



**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: **0005640-47.2014.8.26.0566**  
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
Requerente: **Rosinete Maria de Albuquerque Silva**  
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,

**D E C I D O.**

A ré é revel.

Citada regularmente, ela não compareceu à audiência de tentativa de conciliação, não ofertou contestação e tampouco justificou sua inércia, de sorte que se presumem verdadeiros os fatos articulados pela autora.

Os documentos de fls. 02/14, ademais, prestigiam as alegações contidas no relato de fl. 01.

Assentada essa premissa, e considerando as razões de fls. 68/91 no que possível, passa-se à análise da pretensão deduzida.

Assinalo de princípio que a autora apresentou o motivo que rendeu ensejo à rescisão do contrato em apreço, ou seja, a alteração unilateral pela ré dos valores inicialmente ajustados e o atraso na entrega da obra.

Todavia, essa questão 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. 77) é claramente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor 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**

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.

Bem por isso, os valores de R\$ 200,00, R\$ 301,08 e R\$ 313,41, comprovadamente pagos pela autora à ré (fls. 11/13) deverão ser restituídos a ela sob pena de inconcebível enriquecimento sem causa em seu detrimento.

Anoto, por oportuno, que o valor de R\$ 700,00 não foi objeto de postulação pela autora, como se vê do pedido exordial.

Solução diversa aplica-se ao montante pago pela autora a título de corretagem a José Jonas Ferraz Júnior.

A contratação relativa ao assunto está cristalizada a fls. 08/10, não podendo a ré devolver o que comprovadamente não recebeu.

Nem se poderia cogitar da solidariedade da mesma a esse propósito, tendo em vista o caráter autônomo do ajuste firmado no particular e a circunstância dela não ter tomado parte no mesmo.

Deverá a autora diligenciar a localização de José Jonas – o que aqui não se alcançou êxito – para buscar receber dele o montante pertinente.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** 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\$ 814,49, acrescida de correção monetária, a partir do pagamento de cada importância que a compôs (R\$ 200,00 desde março de 2014, R\$ 301,08 desde abril de 2014 e R\$ 313,41 desde maio de 2014 – fls. 11/13), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida 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, 08 de novembro de 2014.

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