



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: **0003813-35.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **José Antonio da Silva Filho**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários**

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.

De início, defiro o pedido de retificação do nome da parte passiva da ação para que passe a constar a empresa **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA**, conforme requerido à fl. 40, procedendo-se às anotações necessárias.

Já a preliminar de incompetência deste juizado para processar e julgar a presente demanda não se acolhe, como será justificado.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda consistente em da unidade autônoma nº 291, no empreendimento Condomínio “Morada São Carlos II”, cujo pagamento estaria condicionado, em parte, com recursos advindos de financiamento junto à Caixa



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

Econômica Federal.

Alega o autor que, após formular com a ré o contrato de compra e venda e, enquanto aguardava a aprovação do financiamento pela CEF, cuja providência seria tomada pela ré, acabou efetuando a ela alguns pagamentos, cuja somatória atingiria o montante de R\$ 9.392,18, do qual pretende a devolução.

Após algum tempo veio a tomar conhecimento que para a aprovação do financiamento teria ainda que desembolsar mais a quantia de R\$ 10.000,00, o que lhe fez desistir da negociação, tornando-se inadimplente perante a ré.

Em contestação a ré imputa ao autor a responsabilidade pela desistência do negócio firmado, o que ensejou na resolução automática do contrato pela inadimplência.

Reconhece, todavia, haver recebido do autor a quantia de R\$ 3.319,14, fato comprovado pelo documento amealhado à fl. 71 e não o valor reclamado na inicial, porquanto haveria ocorrido o pagamento de certa importância a terceiro, não participante da lide, a título de corretagem.

Pleiteia, no entanto, a não devolução integral da quantia que recebeu, justificando a retenção de parte do valor por conta das cláusulas contratuais penais previstas nas obrigações do instrumento assinado pelas partes.

Cumprе salientar de início que nenhuma das partes trouxe aos autos provas incontroversas que trouxessem verossimilhanças às suas alegações, conforme disposto no artigo 333, incisos I e II do Código de Processo Civil.

Embora o autor alegue ter pago à ré a quantia de R\$ 9.392,18, os recibos por ele amealhados (fls. 11/16) somam a importância de R\$ 2.993,33.

Já a ré, embora reconhecendo o recebimento de R\$ 3.319,14 e pretendendo a retenção de parte desse valor, não trouxe aos autos a prova constitutiva que lhe desse respaldo a essa pretensão, qual seja, o contrato.

Com efeito, respeitadas as razões expostas, não se pode cogitar de retenção pela ré de qualquer verba a título de multas compensatórias e indenizatórias, penalidades ou outros encargos, uma vez que a restituição de importância ao autor inferior ao montante por ele pago importará inconcebível enriquecimento sem causa da ré em seu detrimento.

Tem-se, portanto, que as únicas provas capazes de produzir seus efeitos para a finalidade a que se prestam são os comprovantes dos pagamentos efetuados pelo autor e o documento que comprova o recebimento dos valores pela ré, cumprindo anotar que nenhum deles foi alvo de impugnação específica pela parte contrária.

Já documento de fls. 3/4 refere-se à proposta de compra nº 185, enquanto que o de fl. 5 a uma simples simulação de financiamento, não se prestando a produzir qualquer tipo de prova em favor dos militantes.



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

Prospera, pois, em parte, a pretensão do autor.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM**

PARTE a ação para declarar a rescisão do contrato celebrado entre as partes e condenar a ré ao pagamento R\$ 3.319,14, acrescido de correção monetária a partir de maio de 2013 (data da apresentação dos cálculos de fl. 71), 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, 25 de outubro de 2013.

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