



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: **1008354-60.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Compra e Venda**
 Requerente: **LEANDRO RODRIGUES SARAIVA**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES 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,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter firmado contrato com a ré com o propósito de adquirir um imóvel, realizando alguns pagamentos a esse título.

Alegou ainda que posteriormente a ré informou que o contrato fora cancelado, não apresentando justificativa para tanto já que realizara os pagamentos a que se comprometera.

Almeja à devolução dos valores que despendeu e ao ressarcimento pelos danos morais que suportou.

A nulidade da citação da ré, arguida a fls. 48/52, não produz os efeitos que destacou porque independentemente dela foi ofertada contestação e dada à mesma a ampla oportunidade de produção de provas.

Reputo, portanto, que não adveio do fato prejuízo concreto à ré, de sorte que na esteira da regra do art. 13, § 1º, da Lei nº 9.099/95 a continuidade do processo se impõe.



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

Por outro lado, a prejudicial da carência da ação por falta de documento indispensável à propositura da demanda encerra matéria de mérito e como tal será apreciada.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel (fl. 10/12), mas o único pagamento comprovadamente levado a cabo pelo autor daí decorrente foi o consubstanciado no documento de fl. 29.

Nenhum elemento concreto foi amealhado para denotar a existência de outros, seja de natureza material (recibos e comprovantes de depósitos, por exemplo), seja de caráter oral.

A única testemunha inquirida nos autos foi o genitor do autor, mas nem mesmo ele precisou minimamente a extensão dos supostos pagamentos implementados por seu filho.

Nesse contexto, acolhe-se em parte o pedido para devolução do que o autor despendeu, limitando-se à quantia de R\$ 500,00, já que mesmo tendo ocorridos outros pagamentos a falta de demonstração pertinente inviabiliza a respectiva devolução.

Nem se diga que a cláusula 7ª do contrato (fl. 65) alteraria o panorama traçado porque ela, ao prever a dedução de 8% do valor do contrato, 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, inexistente indício material sobre despesas iniciais de publicidade ou comercialização do imóvel que justificassem retenção em patamar tão elevado.

Já no que atina aos danos morais, tenho-os por ausentes na hipótese.

O instrumento firmado entre as partes sucedeu em 05 de dezembro de 2012 e já no dia 24 de janeiro seguinte a ré alertou o autor sobre a entrega de documentos para o financiamento de parte do preço ajustado, orientando-o sobre o procedimento que deveria ter (fls. 15 e 27).

Mesmo que o autor tivesse apresentado essa documentação ao corretor com quem mantinha contato (o que não se patenteou nos autos), seria no mínimo incomum que por largo espaço de tempo não tivesse notícia sobre a implementação do financiamento e nada fizesse, não se podendo olvidar que a ré a fls. 60/64 elencou todas as medidas de que lançou mão para estabelecer contato com o autor, em vão.

Não se vislumbra, assim, a prática de ato ilícito por parte da ré que rendesse ensejo a dano moral ao autor e nem a participação supostamente ilícita de um corretor na transação levaria a essa conclusão à míngua de comprovação mínima a esse respeito.



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

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 500,00, acrescida de correção monetária, a partir de janeiro de 2013 (época do pagamento de fl. 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, 01 de março de 2015.

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