



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 Físico nº: **0004192-73.2013.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**
Requerente: **Florisval Coimbra Júnior e outro**
Requerido: **Daisem Empreendimentos Imobiliários Ltda Trisul 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,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que os autores alegaram que adquiriram da ré imóvel que especificaram, realizando o pagamento de determinada quantia.

Alegaram ainda que sem condições de dar continuidade aos pagamentos a que se comprometeram aceitaram proposta da ré para o recebimento de soma muito inferior àquela realmente devida.

Almejam por isso à condenação da ré ao pagamento da importância a que consideram fazer jus.

A primeira preliminar arguida pela ré em contestação não merece acolhimento.

Isso porque a pretensão deduzida não se volta à revisão do contrato celebrado entre as partes, mas é circunscrita à restituição de quantia que os autores reputam devida.

O objeto econômico da demanda está limitado a isso e não ao contrato como um todo.

Por essa mesma razão a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido revisional não vinga, não sendo esse o tema trazido à colação.



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

Rejeito tais prejudiciais, pois.

Já as demais entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

Assentadas essas premissas, a primeira questão que deve ser enfrentada para a decisão da causa consiste em delimitar o montante recebido pela ré por parte dos autores para então perquirir em que extensão eles fariam jus à possível restituição.

Nesse sentido, de um lado os autores asseveraram que tal pagamento foi da ordem de R\$ 14.514,88, atuando ele como parâmetro à devolução pleiteada.

A ré, em contraposição, sustentou a percepção de R\$ 6.119,30, porquanto os demais desembolsos feitos pelos autores se destinaram a terceiros (possivelmente a título de corretagem), razão pela qual não poderia devolver o que não recebeu.

Assiste razão à ré quanto ao assunto posto.

Os documentos de fls. 83/89 e 92/96 encerram comprovação de pagamentos recebidos por pessoas diversas da ré, dado esse incontroverso.

O argumento no particular apresentado pelos autores, no sentido de que tais somas foram entregues a prepostos da ré e que ela própria as recebeu, cede passo ante a clareza da prova documental em direção oposta.

Não foi amealhado, ademais, nenhum outro dado concreto que contrariasse essa prova material e evidenciasse que a seu despeito a ré teria sido a real destinatária das quantias em apreço.

Bem por isso, e como confirmado pela contadoria judicial (fl. 193), há nos autos demonstração de que a ré recebeu dos autores R\$ 6.119,30, não se prestando o valor excedente postulado na exordial à devolução porque não foi repassado à mesma.

Definido esse aspecto da controvérsia, resta saber se as cláusulas invocadas pela ré para limitar a devolução a 30% daquele montante são válidas.

Impõe-se a conclusão negativa à proposição porque elas são claramente abusivas, implicando o desequilíbrio entre os contratantes e acarretando excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.

É relevante notar que a ré concretamente não comprovou a existência de gastos que supostamente teria tido para justificar a retenção de 70% do que foi pago pelos autores, na esteira das cláusulas invocadas a fl. 118, demonstrando de forma específica e precisa que seu procedimento foi correto.



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 quadro delineado torna de rigor o acolhimento parcial da pretensão deduzida, fixando-se no patamar já referido o valor da restituição aos autores.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 6.956,66, acrescida de correção monetária, a partir de julho de 2013 (época do cálculo de fl. 193, que apurou a corrigenda dos valores desde o seu desembolso), 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, 23 de maio de 2014.

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