



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: **0003567-05.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **ELISABETE MOURA LISBOA**
 Requerido: **Sueli Gomes Veras Ligabo e outro**

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.

As preliminares arguidas pela ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** em contestação não merecem acolhimento.

Com efeito, é certo que a autora pretende a restituição de importâncias pagas em virtude da perspectiva da compra de um imóvel.

Os documentos de fls. 51 e 52 denotam que determinadas quantias foram pagas a essa ré, habilitando-a a responder pela presente ação.

No mérito, trata-se de ação em que a autora almeja à rescisão de contrato de compra e venda firmado com a ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** para a aquisição de uma unidade residencial autônoma no condomínio “SPAZIO MONT ROYAL”, bem como a devolução dos valores que foram desembolsados à corré **SUELI GOMES VERAS LIGABO**, a título de corretagem.

Alega que após contratar com a primeira ré a aquisição do referido imóvel, não conseguiu obter o financiamento junto à Caixa Econômica Federal do montante que seria necessário para complementar o valor do apartamento.

Isso porque, após uma primeira simulação de financiamento que se adequava à disponibilidade financeira da autora, a CEF apresentou-lhe uma outra, sem qualquer justificativa, que veio a inviabilizar a contratação do empréstimo.



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

Porém, enquanto perdurou a situação de angariar recursos junto à C.E.F., a autora buscando honrar com as obrigações assumidas perante às rés, efetuou o pagamento de R\$ 375,00, à MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, referente a três parcelas do valor que a ela era devido, e R\$ 1.495,00 à corré Sueli Gomes Veras Ligabo, à título de comissão de corretagem.

Em contestação as rés defendem a legalidade dos valores que receberam, protestando pela improcedência da ação por não poder se atribuir a elas a responsabilidade pelo insucesso da autora em não conseguir o financiamento necessário à aquisição do imóvel.

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

Em relação à ré **MRV – ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, que após tecer longa e desnecessária argumentação para justificar aquilo que não lhe é cobrado (o valor pago pela corretagem), embora reconheça a existência da relação contratual firmada com a autora, entende que a restituição da maneira como pleiteada não pode ser acolhida, em respeito às cláusulas contratuais que prevêm, entre outras obrigações, penalidades indenizatórias e compensatórias de responsabilidade da autora, pois foi ela quem deu causa à sua rescisão.

Reconheceu, por fim, haver recebido da autora a quantia de R\$ 375,45, o que está em sintonia com a peça inaugural.

Já a corré **SUELI GOMES VERAS LIGABO**, defende o valor pago a título de corretagem, eis que previsto no contrato firmado e cuja cópia se encontra às páginas 139/141 da pasta digital.

Alega, em síntese, ter cumprido com as obrigações contratuais, em especial na contraprestação dos serviços de mediação e aproximação das partes.

Em que pese o esmerado esforço dos doutos procuradores das rés, não foi colacionado aos autos uma única prova sequer que se contrapusesse às afirmações da autora, no sentido de que o contrato de compra e venda não tenha sido inviabilizado por conta das exigências do agente financeiro.

Ou seja, não foi a autora, por livre e espontânea vontade ou por arrependimento que deu causa à não concretização do negócio.

Competia-lhes, pois, fazer provas de suas alegações, nos termos do que dispõe o artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, as planilhas de simulações de financiamento amealhadas às fls. 45/50 respaldam completamente as afirmações da autora, porquanto demonstram as diferenças dos valores exigidos a título de entrada do financiamento, inviabilizando a ultimação da compra.

De outra parte o contrato de corretagem colacionado às fls. 42/44 traz claramente no parágrafo terceiro da cláusula segunda que “a não aprovação do Contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel especificado no



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

item 2.1.1, por qualquer motivo, importará no automático cancelamento deste instrumento sem qualquer ônus para as partes.” (grifei), obrigando a contratada a restituir integralmente à contratante os honorários de corretagem recebidos, num prazo de cinco dias, não justificando a retenção pela corré Sueli de qualquer valor recebido.

E é essa a situação posta nos autos.

Assim posta a questão, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato de compra e venda, se é que houve, pois nenhuma das rés se acautelou de comprar a sua existência, 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 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 à autora a importância de R\$ 375,45, acrescida de correção monetária a partir dos desembolsos das parcelas que a compuseram (R\$ 200,00 em fevereiro/2014 e R\$ 175,45, em março/2014), e juros de mora, contados da citação e condenar a ré **SUELI GOMES VERAS LIGABO** a pagar à autora a importância de R\$ 1.495,00, acrescida de correção monetária a partir de janeiro de 2014, e juros de mora contados da citação.

Caso as rés não efetuem 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, 13 de junho de 2014.

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