



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 nº: **0001634-94.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Eric Danilo Iba Ribeiro**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II Spe Ltda**

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 almeja à rescisão de contrato de compra e venda firmado com a ré para a aquisição de uma unidade residencial autônoma no condomínio “Moradas São Carlos III”, bem como a devolução dos valores que foram desembolsados.

Alega que após a assinatura do referido contrato e tendo já efetuado o pagamento de algumas parcelas, foi surpreendido por um contato efetuado pela empresa PROAGIO, comunicando-lhe um recálculo do valor do financiamento onde se apurou uma diferença no importe de R\$ 7.500,00, incidente sobre o saldo devedor, e que deveria ser paga no prazo máximo de 24 horas, sob pena de novo reajuste.

Como não dispunha de tal valor e por não ter lhe sido prestadas informações concretas acerca da apuração do referido acréscimo, acabou optando pela resolução do contrato e exigir da ré a devolução das quantias que já haviam sido desembolsadas.

Por seu turno, a ré em contestação reconheceu a existência da relação contratual firmada com o autor, porém, entende que a restituição, da



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

maneira como pleiteada, não pode ser acolhida em respeito às cláusulas contratuais que prevêm, entre outras obrigações, a correção monetária relativa ao saldo remanescente correspondente à parte **B** do valor do imóvel.

Pugna pela improcedência da ação alegando que o autor é quem deu causa injustificável à rescisão do contrato.

Reputo que os aspectos fáticos trazidos à colação não despertam controvérsias, sendo a procedência do pedido a medida que se impõe.

Isso porque, em análise perfunctória do instrumento de compra e venda, denota-se que o preço total do imóvel ficou condicionado ao pagamento de duas partes distintas, sendo uma no valor de R\$ 3.654,90, denominada por “parte A”, e outra no valor de R\$ 109.045,10, denominada por “parte B”, com vencimento até o dia 10/11/2014 (fl. 4).

Tal fato evidencia que, mesmo se admitindo a legalidade da aplicação da correção monetária sobre a denominada “parte B”, como justifica a ré, esta não poderia ser exigida antes mesmo do seu vencimento (10/11/2014), por suposta ilegalidade do ato.

Nesse sentido, reputo plenamente justificável a atitude do autor a se opor ao pagamento de determinado valor, sem que lhe fosse apresentada qualquer justificativa que a desse respaldo.

E em que pese o esmerado esforço dos doutos procuradores da ré, não foi colacionado aos autos uma única prova sequer que se contrapusesse às afirmações do autor e nenhum outro documento foi amealhado que desse respaldo às suas alegações, em especial que justificasse a cobrança antecipada de eventual diferença sobre o valor principal, que sequer teria vencido.

Era o que lhe tocava nos termos do artigo 333, II do Código de Processo Civil.

Assim posta a questão, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, considerando-se que o contrato de compra e venda teve vigência por curto espaço de tempo e, nesse lapso temporal, o autor não se valeu de qualquer serviço ou benefício que referida transação poderia lhe proporcionar.

Nesse contexto a ideia de não devolver o valor recebido implicaria inconcebível enriquecimento sem causa da ré em detrimento do mesmo por receber importâncias sem a indispensável contraprestação dos serviços, devendo ser restituído aos contratantes a situação do *status quo ante* à celebração da transação aqui posta.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar rescindido o contrato havido entre as partes e para condenar a ré a pagar ao autor a importância de R\$ 2.049,70, acrescida de correção monetária a partir dos respectivos desembolsos das parcelas que a compuseram (R\$ 1.380,00 e R\$ 219,09 em junho/2013, R\$ 224,02 em julho/2013 e R\$ 226,59 em agosto/2013), e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de



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

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 março de 2014.

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