


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **0004659-18.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **JOSÉ CARLOS PARDINHO**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES/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,

**DECIDO.**

Trata-se de ação em que o autor almeja à devolução de valores pagos à ré em decorrência da rescisão de contrato de compra e venda firmado para a aquisição de uma unidade residencial autônoma no condomínio “SPAZIO MONT AZUL”.

Alega que após contratar com a ré a aquisição do referido imóvel e efetuar os pagamentos de algumas parcelas a ele atinentes, não conseguiu obter o financiamento junto à Caixa Econômica Federal do montante que seria necessário para complementar o valor do apartamento.

Isso porque a simulação de financiamento apresentada pelo agente financeiro não era condizente com a que lhe fora apresentada pela ré, além da divergência em relação à data de entrega do imóvel. Fatores que impossibilitaram a concretização da compra.

A ré, em sua versão, contesta o pedido do autor, justificando a retenção de parte do valor que recebeu, por expressa previsão no contrato de compra e venda.

Cumprе salientar de início que restou incontroverso o fato de o autor não ter conseguido aprovação de crédito junto ao agente financeiro que lhe desse respaldo ao cumprimento do contrato referente à compra do imóvel.

Os fatores que culminaram na não obtenção desse crédito não foram objetos de questionamento específico pela ré, de tal forma que reputo


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Rua Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

desnecessária a sua apuração.

Não se pode admitir, porém, o fato de a ré impor ao comprador o ônus exclusivo em ter que arcar com os riscos da possibilidade de vir a ter que rescindir o contrato de compra e venda, por não conseguir levantar o montante necessário à sua efetivação junto ao agente financeiro.

Nesse sentido, as cláusulas contratuais elencadas pela ré, se mostram demasiadamente abusivas frente ao quadro delineado, demonstrando um verdadeiro desequilíbrio entre as partes envolvidas na negociação, em detrimento da fragilidade do autor no particular.

Dessa forma, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato de promessa de compra e venda, teve vigência por curto espaço de tempo e, nesse lapso temporal, o autor não se valeu de qualquer serviço ou benefício que referida transação poderia lhe proporcionar.

Nesse contexto a ideia de não devolver o valor recebido implicaria inconcebível enriquecimento sem causa das rés, por receber importâncias sem a indispensável contraprestação dos serviços, devendo ser restituído aos contratantes a situação do *status quo ante* à celebração da transação aqui posta.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar rescindido os contratos havidos entre as partes e para condenar a ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** a pagar ao autor a importância de R\$ 867,56, composta pelas parcelas que a compuseram (R\$ 217,22 em setembro/2013, R\$ 224,28 em novembro/13e R\$ 426,06 em dezembro/2013 ), acrescida de correção monetária a partir dos desembolsos respectivos, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue os pagamentos no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, os montantes das condenações 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, 17 de junho de 2014.

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