

**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 Digital nº: **1008489-72.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**
 Requerente: **ADANS PAULO FRANÇA DOS SANTOS**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

ADANS PAULO FRANÇA DOS SANTOS
 ajuizou Ação de **OBRIGAÇÃO DE FAZER E DE DAR c.c. PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA CUMULADA c.c INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS** em face de **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A E SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – SÃO CARLOS III – SPE LTDA.**, todos devidamente qualificados.

Alega o Autor ter celebrado um contrato de compra e venda de um imóvel com a requerida Rodobens; assegura que o objeto entregue não estava conforme avençado (questiona a ausência de garagens no imóvel). Afirma ter tentado de várias e diferentes formas solucionar o problema junto às Requeridas, mas todas tentativas restaram infrutíferas. Requereu a concessão da antecipação da tutela determinando que a empresa Ré edifique a garagem, ou entregue o imóvel, conforme o estipulado no contrato com duas garagens no prazo máximo de cinco dias com aplicação de multa se houver descumprimento e inversão do Ônus da Prova. A inicial veio instruída por documentos às fls. 23/66.



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

O despacho de fls. 88 indeferiu a antecipação de tutela.

Devidamente citada a correquerida “Sistema Fácil Incorporadora”, que tem como sócia a corré “Rodobens” cf. contrato social a fls. 151 e ss) apresentou contestação alegando que: 1) conforme contrato firmado com Autor, a unidade por ele adquirida dispõe de duas vagas de garagem descobertas; 2) impugna as plantas e fotografias juntadas pelo Autor às fls. 47/48/49; 3) falta de nexo de causalidade para o pedido das supostas perdas e danos experimentadas pelo Autor; 4) é improcedente o pedido da tutela antecipada. Requereu o acolhimento da preliminar de inépcia da inicial, a improcedência da lide condenando o Autor ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Sobreveio Réplica às fls. 214/219.

As partes foram instadas a produzir provas. O autor pleiteou a oitiva de testemunhas e a requerida o julgamento antecipado da lide.

Pelo despacho de fls. 234 convocadas às partes para Tentativa de Conciliação que restou infrutífera conforme fls. 238/239.

É o relatório.

DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender completa a cognição.

A questão preliminar se entrelaça com o mérito.

**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**

O contrato de compra e venda foi firmado entre o autor e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda.

Seu objeto: a unidade autônoma 373 do empreendimento “Moradas São Carlos II”.

Referido imóvel, por força de disposição contratual claríssima dispõe de duas vagas de garagem descobertas (a respeito confira-se fls. cláusula 2.1 do quadro resumo – fls. 43).

No já aludido documento não consta a posição dos referidos espaços de guarda de veículos em relação às unidades autônomas, ou seja, seriam eles distribuídos segundo consenso dos condôminos após a entrega das chaves.

Também não me parece lógico reconhecer que a localização se daria bem em frente às casas, pois o recuo previsto, quando muito, se presta ao passeio público/ingresso de pessoas nos imóveis.

Nesse contexto, não há como acolher o (infundado) pedido.

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pleito inicial, condenando o autor nas custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, observando-se o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.



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

São Carlos, 03 de novembro de 2015.

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