



**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: **0007408-08.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **VANESSA CRISTINA DA SILVA**  
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA**

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.

Trata-se de ação em que a autora alegou ter celebrado com a ré contrato particular de compromisso de compra e venda relativo a um imóvel, ajustando-se que a transação se faria sob determinadas condições e que parte do pagamento seria financiada.

Alegou ainda que realizou pagamentos à ré e que alguns meses depois manteve contato com uma correspondente bancária que lhe informou que as condições do negócio haviam sido modificadas.

Como não tinha então possibilidade de fazer frente a essas novas condições, almeja à rescisão do contrato e à devolução dos valores pagos à ré.

A preliminar de ilegitimidade passiva ad causam suscitada em contestação não merece acolhimento.

Com efeito, os documentos de fls. 19/29 – não impugnados especificamente em momento algum – demonstram que todos os pagamentos trazidos à colação foram feitos à ré.

A discussão em torno da taxa de corretagem ou de assessoria imobiliária perdeu sentido quando se constata que os valores no particular atinam na verdade a "taxa de registro" (boletos no valor de R\$ 70,00 cada um acostados a fls. 22, 26/27 e 29, por exemplo) e foram indubitavelmente destinados à ré.



**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**

É o que basta para que a mesma figure no polo passivo da relação processual, motivo pelo qual rejeito a prejudicial arguida.

No mérito, assinalo de princípio que a autora apresentou o motivo que rendeu ensejo à rescisão do contrato em apreço, ou seja, a alteração dos valores inicialmente ajustados com a ré para o pagamento do imóvel.

É desnecessário perquirir a pertinência do argumento porque ainda que a rescisão pleiteada 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. 09) 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 declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 8.040,00, acrescida de correção monetária, a partir dos desembolsos das importâncias que a compuseram (fls. 19/29), 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, 19 de agosto de 2014.

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