



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1015869-15.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Rodrigo Alves Bernardes**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A e outro**

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 adquirido imóvel que especificou e que ele não lhe foi entregue no prazo ajustado para tanto.

A leitura da petição inicial denota que a pretensão do autor envolvia de início os seguintes aspectos: imposição de multa diária às rés por não lhe terem entregue o imóvel em apreço no prazo contratualmente estabelecido; esclarecimento sobre dois boletos que ele recebeu; ressarcimento do valor pago a título de corretagem e reembolso dos valores gastos pelo autor com aluguéis desde que deveria ter recebido o imóvel.

No curso do feito o autor desistiu do pedido concernente à restituição da corretagem (fl. 195), o que foi devidamente homologado (fl. 196).



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Isso denota que as duas primeiras preliminares arguidas em contestação perderam o objeto porque diziam respeito precisamente à devolução da verba paga pelo autor como corretagem.

Quanto à terceira prejudicial, entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

No mérito, o pedido para imposição de multa às rés, por não terem entregue ao autor o imóvel avençado, não merece acolhimento.

Isso porque tal providência não tem caráter reparatório e sim coercitivo, de sorte que não visa ao ressarcimento de prejuízos sofridos pelo autor, mas compelir as rés ao cumprimento de obrigação que lhes tocava.

Independentemente do aprofundamento em torno desse adimplemento ter sido levado a cabo ou não, o próprio autor reconheceu que desde 15 de janeiro de 2016 está na posse do imóvel (fl. 209, item 3).

Significa dizer que como ele já alcançou o seu desiderato quanto ao assunto, a aplicação da multa postulada não mais tem razão de ser.

Rejeita-se o pleito, pois.

Já quanto ao reembolso dos alugueis pagos pelo autor desde que deveria ter tido acesso ao imóvel, o pedido merece vingar.

As rés são revéis e não impugnaram em momento algum o dever que lhes foi imputado a propósito da matéria em pauta.

Tendo por descumprida obrigação a seu cargo, é de todo razoável que reparem o autor da forma buscada, sob pena do prejuízo material derivado de sua desídia ser inconcebivelmente suportado por ele.

Por fim, as rés não justificaram a origem dos boletos descritos na petição inicial, mas afirmaram durante o processo a existência de dívida pendente de quitação por parte do autor no importe de R\$ 584,83 referente a "juros de obra" (fls. 203/204).

Manifestando-se mais detidamente sobre o tema (fls. 214/221), explicaram que ele não teria saldado sua obrigação respectiva perante a Caixa Econômica Federal, de sorte que, como sua fiadora, foi cobrada, subrogando-se nos direitos do credor originário.

Esses argumentos, contudo, não militam em prol das rés porque ao serem instadas a fazer prova específica sobre os mesmos, com a advertência de que em caso de silêncio se reputaria a ausência de lastro a fundamentar o débito apontado a fl. 203 (fl. 226), permaneceram inertes (fl. 229).

Em consequência, tem-se como inexigíveis os débitos em face do autor pelos denominados "juros de obra".

A declaração nesse sentido, ademais, é de possível realização nestes próprios autos, considerando a extensão da discussão travada e os princípios informadores do Juizado Especial Cível.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para declarar a inexigibilidade dos débitos tratados nos autos pelos denominados "juros de obra" a cargo do autor e para condenar as rés a pagarem ao autor a quantia de R\$ 6.000,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

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, 23 de agosto de 2016.

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