **MAISA ALVES DOS ANJOS**
Requerido: **OTON CARVALHO ASSESSORIA IMOBILIÁRIA**

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, bem como a manifestação das partes no sentido que não possuem mais provas a serem produzidas (fls. 28 e 29).

D E C I D O.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, construído na Rua Antonio Valério, 115, Cidade Aracy, mediante recursos a serem conseguidos pela autora junto ao Banco do Brasil.

Alega a autora que por motivos burocráticos do agente financeiro não conseguiu a aprovação do financiamento solicitado, o que a



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

impossibilitaria de cumprir com sua parte no contrato da compra do imóvel, fato que a levou a desistir do negócio, ressalvando ainda que teve conhecimento que aquele imóvel inclusive já teria sido vendido para terceiros.

Porém, e enquanto aguardava aprovação do financiamento, efetuou pagamentos ao réu da ordem de R\$8.000,00, do qual pretende a devolução, valor esse que corrigido atinge o montante de R\$9.128,83.

A ré, em contestação, alega que não contribuiu para que o negócio não fosse concretizado e que isso se deu exclusivamente por culpa da autora que não obteve êxito na concretização do financiamento imóvel. Alegou por isso que cumpriu com sua parte no contrato nada devendo à autora.

Cumprido salientar, de início, que restou incontroverso o fato de que a autora não conseguiu aprovação de crédito junto ao agente financeiro que desse respaldo à concretização do contrato referente à compra do imóvel.

Aliás, não estão em discussão os fatores que pesaram para que a autora tivesse negado o seu pedido de financiamento, mas sim a rescisão do contrato particular de compra e venda firmado com a ré.

Considerando-se ainda que a ré, como intermediadora do negócio, deveria ter se cercado de todos os cuidados atinentes às condições que seriam necessárias ao bom termo da negociação, principalmente quanto ao fato de ter assentido com a venda do imóvel sem antes ter a certeza que a autora teria disponível o montante que pendia de financiamento.

Nesse aspecto o pedido inicial merece acolhimento quanto à restituição do valor pago pela autora, com as correções devidas.

Com efeito, respeitadas as razões expostas pelo réu, não se cogita de retenção, por ele, de qualquer verba.

A retenção dessa quantia pelo réu encerra claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol do vendedor.

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

Nessas condições, a retenção dessa importância pelo réu importará inconcebível enriquecimento sem causa em detrimento da autora.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar o réu ao pagamento R\$ 9.128,83, acrescido de correção monetária, a partir da propositura da ação, e juros de mora, contados da citação.

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

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de fevereiro de 2017.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

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