



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

**TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO**

Processo nº: **0005768-62.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **MARIA APARECIDA DE ALMEIDA, CPF 131.123.808-51 - Desacompanhado de Advogado**  
 Requerido: **YURICO DE LOURDES KOBORI, CPF 142.150.648-30 - Advogado Dr Diego Avila de Mello**

Aos 24 de janeiro de 2018, às 14:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do **MM. 1º Juiz de Direito Auxiliar Dr. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, a autora desacompanhada de advogado e a ré com seu advogado. Presentes também a testemunha da autora, Sr. Edileu e a testemunha da ré, Srª Cristiane. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar os depoimentos das testemunhas presentes, em termos em separado. Terminado o depoimento e não havendo mais provas a serem produzidas, foi proferida a seguinte sentença: "Dispensado o relatório. Decido. As preliminares foram superadas à fl. 55, por confundirem-se com o mérito. Também já foi repelida a denúncia da lide. Ingresso no mérito. O contrato indica os R\$ 10.500,00 como entrada. Sustenta a ré que desse valor, R\$ 2.500,00 corresponderiam a "comissão" paga pela autora ao intermediário do negócio, que é o irmão da própria autora. Todavia, não há prova nesse sentido. Não se tem nos autos elemento probatório indicando que o montante não foi recebido pela própria ré. Há de prevalecer, pois, o que consta no contrato. Aliás, a própria anotação de fl. 24, infra, feita pelo irmão da autora, indica que aquele pagamento é "parte da entrada". Nada sobre qualquer comissão. Nesse contexto probatório, fortalece-se o afirmado pelo mesmo irmão da autora em seu depoimento nesta data, no sentido de que os R\$ 10.500,00 foram efetivamente recebidos pela ré, ao passo que ele recebeu de sua irmã, pela ajuda prestada, apenas R\$ 500,00, não abatidos dos R\$ 10.500,00. Noutro giro, a ré comprovou, com a contestação, a devolução de R\$ 4.050,00. Com esse cenário, reputo que a ação procede em parte. Entendo que a devolução deve alcançar 75% do que foi pago, ou seja, R\$ 7.875,00. Deduzindo-se o que já foi devolvido, faltam ainda R\$ 3.825,00. É que a autora foi impossibilitada de cumprir o contrato, como explicado por seu irmão na presente data e, aliás, incontroverso nos autos, em razão de não ter conseguido crédito para obter financiamento junto à Caixa Econômica Federal, ante a mudança das regras da instituição financeira na virada do ano de 2015 para 2016. Para essa hipótese dispõe a Cláusula 11 do contrato que o promitente comprador tem direito à restituição integral do que foi pago, sem dedução. A referida cláusula ainda prevê que esse direito somente é assegurado por 45 dias. No presente caso, não se produziu prova segura a respeito da data em que a autora cientificou a promitente compradora a respeito da desistência do negócio, podendo ter sido superado o prazo. Mesmo assim - já ingressando num juízo de equidade - não parece que houve negligência por parte da autora a respeito do prazo, e nem a autora deve processualmente suportar sozinha o peso de a data exata não restar comprovada. Ainda sobre isso, note-se que os dois informantes declararam, nesta data, que houve tentativas de renegociação. Ora, ao longo dessas tentativas é certo que não estava contando o prazo. Por outro lado, também tem de ser levada em conta a circunstância de que por alguns meses a ré ficou impossibilitada de negociar o bem com terceiros, fato relatado pela sua nora, que também foi ouvida (assim como o irmão da autora).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

Nesse contexto geral, impõe-se o julgamento por equidade, pelo juiz, conciliando a vontade corporificada no contrato (de restituição integral, mas desde que dentro de certo prazo) com o prejuízo (não mensurável) suportado pela ré. Em analogia com o entendimento do STJ que assegura a retenção de até 25% pelos vendedores em caso de rescisão provocada pelo comprador, na hipótese em comento, decidindo por equidade, na forma do art. 6º da Lei nº 9.099/95, determinarei a devolução, pela ré, de mais R\$ 3.825,00. Por fim, rejeito qualquer má-fé da autora neste caso, pois sua pretensão é razoável e legítima, não tendo havido distorção dos fatos. Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para condenar a ré a pagar à autora R\$ 3.825,00, com atualização monetária desde a propositura da ação pelo TJSP, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Sem condenação em verbas sucumbenciais, no juizado, em primeiro grau. *"Saem os presente intimados e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos. NADA MAIS.* Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Requerente:

Requerida:

Adv. Requerida: Diego Avila de Mello

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