



**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: **1007310-69.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Adauri Aparecido Siqueira**  
 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.**

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado com a ré contrato particular de compra e venda de imóvel, efetuando parte do pagamento com recursos próprios e o restante por intermédio de financiamento.

Alegou ainda que por responsabilidade da ré foi obrigado a arcar com parcelas da denominada "fase de construção" em número superior ao ajustado e que o imóvel foi entregue com atraso.

Salientou, por fim, que sem razão a ré o inscreveu perante órgãos de proteção ao crédito.

A primeira preliminar arguida em contestação pela ré não merece acolhimento.

Sua ligação com o empreendimento trazido à colação é evidente, tanto que figurou no instrumento firmado a propósito do financiamento levado a cabo pelo autor na condição de interveniente (fl. 42).



**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**

A circunstância de outra empresa ter assinado o contrato de fls. 14 e seguintes não assume maior relevância porque não afasta tal liame ou torna a ré estranha aos fatos sobre os quais se trava a controvérsia posta nos autos.

Presente, portanto, sua legitimidade para figurar no polo passivo do processo, rejeito a prejudicial.

As demais preliminares suscitadas entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.

Vários são os pedidos realizados pelo autor, a saber:

- ter o nome retirado da SERASA e do SCPC;
- devolução de quantia paga a título de taxa de construção indevidamente;
- recebimento de multa pelo atraso na entrega do imóvel adquirido da ré;
- reembolso dos valores relativos aos aluguéis que despendeu durante o atraso na entrega do imóvel;
- reparação por danos morais por sua indevida negatificação.

É de rigor a análise em separado de cada um desses pleitos.

Quanto ao primeiro e ao último, não assiste razão ao autor.

Isso porque os documentos de fls. 203 e 204 demonstram que a ré nunca promoveu a inscrição do autor perante órgãos de proteção ao crédito.

Alusão alguma nesse sentido consta dos apontamentos assinalados, o que de pronto torna inconcebível a exclusão propugnada, bem como o ressarcimento de danos morais, ausente o fato que alicerçou o pleito.

Relativamente à taxa de construção, observo de início que o autor em momento algum discute a sua legitimidade e tampouco visa à devolução do montante que pagou a esse título.

A relação jurídica atinente a tal taxa não foi questionada, o que leva ao reconhecimento da competência deste Juízo para o processamento do feito e ao indeferimento da denunciação da lide à Caixa Econômica Federal, de resto vedada pelo art. 10 da Lei nº 9.099/95.

Na verdade, a leitura da petição inicial deixa claro que o ponto de partida para a propositura da demanda no particular reside no pagamento de dezesseis parcelas mensais da taxa de construção (entre dezembro de 2012 e maio de 2013) de maneira ilegal.

A despeito do item 5 da petição inicial (fl. 03) não esclarecer por qual razão esses pagamentos seriam indevidos (a singela informação do PROCON por óbvio não se presta a isso), a planilha acostada a fl. 72 permite estabelecer a certeza de que a taxa na fase de construção deveria implementar-se de fevereiro de 2012 a maio de 2013.



**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**

Como os pagamentos em apreço sucederam exatamente nesse período, conclui-se que não há amparo à postulação do autor a esse propósito.

Por outras palavras, o que ele despendeu sob tal fundamento foi precisamente o que estava previsto em contrato para tanto, o que leva à rejeição do pedido.

Melhor sorte não merece a imposição de multa diária pelo atraso na entrega do imóvel.

É certo que o período atinente a isso já se escoou, vale dizer, o autor já recebeu o bem, de sorte que inexistente lastro normativo, legal ou contratual, que permitisse fixar multa diária por esse atraso.

O mesmo não se dá quanto ao reembolso dos alugueis pagos pelo autor ao longo desse espaço de tempo.

Na verdade, o contrato em que a Caixa Econômica Federal liberou o financiamento ao autor de parte do preço avençado com a ré para a aquisição do imóvel (fls. 42 e seguintes) foi assinado em 17 de fevereiro de 2012 (fl. 71) e estipulou que o término da obra deveria dar-se em até dezenove meses (cláusula quarta – fl. 47).

A entrega, portanto, deveria dar-se até setembro de 2013, mas sucedeu somente em dezembro de 2014 (fl. 03, item 7), o que não foi refutado pela ré (ela, aliás, não amealhou prova específica em sentido contrário).

Nota-se que eventuais prazos de tolerância não foram observados, incorrendo a ré em demora para o cumprimento de obrigação a seu cargo.

Nem se diga que isso derivou da inadimplência do autor ou de fatores imputáveis a terceiros, seja porque não há dados concretos que denotem possível débito em aberto de responsabilidade do autor, seja porque inexistente demonstração precisa da desídia de outrem para que o dever da ré tivesse vez.

Em consequência, e tomando em conta os documentos de fls. 83/90 (os quais, diga-se de passagem, não foram impugnados pela ré como seria de rigor), o autor faz jus ao ressarcimento dos gastos suportados com aluguel durante o tempo em que a ré incorreu no atraso da entrega do imóvel, no importe de R\$ 11.956,80.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 11.956,80, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida 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).



**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**

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 novembro de 2015.

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