



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: **1004323-94.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **AUREALICE GIULIANO GREGÓRIO e outros**
 Requerido: **Josenilda Dias Guimaraes**

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 que foi firmado com a ré contrato particular de compromisso de venda e compra de imóvel, mas ela não apresentou a documentação necessária à aprovação do financiamento de parte do preço ajustado.

A matéria preliminar suscitada em contestação entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

Excluo de ofício a autora **INVEST MÓVEIS (AUREALICE GIULIANO GREGÓRIO)** do polo ativo da relação processual por faltar-lhe legitimidade ad causam.

Com efeito, ela somente interveio na transação noticiada como corretora, mas esta envolveu os demais autores, de um lado, e a ré, de outro.

Atinando a discussão travada ao possível descumprimento de obrigações da ré, que projetaria efeitos à rescisão do instrumento, a autora em nome próprio e diante desse cenário nada poderá demandar.



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

Os pedidos formulados, aliás, deixam claro que concernem aos demais autores e não a ela, de forma que a extinção do feito quanto à mesma é de rigor.

No mérito, o documento de fls. 06/10 cristaliza o contrato firmado entre as partes, ajustando-se então que a ré prometeu a venda de imóvel aos autores por R\$ 130.000,00 *"a serem pagos com financiamento junto a Caixa Econômica Federal, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e recurso próprio"* (cláusula 3, parte final).

Fica claro a partir daí que em momento algum a ré assumiu qualquer dever perante a instituição declinada pelos autores (Banco do Brasil – PROÁGIL HABITACIONAL), mas, ao contrário, ficou avençado que estes deveriam buscar o financiamento do preço do imóvel junto à Caixa Econômica Federal.

Por outro lado, é certo que esse financiamento não foi aprovado diante da existência de restrições financeiras em nome dos autores, como esclareceu a testemunha José Donato Laroca.

Criado esse impasse, foi feita em 10 de fevereiro de 2014 a declaração de fl. 10 por intermédio da qual a ré, após receber a quantia de R\$ 5.000,00 a título de sinal do negócio referido, se comprometeu a aguardar a consumação do financiamento ainda perante a Caixa Econômica Federal durante tempo certo.

Ressalvou-se, vale frisar, que **em caso de reprovação do financiamento o sinal não seria devolvido e o contrato se daria por rescindido.**

Sobrevieram então duas novas tentativas de obtenção de financiamento dos autores junto ao mesmo estabelecimento bancário, igualmente sem êxito, valendo registrar, por oportuno, que o documento de fl. 41 menciona as quatro reprovações de financiamento dos autores, duas delas acontecidas após a declaração de fl. 10 – 11/03/2014 e 21/03/2014.

A conjugação desses elementos, aliada à inexistência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição da pretensão deduzida.

Isso porque como já destacado nada de concreto demonstra que a autora se comprometeu a alguma obrigação em face do Banco do Brasil, remanescendo isolado depoimento da testemunha José Donato Laroca até quanto à concordância dela com a alteração do agente financiador mediante o recebimento do sinal de R\$ 5.000,00, mesmo porque a declaração de fl. 10 contraria tal dado ao sequer fazer menção ao Banco do Brasil ou à PROÁGIL.

As alegações dos autores estão bem por isso destituídas de lastro que lhes desse respaldo, não se entrevendo suporte para as proclamadas ações a cargo da ré, de sorte que nenhuma consequência – especialmente as elencadas nos pedidos – seria oponível a ela.

Pelo que se apurou, a venda do imóvel não se aperfeiçoou porque os autores não obtiveram o financiamento que tencionavam, sendo que para isso a ré não contribuiu de modo algum.



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

A mesma solução aplica-se ao pedido contraposto formulado pela ré, pois não tomo como configurado o elemento subjetivo indispensável à caracterização da litigância de má-fé por parte dos autores.

Ademais, não se positivaram concretamente danos materiais à ré por força do presente feito.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito em relação à autora **INVEST MÓVEIS (AUREALICE GIULIANO GREGÓRIO)**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e no mais **JULGO IMPROCEDENTES** a ação e o pedido contraposto, 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, 05 de fevereiro de 2015.

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