



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: **0010319-90.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **CARLOLINE MARIANO**
 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.

Extraí-se dos autos que as partes celebraram contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, o qual foi posteriormente rescindido.

A autora almeja à devolução das quantias pagas em face desse negócio.

A preliminar suscitada em contestação entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

Assinalo de princípio que a autora apresentou o motivo que rendeu ensejo à rescisão do contrato em apreço, ou seja, a alteração unilateral dos valores inicialmente ajustados.

Todavia, essa questão não assume maior relevância tendo em vista que mesmo que a rescisão fosse imotivada o cenário seria o mesmo.



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

Isso porque a dedução de 8% do valor do contrato prevista na cláusula 7ª do contrato particular de promessa de compra e venda (fl. 13) 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, nenhum indício material foi coligido sobre despesas iniciais de publicidade ou comercialização do imóvel que justificassem retenção em patamar tão elevado.

Por outro lado, as considerações expendidas pela ré a propósito do valor devido a título de corretagem, ao que se liga o documento de fl. 20, não a favorecem.

Sem embargo de previsão contratual que respalde o que no particular ela asseverou, o próprio documento de fl. 20 deixa claro que o pagamento lá mencionado se referia à entrada do apartamento negociado, de sorte que não se cogita a partir dele no dispêndio de corretagem pela autora.

Bem por isso, esse documento há de prevalecer para fins de compreensão sobre o que na verdade sucedeu, patenteando o pagamento realizado em prol da ré.

Nem se diga, ademais, que o mesmo padeceria de vício e demandaria inclusive apuração por intermédio de incidente de falsidade.

A experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95) revela que a ré monta "stands" utilizando sua logomarca, mas se vale da prestação de serviços de corretores para a implementação de transações dos empreendimentos que lança.

Atuando dessa maneira, haverá de arcar com as consequências que porventura derivem do procedimento, inclusive se – e quando – alguém supostamente perpetrar atos contra sua orientação.

Por outras palavras, se a ré, e não a autora, traça estratégia de seu interesse para a comercialização de imóveis, beneficiando-se dela, não poderá opô-la a quem não tem nenhuma ligação com isso para a salvaguarda de seus interesses.

Nesse contexto, inexistindo base sólida para a impugnação ao documento de fl. 20, que é compatível com a forma de contratação estipulada pela própria ré, o acolhimento da pretensão deduzida transparece de rigor, incumbindo à mesma tomar as providências necessárias para a devida fiscalização a seu propósito, sem prejuízo de buscar regressivamente o ressarcimento contra quem repete o causador do problema apresentado.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 1.880,22, acrescida de correção monetária, a partir da propositura da ação, e juros de mora, contados da citação.



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

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, 27 de outubro de 2014.

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