



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: **0006880-37.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **REINALDO CARLOS BONJORNO e outro**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II SPE Ltda Empresas Rodobens 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,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que os autores alegaram ter celebrado contrato com a primeira ré visando à aquisição de imóvel (o qual não lhes teria sido entregue), ajustando-se que o pagamento se faria por meio de entrada, da utilização de recursos do FGTS e de financiamento.

Alegaram ainda que a primeira ré lhes dirigiu cobranças relativas a taxa de obras e de residual de financiamento, com o que não concordaram por já terem assinado o contrato de financiamento com o Banco do Brasil.

Outrossim, salientaram ter realizado pagamentos indevidos à primeira ré, a exemplo do que teria sucedido com o segundo réu a título de seguro de vida em contrato – posteriormente cancelado – imposto como venda casada quando da transação com a primeira ré.

De início, reputo a manifestação do autor a fl. 194, segundo parágrafo, como pedido de desistência da ação em face do segundo réu, o que homologo para que produza seus regulares efeitos.



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

Pendem de apreciação, portanto, os pedidos deduzidos contra a primeira ré.

A entrega do imóvel em apreço já foi implementada, como noticiaram os autores a fl. 209, restando cumprida a decisão de fls. 89/90, item 1.

Relativamente a essa obrigação da ré, não pairam dúvidas a seu propósito, reconhecendo-se que já foi atendida.

No mais, os autores pleiteiam a restituição de pagamentos correspondentes a R\$ 2.530,77, demonstrados a fls. 84/88, bem como a declaração da inexigibilidade de valores referentes a taxas de obra (R\$ 1.813,00) e residual do financiamento (R\$ 3.608,00).

Impugnaram todas essas verbas, assinalando que inexistiria lastro a sustentar seu pagamento e sua cobrança.

Assentadas essas premissas, e considerando aplicável à situação posta a debate a norma do art. 6º, inc. VIII, do Código de Defesa do Consumidor, reconhece-se que tocava à ré a demonstração da higidez das cobranças que implementou, bem como dos pagamentos realizados em seu favor.

Todavia, ela não se desincumbiu satisfatoriamente desse ônus.

Em genérica contestação, limitou-se a tecer considerações em tese sobre sua ilegitimidade relativamente à cobrança dos juros de obra e da comissão de corretagem, além de ressaltar que não descumpriu nenhuma obrigação que lhe tocava a partir do instrumento firmado com os autores.

Aludiu, ademais, à sua condição de fiadora dos autores para fins de quitação dos valores atinentes aos juros de obra, sub-rogando-se em consequência no direito de cobrá-los por ter realizado os pagamentos dessa ordem.

Por fim, formulou pedido contraposto visando ao recebimento de R\$ 2.497,64, importância essa referente aos juros de obra.

É possível concluir diante desse cenário que a ré não impugnou específica e concretamente os fatos articulados pelos autores, como seria de rigor.

Mesmo assim, ela foi instada a demonstrar objetivamente a origem dos pagamentos feitos pelos autores, cristalizados a fls. 84/88, e comprovar que não teve ligação com os valores pertinentes, se o caso.

Quanto às importâncias cuja inexigibilidade se persegue, foi-lhe determinado que esclarecesse a origem dos débitos, se possui ligação com eles e se o valor dos mesmos lhe seria destinado, patenteando então a razão desse recebimento.

Houve expressa advertência de que em caso de inércia se reputaria que os pagamentos ocorridos tocaram à ré e que inexistiria respaldo para as cobranças levadas a cabo (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

As medidas tinham por escopo estabelecer o liame entre as verbas postuladas pelos autores e o que foi expendido na contestação, de sorte a conceber que elas tinham a natureza contemplada nesta, mas diante do silêncio da ré (fl. 198) a consequência prevista na explícita advertência impõe-se.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz ao acolhimento da postulação oferecida.

Os fundamentos apresentados pelos autores não foram contrapostos na peça de resistência e tampouco posteriormente, quando foi dada à ré oportunidade para demonstrar que se pautou de maneira lícita.

Ela reunia inclusive plenas condições técnicas para fazê-lo, mas diante de sua desídia é forçoso reconhecer que deverá restituir aos autores a quantia que deles cobrou sem aparo e também que as cobranças especificadas a fl. 01 são inexigíveis.

Pelos mesmos motivos, o pedido contraposto contido na contestação não vinga.

Isto posto, julgo extinto sem julgamento de mérito o processo relativamente ao **BANCO DO BRASIL S/A**, com fundamento no art. 267, inc. VIII, do Código de Processo Civil, e **JULGO PROCEDENTE a ação e IMPROCEDENTE o pedido contraposto** para:

- 1) condenar a ré **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS II SPE LTDA.** a pagar aos autores a quantia de R\$ 2.530,77, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância que a compôs, e juros de mora, contados da citação;
- 2) declarar a inexigibilidade da cobrança declinada a fl. 01, no importe total de R\$ 5.421,00;
- 3) entregar aos autores o imóvel tratado nos autos.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida no item 1 supra em 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).

Torno definitiva a decisão de fl. 89/90, item 1, e dou desde já por cumprida a obrigação estipulada no item 3 da presente.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.



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

P.R.I.

São Carlos, 17 de novembro de 2015.

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