



**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: **0016189-53.2013.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Anacarolina Maragno Fattori**  
Requerido: **Mrv Empreendimentos Sa**

Juiz de Direito: Dr. **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.**

Trata-se de ação em que a autora almeja à rescisão de contrato de compra e venda firmado com a ré para a aquisição de uma unidade residencial autônoma no condomínio “Spazio Monte Azul”, bem como a devolução dos valores que foram desembolsados.

Alega que após a assinatura do referido contrato, realizado no *stand* de vendas da ré, foi lhe apresentado um outro instrumento com cláusulas divergentes daquele primeiro, dentre elas a multa pela rescisão contratual.

Tal fato, aliado ao impedimento de poder utilizar o imóvel para locação, que segundo a autora também não lhe havia sido esclarecido, levaram-na a optar pela resolução do contrato e exigir a devolução das quantias que já haviam sido desembolsadas.

Por seu turno, a ré, em contestação reconheceu a existência da relação contratual firmada com a autora, porém entende que a restituição, da maneira como pleiteada, não pode ser acolhida em respeito às cláusulas contratuais que



**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**

preveem, entre outras obrigações, penalidades indenizatórias e compensatórias de responsabilidade da autora, uma vez que foi ele quem deu causa à sua rescisão.

Reputo que os aspectos fáticos trazidos à colação não despertam controvérsias, sendo a procedência do pedido a medida que se impõe.

Em que pese o esmerado esforço dos doutos procuradores da ré, esses não trouxeram aos autos uma única prova sequer que se contrapusesse às alegações da autora.

Já a documentação amealhada pela requerente comprova a existência de dois contratos de compra e venda: o primeiro juntado às fls. 3/6, sem as cláusulas contratuais e o segundo às fls. 7/20, já com as penalidades e obrigações devidamente estipuladas.

Nesse aspecto, é de se concluir que quando da procura pela autora, interessada na aquisição de um imóvel que estava sendo vendido pela ré, foi lhe apresentado um contrato contendo apenas a qualificação das partes, o seu objeto, os valores e as condições de pagamento e, somente após a autora se decidir pela concretização do negócio é que lhe foi entregue o contrato na sua totalidade.

Tal procedimento, porém, é totalmente vetado pelo Código de Defesa do Consumidor, ao dispor sobre as informações adequadas, as características os tributos e sobre tudo os riscos que devem estar devidamente esclarecidos numa transação, de modo a não propiciarem qualquer lesão à parte mais fragilizada da relação: o consumidor.

No mais, nenhum outro documento foi amealhado pela ré que desse respaldo às suas alegações, em especial quanto ao fato de não ter sido apresentados dois contratos à autora, deixando-a a míngua de informações precisas em relação ao que estava sendo transacionado.

Era o que lhe tocava nos termos do artigo 333, II do Código de Processo Civil.

Assim posta a questão, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato 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 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 posta.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar rescindido o contrato havido entre as partes e para condenar a ré a pagar a autora a importância de R\$ 3.500,00, acrescida de correção monetária a partir dos desembolsos das parcelas que a compuseram, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de



**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**

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, 13 de dezembro de 2013.

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