

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0008275-35.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Lohainy Aliny de Oliveira Rezende**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii Spe Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 11 de setembro de 2015, faço estes autos
 conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.

Dr. **MILTON COUTINHO GORDO.**

Eu,....., esc., digitei e subscrevi.

Processo nº 855/13

VISTOS

LOHAINY ALINY DE OLIVEIRA REZENDE ajuizou a presente **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS** em face de **SISTEMA FÁCIL, INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III SPE LTDA**, também conhecida como **RODOBENS NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS** ambos já devidamente qualificados nos presentes autos.

Aduziu a autora, em síntese que soube que uma amiga havia adquirido uma casa no condomínio Moradas São Carlos II, quitado uma parte e pretendia vendê-la. Interessada pela compra procurou todas as informações junto à empresa requerida, inclusive se havia possibilidade de transferência de dívida, obtendo resposta afirmativa. Ocorre que após todos os trâmites necessários, inclusive pagamento de parcelas e outros valores avançados, a empresa ré entrou em contato informando que o imóvel havia sido entregue a outra família. Requereu a concessão inversão do ônus da prova,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

procedência da presente ação e condenação da requerida a indenização a título de danos materiais e morais e ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios. A inicial veio instruída por documentos às fls. 14/47.

Devidamente citada a empresa Requerida apresentou contestação alegando que: 1) é parte passiva ilegítima, pois o contrato foi celebrado com SPE SÃO CARLOS III; 2) não pode responder pela recusa do agente financeiro em fornecer o crédito de financiamento imobiliário; 3) a Autora foi notificada para sanar o inadimplemento contratual, sob pena de rescisão automática do contrato; 4) as unidades somente são entregues após o cumprimento de todas as obrigações; 5) deve a Autora responder pela desistência do negócio firmado, pois deixou de cumprir com suas obrigações; 6) não restou caracterizado o dano moral; 7) não estão preenchidos os requisitos legais para caracterização do direito à inversão do ônus da prova. Requereu a improcedência dos pedidos e na hipótese de restituição de valores pagos pela Autora, a aplicação das cláusulas contratuais.

Sobreveio réplica às fls. 86/88.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 89. A Autora requereu por prova testemunhal às fls. 90 e empresa requerida não se manifestou.

A tentativa de conciliação restou infrutífera ante a ausência das partes (fls. 95).

Rol de testemunha carreado às fls. 106 pela Autora conforme despacho de fls. 102.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nova convocação das partes para audiência de tentativa de conciliação às fls. 108 restou infrutífera conforme fls. 110.

Às fls. 120 declarada encerrada a instrução e fixado prazo para apresentação de memoriais. Alegações finais juntadas pela Autora às fls. 124/126 e a empresa Requerida não se manifestou.

Ofício carreado às fls. 132/133 conforme despacho de fls. 129.

É o relatório.

DECIDO.

Não há como acolher a questão preliminar trazida com a defesa da "RODOBENS", pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, como as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

Ementa: AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão - Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:

Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

NO MÉRITO

A proposta de compra foi firmada inicialmente com Fernanda Losapio, amiga da autora, em dezembro de 2010 (cf. fls. 14/29).

Na sequência, mais especificamente em dezembro de 2011, a autora assumiu o negócio com a concordância de Fernanda e da requerida, assinando o termo de cessão que segue a fls. 45 e ss.

Ocorre que mesmo tendo quitado a denominada parte “A” do preço a autora não efetuou o pagamento da parte “B”.

Outrossim, é do adquirente a obrigação de obter eventual financiamento junto ao agente financeiro que, salientando, não está obrigado à concessão, a aprovar o crédito indiscriminadamente. A ré enviou os documentos que lhe foram passados nos termos da cláusula 2.5.1 do contrato.

Cabe, ainda, ressaltar que tomando ciência da negativa, a ré ainda comunicou a autora para que enviasse a documentação faltante, dando sequência ao processo de liberação, mas a autora não a providenciou (cf. fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

132, item 3, 4, 5).

Assim, com base em cláusula contratual expressa, a ré (legitimamente) deu por rescindido o negócio.

Como visto, o contrato não chegou a termo por culpa da autora, e não da ré; assim, a autora não faz jus a perdas e danos, inclusive, morais.

Embora não caiba a perda total das parcelas pagas, não seria justa a imposição da devolução integral daquele *quantum*, já que o contrato foi rescindido por culpa da autora, que não obteve os recursos financeiros necessários ao adimplemento do preço.

Por equidade, e amparado no artigo 51 do CDC, determino que do valor efetivamente pago seja deduzido o percentual de 25%, que autorizo a ré a reter **por ocasião da devolução, que deverá operar nos autos.**

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pleito inicial para RESCINDIR o contrato firmado entre as partes e para determinar que a requerida, SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA, restitua à autora, LOHAINY ALINY DE OLIVEIRA REZENDE o valor efetivamente pago, **após a retenção de 25%**, com correção a contar dos desembolsos, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

O valor será apurado por simples cálculo na fase de cumprimento de sentença.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

processo serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seu procurador, observando que a autora é beneficiária da justiça gratuita.

P.R.I.

São Carlos, 22 de setembro de 2015.

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