



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0001641-86.2014.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
Requerente: **MARIA CRISTINA DE LIMA STOLL NOGUEIRA**
Requerido: **Imobiliária Cardinali Ltda**

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 a autora alegou que vendeu imóvel de sua propriedade e adquiriu outro, sendo ambas as transações intermediadas pela ré.

Alegou ainda que foi combinado que haveria simultaneidade de datas para a desocupação do imóvel que vendeu e para a ocupação do que comprou, pois do contrário não teria onde residir, mas nos contratos respectivos foram estipuladas datas diferentes para isso.

Salientou que necessitou sair de seu imóvel antes de poder ingressar naquele que adquirira, o que lhe causou danos materiais cujo ressarcimento postula.

As matérias arguidas pela ré em preliminar na contestação entrosam-se com o mérito da causa e como tal serão apreciadas.



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

O ponto central da discussão travada concerne a saber se a propalada simultaneidade de datas, aludida pela autora, foi objeto de ajuste com a ré ou não.

Sobre o assunto, é certo que o compromisso particular de venda do imóvel da autora foi firmado em 29 de abril/2013 (fls. 51/57), enquanto o de compra referente à mesma sucedeu em 25 de julho/2013 (fls. 03/09).

Não foi inserida nesses instrumentos nenhuma cláusula que os vinculasse como referido pela autora, o que se compreende pela diversidade de negócios que encerraram e pelo espaço de tempo decorrido entre ambos.

Por outro lado, as testemunhas Mariana Rizzato e Renamari Masiero respaldaram a explicação da ré, dando conta de que em momento algum se atrelou a desocupação pela autora do imóvel que vendeu ao ingresso daquele que iria comprar.

As testemunhas foram além e asseveraram que a autora inclusive não sabia se iria adquirir ou alugar outro imóvel quando vendeu o seu.

Nesse mesmo diapasão, Juciana Morgan de Oliveira confirmou que a autora, ao vender-lhe o imóvel, estava em dúvida sobre o que faria na sequência, vale dizer, se alugaria um outro, tendo posteriormente declarado que realizaria a compra, dado que reforça a ideia de que as situações foram concebidas de maneira estanque e sem vínculo de ligação.

A conjugação desses elementos, aliados à ausência de outros que apontassem para direção contrária, evidencia que a autora não se desincumbiu do ônus que lhe impunha o art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil, porquanto não demonstrou com a necessária segurança o ajuste com a ré para desocupar seu imóvel quando pudesse ter acesso ao que adquiriu.

Isso porque em momento algum restou positivado de maneira sólida que desde o início das tratativas a autora tivesse firmado com a ré tal liame, não se prestando a essa conclusão o isolado documento de fl. 71.

Como se não bastasse, se no curso dos acontecimentos essa questão surgiu, ela foi dirimida pelo acordo de fls. 58/59, por meio do qual a autora aceitou a isenção de um mês de aluguel relativo ao imóvel para onde se deslocou, depois de sair do que foi seu, como forma de *"solucionar quaisquer impasses entre as partes"* (cláusula primeira, parte final) e especialmente novas discussões em Juízo a esse propósito (cláusula quarta).

Não se entrevê, portanto, sob nenhum ângulo de análise o cometimento de ato ilícito por parte da ré em face dos fatos trazidos à colação, de modo que não faz jus a autora ao ressarcimento pleiteado.



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

Isto posto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, mas 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, 26 de setembro de 2014.

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