



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: **0004219-85.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **ANDERSON GOMES DA SILVA**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários S/A 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 o autor alegou ter celebrado com a primeira ré instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, efetuando o pagamento de todas as taxas que lhe foram cobradas, inclusive duas que seriam indevidas.

Alegou ainda que mesmo assim a primeira ré não agendou data para vistoria e entrega das chaves do imóvel, bem como que vem recebendo cobranças de condomínio que reputa descabidas por não ter a posse do prédio.

A preliminar de ilegitimidade passiva ad causam arguida em contestação pela segunda ré merece acolhimento.

Com efeito, o contrato de fls. 82/85 demonstra que ela foi contratada somente para proceder à administração do condomínio trazido à colação, circunscrevendo-se a cumprir as instruções e deliberações transmitidas em assembleias e pelo síndico.

A ré, portanto, não age por si, mas somente atua em nome do condomínio e nos estritos limites das determinações que recebe.



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

Conclui-se a partir disso que ela não ostenta possibilidade de figurar no polo passivo da relação processual, até porque a declaração da nulidade das cobranças das taxas de condomínio não a afetaria e sim ao próprio condomínio que representa.

Reconhece-se em consequência a falta da condição da ação suscitada por ela na peça de resistência.

No mais, a lide haverá de prosseguir para o exame das demais questões trazidas à colação a fls. 31/32, ou seja, a entrega do imóvel adquirido pelo autor, a restituição de valores que ele teria pago indevidamente e o ressarcimento de danos morais que o mesmo teria suportado.

Rejeito a primeira preliminar suscitada na contestação de fls. 125/154.

A ré tem legitimidade ad causam porque sua ligação com os fatos tratados nos autos é incontroversa, figurando inclusive como "*interveniente construtora*" no contrato de financiamento firmado para a compra do bem em pauta (fl. 07, cláusula A.5).

Chegou até a receber valores do autor (fl. 26), de sorte que não poderá eximir-se das responsabilidades inerentes a essa transação, ficando rejeitada a prejudicial.

Já a discussão em torno da cobrança dos juros de obra se entrosa com o mérito da causa e como tal será apreciada, indeferindo-se a denúncia da lide ao Banco do Brasil na forma do art. 10 da Lei nº 9.099/95.

No mérito, o autor sustenta que cumpriu todas as obrigações a seu cargo, inclusive quitando taxas que seriam indevidas, fazendo jus ao recebimento do imóvel adquirido.

A ré em contrapartida observou a existência de débito em aberto a cargo do autor relativamente às taxas de juros de obra e por isso não se poderia cogitar ainda da entrega do imóvel (fls. 139/142).

Assinalo que a ré não amealhou provas consistentes da dívida atribuída ao autor.

Nesse sentido, nada há nos autos para fazer supor que ela tivesse pago parcelas devidas pelo autor ao Banco do Brasil na condição de sua fiadora, sub-rogando-se no direito de regressivamente haver do mesmo o montante respectivo, como destacado a fls. 140/141, itens 48 a 53.

O relatório de fl. 139, parte final, foi unilateralmente confeccionado e não tem à evidência o condão de patentear a dívida do autor a esse título.

Diante desse cenário, conclui-se que a obrigação da ré em entregar o imóvel ao autor transparece clara, ausente qualquer óbice concreto que justificasse o contrário.



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

Já o pleito para a restituição da quantia de R\$ 6.093,05 igualmente vinga.

Os pagamentos pertinentes estão demonstrados a fls. 26/27, não tendo a ré especificamente esclarecido a origem das cobranças ou o que lhes daria lastro.

A ré sequer se pronunciou sobre tal assunto na peça de resistência que apresentou e assim a devolução da importância impõe-se.

Por fim, a postulação de ressarcimento dos danos morais não prospera.

De acordo com o relato de fls. 31/32, o autor atrelou essa cobrança à imputação de devedor de soma na realidade inexistente, mas isso por si só não basta à configuração dos danos morais.

Mesmo que ela se tenha como levada a cabo, o que efetivamente se apresentou nos autos, entendo que a simples atribuição da dívida não dá margem ao recebimento de valores pelo autor sob tal fundamento, máxime porque ele não demonstrou interesse no alargamento da dilação probatória quanto ao tema.

Era seu o ônus de demonstrar o dano moral, como assentado a fl. 171, última parte, mas ele permaneceu inerte (fl. 176).

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito relativamente à ré **PATRIMÔNIO ADMINISTRATIVO LTDA.**, com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e de resto **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para: (1) condenar a ré a no prazo máximo de dez dias agendar data para a vistoria do imóvel em apreço e entrega das respectivas chaves, sob pena de multa diária de R\$ 200,00; (2) condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 6.093,05, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso das importâncias que a compuseram (fls. 26/27), e juros de mora, contados da citação.

Independentemente do trânsito em julgado da presente, intime-se a ré pessoalmente para imediato cumprimento da obrigação de fazer imposta no item 1 supra (Súmula nº 410 do Superior Tribunal de Justiça).

Caso a ré não efetue o pagamento da importância determinada no item 2 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).

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.



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

São Carlos, 06 de outubro de 2015.

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