



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: **0000293-33.2014.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
Requerente: **Valfredo José Spolaor**
Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

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.

O autor almeja à devolução das quantias pagas em face desse negócio.

As preliminares suscitadas em contestação não merecem acolhimento.

Transparece evidente, até mesmo pelo exame da contestação da ré, que o processo é útil e necessário à finalidade perseguida pelo autor, residindo aí seu interesse de agir.

Ademais, os documentos que instruíram o relato exordial (e especialmente os de fls. 08/11) são os suficientes para o conhecimento da causa.

Rejeito as prejudiciais arguidas, pois.

No mérito, assinalo de princípio que o autor apresentou o motivo que rendeu ensejo à rescisão do contrato em apreço, ou seja, a alteração unilateral pela ré dos valores inicialmente ajustados.



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

O argumento não foi rebatido pela ré na peça de resistência que ofertou, valendo registrar que o pedido de rescisão não derivou "*do alto valor das parcelas do financiamento*" (fl. 35, último parágrafo).

A aludida modificação, ademais, está patenteada a fls. 03 (cláusula 4.1.1) e 18.

Todavia, essa questão não assume maior relevância tendo em vista que mesmo que a rescisão fosse imotivada o cenário seria o mesmo.

Isso porque a dedução de 8% do valor do contrato prevista na cláusula 7ª do contrato particular de promessa de compra e venda (fl. 26) 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 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.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 3.235,00, acrescida de correção monetária, a partir dos desembolsos das importâncias que a compuseram (R\$ 2.000,00 desde julho de 2013 – fls. 08/09, R\$ 622,51 desde setembro de 2013 – fl. 10, e R\$ 612,50 desde agosto de 2013 – fl. 11), 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, 29 de abril de 2014.

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