



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0004541-37.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Kelri Cristina Aparecida Correia e outro**
 Requerido: **Daniel Ruggiero Villani e outros**

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, não tendo os autores logrado êxito na obtenção do financiamento necessário à implementação do pagamento ajustado.

Almejam por isso à rescisão do contrato e à restituição dos valores pago aos réus.

Os réus Daniel Ruggiero Villani e Valor Consultoria Imobiliária são reveis, reputando-se em consequência verdadeiros os fatos articulados pelos autores do pedido inicial. (art. 20 da Lei nº 9.099/95).



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

A ré ADN em contestação sustentou a legitimidade dos pagamentos bem como apresentou pedido contraposto para condenação dos réu a pagarem a multa de 10% sobre o valor do contrato, tendo em vista que a rescisão do contrato foi por eles motivada.

Reputo, muito embora os autores tenham declinado a razão para a rescisão do contrato em apreço, não estavam obrigados a tanto porque ainda que não o fizessem a situação remanesceria inalterada.

Independentemente disso eles tem direito à devolução do montante que despenderam, até mesmo como forma de evitar o inconcebível enriquecimento sem causa dos réus em seu detrimento.

Levando em consideração que a transação entre as partes não alcançou o seu resultado final almejado, carece os réus de respaldo para permanecer com os valores que já perceberam.

Nem se diga que a dedução de 10% do valor do contrato prevista na cláusula 4.3 do contrato particular de promessa de compra e venda (fl. 63) se justificaria, tendo em vista que essa disposição é claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.

Ela não traduz qualquer prejuízo concreto com o qual a ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Ao contrário, nenhum indício material foi coligido sobre o assunto que viabilizassem retenção em patamar tão elevado.

Impõe-se nesse contexto o acolhimento da pretensão deduzida e a rejeição do pedido contraposto.

Rejeita-se todavia a inclusão do valor de R\$208,03 requerido pelos autores, eis que formulado intempestivamente.

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido contraposto e **PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e consequentemente nulo e inexigível qualquer débito em relação a ele; e para condenar:

I) a ré a Valor Consultoria Imobiliária Ltda pagar aos autores a quantia de R\$ 350,00, acrescida de correção monetária, a partir dos desembolsos das importâncias que a compuseram, e juros de mora, contados da citação.

II) o réu Daniel Ruggiero Vilani pagar aos autores a quantia de R\$4.050,00, acrescida de correção monetária, a partir dos desembolsos das importâncias que a compuseram, e juros de mora, contados da citação.

III) a ré Empreendimento Imobiliários ADN a pagar aos autores a quantia de R\$4.058,44, acrescida de correção monetária, a partir dos desembolsos das importâncias que a compuseram, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Publique-se e intímese.

São Carlos, 15 de setembro de 2017.

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