



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: **0007795-23.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **MARCOS SAMUEL GLAVOCIC DE ALMEIDA PRADO**
 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,

DECIDO.

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.

A petição inicial está instruída com os documentos necessários para que o litígio seja dirimido e a ré ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual.

A restituição postulada concerne a valores pagos à ré e não a terceiros (fls. 02/19), não atinando ao pagamento de eventual corretagem.

Rejeito as prejudiciais, pois.

No mérito, assinalo de princípio que o autor apresentou o motivo que rendeu ensejo à rescisão do contrato em apreço, ou seja, a negação para a concessão do financiamento de parte do preço ajustado do imóvel.



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

Essa questão, porém, 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. 51, último parágrafo) 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, não se podendo olvidar que não se estabeleceu controvérsia sobre a legalidade das taxas cobradas do autor.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 5.740,00, acrescida de correção monetária, a partir da propositura da ação, 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, 11 de outubro de 2014.

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