



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: **0012034-70.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **LUANA JAQUELINE RODRIGUES**
 Requerido: **Construtora Rodobens Negócios Imobiliários Sa 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,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado contrato visando à aquisição de imóvel que especificou, mas a transação não se consumou porque, diante de restrição que possuía em seu nome, o financiamento necessário para tanto não foi liberado.

Almeja à devolução dos valores pagos às rés.

É certo que o autor apresentou o motivo que rendeu ensejo à rescisão do contrato em apreço, ou seja, a impossibilidade de obtenção do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

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

Isso porque as multas invocadas pela primeira ré (fls. 56/57) são claramente abusivas por implicarem o desequilíbrio entre os contratantes e imponem excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.



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

Elas não traduzem qualquer prejuízo concreto que a primeira ré supostamente teria arcado, valendo registrar que nada há nos autos a esse propósito.

Ao contrário, nenhum indício material foi coligido sobre despesas para elaboração de contrato, publicidade ou envio de boletos que justificassem retenção em patamar tão elevado como o proclamado.

Por outro lado, a situação posta nos autos possui peculiaridade consistente em pagamento levado a cabo pelo autor em valor baixo, o que evidencia que a relação entre as partes não se prolongou no tempo.

Diante disso, a devolução do montante integral é alternativa que se impõe, não se cogitando de retenção alguma em favor da primeira ré.

Já quanto à segunda ré, ela negou que tivesse percebido do autor importâncias a título de corretagem, mas não comprovou por elementos minimamente seguros a contratação de seus serviços para intermediar a liberação dos recursos junto ao agente financiador.

Como se não bastasse, e ainda que assim fosse, é certo que o que inviabilizou a concretização do negócio foi a existência de restrição em nome do autor, vale dizer, circunstância que de início haveria de ser apresentada pela ré como óbice ao financiamento.

Isso significa que mesmo que a segunda ré tenha sido contratada para a finalidade que especificou na peça de resistência haveria de restituir ao autor a importância que recebeu porque de princípio já reunia condições para, em prestando os serviços com o necessário zelo, definir que o negócio não se consumaria.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a primeira ré (**CONSTRUTORA RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**) a pagar ao autor a quantia de R\$ 1.303,76, acrescida de correção monetária, a partir da propositura da ação, e juros de mora, contados da citação, bem como a segunda ré (**VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**) a pagar ao autor a quantia de R\$ 3.353,12, acrescida de correção monetária, a partir da propositura da ação, 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, 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 dezembro de 2014.

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