



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 nº: **1010017-44.2014.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
Requerente: **BRUNA APARECIDA DE CASTRO ROZOLINI e outro**
Requerido: **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV SPE LTDA**

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 consistente em da unidade autônoma nº 239, no empreendimento Condomínio “Morada São Carlos II”, no valor e condições expressas na proposta de compra e venda de fls. 10/32.

Alega a autora que, após efetuar o pagamento de R\$ 1.000,00, à ré a título de entrada, por situações alheias à sua vontade não teve como honrar com os demais pagamentos prometidos, resolveu rescindir o negócio e solicitar a devolução do valor pago, ao que se negou a ré.

Em contestação a ré imputa à autora a responsabilidade pela desistência do negócio firmado, o que ensejou na resolução automática do contrato pela sua inadimplência.



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

Reconhece, todavia, haver recebido da autora a quantia de R\$ 1.000,00, fato comprovado pelo documento amealhado à fl.35.

Pleiteia, no entanto, a não devolução da quantia que recebeu, justificando a sua retenção por conta das cláusulas contratuais penais (em especial a multa indenizatória), previstas nas obrigações do instrumento assinado pelas partes.

Em casos como aqui versado, fixei entendimento no sentido de se reconhecer a procedência do reclamo autoral.

Isto porque não se pode cogitar de retenção pela ré de qualquer verba a título comissões, assessoria, multas compensatórias e indenizatórias, penalidades ou outros encargos, por total ausência da concretização do negócio – no caso, a compra e venda do imóvel –, sob pena de se admitir o inconcebível enriquecimento sem causa da ré em seu detrimento.

Cumprе salientar que alguns aspectos fáticos trazidos à colação são incontroversos.

Nesse sentido, é certo que as partes celebraram uma proposta de compra e venda pertinente à aquisição de imóvel, através de um projeto oferecido pela ré, de tal forma que a relação jurídica estabelecida entre as partes, nesse aspecto, deve ser analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor.

É certo também que a rescisão tácita do referido contrato se operou, por conta da desistência da autora por não ter como arcar com os pagamentos inerentes a ele.

Todavia, os argumentos lançados pela ré para justificar a retenção dos valores que recebeu, não podem ser acolhidos, ainda que consideradas as cláusulas contratuais que lhes dão fundamento, por estas se configurarem em claro desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador em prol da vendedora.

Não se acolhe, portanto, o argumento de que a ré faria jus à retenção de determinados valores com a finalidade de recompor prejuízos concretos que supostamente teriam arcado, ou a serviços que teriam prestado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Nesse contexto a ideia de não devolver o valor recebido implicaria inconcebível enriquecimento sem causa da ré em detrimento do mesmo 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 versada.

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

Nesse aspecto, a restituição pleiteada é, portanto, de rigor.



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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenar a ré ao pagamento R\$ 1.000,00, acrescido de correção monetária a partir de setembro de 2012 (data da apresentação do desembolso), 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, 12 de dezembro de 2014.

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