

**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: **0009345-19.2015.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **JULIANA JENIFER DA SILVA MIYASHIRO**  
Requerido: **Imobiliaria Rodobens 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 de imóvel, o qual foi posteriormente rescindido.

A autora almeja à devolução das quantias pagas em face do negócio aludido.

Assiste-lhe razão.



**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

A preliminar de ilegitimidade ad causam e retificação do polo passivo arguida pela ré em contestação não merece acolhimento.

Com efeito, os pagamentos feitos pela autora à fls. 8/10 foram feitos diretamente a ela (Imobiliária Rodobens Ltda)

Isso por si só já basta para que ela figure no polo passivo da relação processual, porquanto evidente sua ligação com o imóvel em apreço.

A circunstância do contrato da autora ter sido celebrado com outra empresa é nesse contexto irrelevante, máxime porque a **RODOBENS** é uma das sócias do **SISTEMA FÁCIL**, como se vê a fl. 25

Dessa forma, cristalizado o liame entre a ré e a situação posta nos autos, rejeito a prejudicial suscitada.

No mérito 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, pela autora, através de um projeto oferecido pela ré.

É certo também que a rescisão do referido contrato se operou por culpa exclusiva da autora, que em determinado momento se viu impossibilitada de arcar com a responsabilidade dos pagamentos a que se havia comprometido.

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 configurarem claro desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador em prol do vendedor.

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, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

O quadro delineado não leva a sequer a presunção que a ré tenha experimentado algum dano em face da rescisão do contrato feito com a autora.

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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação e condeno a ré a pagar à autora a quantia reclamada no pedido inicial de R\$ 2.665,31, acrescida de correção monetária, a partir de cada desembolso respectivo, e juros de mora, contados da citação.

**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

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, 09 de outubro de 2015.

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