



**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: **1003730-65.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **OSVALDO COSTA PINTO**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

Justiça Gratuita

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.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, não tendo havido a liberação do financiamento ao autor que viabilizaria a implementação do negócio.

Ele almeja por isso à rescisão do contrato e à devolução das quantias pagas em face dessa transação, bem como de indenização e multa.

Assinalo de princípio que o autor apresentou o motivo que rendeu ensejo à rescisão do contrato em apreço, ou seja, não ter conseguido o financiamento que seria indispensável à confirmação da aquisição em apreço.

O argumento não foi refutado concretamente em momento algum.

Nesse contexto, a rescisão do contrato inicialmente firmado é de rigor, a exemplo da devolução ao autor dos valores pagos à ré.

Quanto ao tema, a dedução de 8% do valor do contrato prevista na cláusula 7ª do contrato particular de promessa de compra e venda (fl. 18) é claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.



**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**

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.

A restituição pleiteada é portanto de rigor, sob pena de consagração de inconcebível enriquecimento sem causa por parte da ré.

Solução diversa apresenta-se aos demais pedidos formulados pelo autor.

Quanto à indenização por "perdas e danos" não se justifica à míngua de sequer indicação concreta de que isso tivesse sucedido.

Não se cogita, outrossim, de reparação por danos morais porque a hipótese não implica nem mesmo em tese em abalo tamanho ao autor que rendesse ensejo a situação dessa natureza.

Por fim, a cobrança de multa carece de amparo a justificá-la.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 2.011,39, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento 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, 05 de junho de 2014.

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