

**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: **1005916-27.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: **Giovani dos Santos**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária de São José do Rio Preto**

Justiça Gratuita

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

GIOVANI DOS SANTOS SILVA ajuizou
 ação de **INDENIZAÇÃO** em face de **RODOBENS NEGÓCIOS**
IMOBILIÁRIOS, todos devidamente qualificados.

O requerente informa na sua inicial que na data de 30/07/2010 adquiriu um imóvel nesta cidade de São Carlos/SP junto à requerida. Já em meados de 05/2014 recebeu uma notificação da SERASA informando que seu nome se encontrava negativado perante os órgãos de proteção ao crédito devido ao não pagamento dos valores de R\$ 208,91, R\$ 198,06 e R\$ 242,02, a pedido da requerida RODOBENS. Assegura que efetuou todos os pagamentos do contrato de financiamento e, inclusive, possui recibos que anexou em e-mails enviados à requerida. Mesmo assim, as cobranças persistem. Requereu a determinação da inversão do ônus da prova e a procedência da demanda condenando a requerida ao pagamento de indenização a título de danos morais. A inicial veio instruída por documentos às fls. 14/49.

A tentativa de conciliação (fls. 50/51)

**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**

restou infrutífera conforme termo de audiência de fls. 57/58.

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando preliminarmente ilegitimidade de parte já que a requerente firmou o avençado com a empresa Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV SPE LTDA e ilegitimidade de parte em relação à cobrança dos juros de obra. Por fim ressaltou a responsabilidade da parte autora quanto aos juros de obras cobrados pela instituição financeira. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 108/113.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 117. O requerente manifestou interesse no julgamento antecipado da lide à fls. 120 e a empresa ré requereu a expedição de ofício à instituição financeira CEF à fls. 121/122. Resposta ao ofício às fls. 141/187.

À fls. 195 declarada encerrada a instrução e fixado prazo para apresentação de memoriais. As partes apresentaram alegações finais às fls. 198/199 e 200/203.

É o relatório.

DECIDO.

Das preliminares:

Não há como acolher a questão



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

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 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



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

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).

Também não prospera a preliminar de ilegitimidade “ad causam” levantada a fls. 85/70 pois, mesmo que os denominados “juros de obra”, sejam destinados à CEF, a requerente notificação da SERASA dando conta de inclusão de seu nome nos cadastros de inadimplentes “comandada” justamente pela postulada Rodobens, que, assim, deve figurar no polo passivo e responder por tal imputação.

No mérito:

Na verdade a inclusão dos dados pessoais do autor no sistema de proteção ao crédito decorreu de circunstância diversa daquela referida na portal: qual seja, o não pagamento dos “juros da obra” que foram contratados durante o financiamento que lhe foi concedido pela CEF.

Como tal conseqüência não foi quitado – e a respeito não há controvérsia – os montantes acabaram debitados na conta da requerida, correspondendo a 15 prestações. Isso porque não havia saldo em conta aberta pelo mutuário (v. fs. 141, item 1.3).

Na sequência, seguindo o que foi acordado, a requerida notificou o autor e diante de seu silêncio encaminhou legitimamente seus dados a SERASA.

**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**

É importante salientar mais uma vez que não está em discussão o pagamento de parcelas do preço e sim o não pagamento dos “juros da obra”, circunstância confessada pelo autor.

Por fim, a legitimidade (ou não) desse encargo deve ser discutida pelo autor contra a Casa Bancária que forneceu o financiamento, em ação própria.

Como a ré quitou os montantes por disposição contratual, apenas e tão somente buscou o ressarcimento contra o autor, seu afiançado.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO CONTIDO NA PORTAL.**

Ante a sucumbência, fica o autor condenado ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono da requerida, que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00. No entanto, deverá ser observado o disposto no art. 98, parágrafo 3º do NCPC.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 15 de setembro de 2016.

1005916-27.2015.8.26.0566 - lauda 5



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

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