



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: **0006467-58.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Aline Fabiani Euzebio**
 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.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, o qual foi posteriormente rescindido.

O autor almeja à devolução das quantias pagas em face desse negócio.

A preliminar suscitada em contestação não merece acolhimento.

Isso porque os documentos que instruíram o relato exordial, aliados aos de fls. 103/106, são os suficientes para o conhecimento da causa.

Rejeito a prejudicial arguida, pois.

No mérito, assinalo de princípio que o autor apresentou o motivo que rendeu ensejo à rescisão do contrato em apreço, ou seja, a alteração unilateral pela ré dos valores inicialmente ajustados.



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

Todavia, essa questão não assume maior relevância tendo em vista que mesmo que a rescisão 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. 14) 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 comercialização do imóvel que justificassem retenção em patamar tão elevado.

Por outro lado, não se questiona nos autos sobre a validade na estipulação de taxas e valores pagos pelo autor, a exemplo de sua destinação.

Os documentos de fls. 22, 25/26 e 103/106 patenteiam que todas as importâncias cuja devolução se postula foram pagas à ré, criando-se entre ela e o autor a relação jurídica que viabilizou a propositura da ação.

Se tais quantias se referiam a serviços prestados a final por terceiros, essa questão se revolve entre a ré e os mesmos, mas não afeta o autor porque o assunto é estranho a ele.

A restituição pleiteada é portanto de rigor, sob pena de consagração de inconcebível enriquecimento sem causa por parte da ré, cumprindo registrar que diante do documento de fls. 23/24 a declaração da rescisão do contrato é despicienda.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 4.345,25, acrescida de correção monetária, a partir da propositura da ação, 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).

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, 11 de outubro de 2014.

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