



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: **0007651-15.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **BRUNO BELLINI MEDEIROS e outro**
 Requerido: **SILVIA ELAINE MARTINEZ**

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 celebraram com a ré um contrato de compromisso de compra e venda de uma casa, cujo valor foi dividido em uma entrada e o restante mediante financiamento que se daria em sessenta dias.

Alegaram ainda que posteriormente foi firmado aditamento para que a ré entrasse no imóvel, pagando aluguel por isso, com a ressalva de que a posse definitiva seria transmitida depois de satisfeito o preço integral convencionado.

Salientaram que tal veio a suceder, mas em decorrência do atraso por parte da ré em conseguir o financiamento almejam à condenação da mesma ao pagamento de valor a esse título.

As preliminares suscitadas em contestação pela ré 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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

A resolução do feito passa necessariamente por saber se o atraso no pagamento do valor do imóvel em apreço quanto à parte financiada foi de responsabilidade da ré.

É incontroverso que esse prazo seria de sessenta dias e que como ele não foi observado os autores postulam o recebimento de importância daí oriunda.

Não lhes assiste razão, porém.

Com efeito, a contestação explicou os motivos que levaram ao atraso na liberação do financiamento mencionado.

Destaca-se dentre eles a circunstância do imóvel ser objeto de anterior alienação fiduciária em prol da Caixa Econômica Federal, o que não foi esclarecido à ré.

Por outras palavras, a ré acreditava que não pesava nenhum ônus sobre o imóvel, vendido de forma regular pelos autores na condição de seus legítimos proprietários.

Como se não bastasse, ela foi informada depois que os autores iriam quitar o imóvel com o montante pago como entrada, chegando até a despender outra importância para tanto, mas isso não sucedeu.

Ao se manifestarem em réplica, os autores assinalaram que a ré tinha plena ciência de que o imóvel estava alienado à Caixa Econômica Federal, bem como que a sua quitação seria implementada não por eles e sim pela instituição financeira escolhida pela mesma.

Consignaram expressamente, também, que "*o contrato foi realizado de forma simplificada, sem constar essas peculiaridades, entretanto, as partes tinham plena ciência das particularidades do negócio, e mesmo assim resolveram firmar o contrato na forma apresentada*" (fl. 50).

Em consequência, é forçoso concluir tocava aos autores a demonstração dos fatos constitutivos de seu direito, vale dizer, que a ré tinha conhecimento do que denominaram "particularidades do negócio", na esteira do que dispõe o art. 333, inc. I, do Código de Processo Civil.

Eles não se desincumbiram de tal ônus, porém.

Como foi possível notar, os termos do contrato não aludiam nem mesmo de forma implícita às especificidades elencadas pela ré, ao passo que os autores não demonstraram interesse algum no aprofundamento da dilação probatória (fls. 53 e 55).

Impõe-se a partir desse panorama a convicção de que a demora no pagamento da parte financiada pela ré não pode ser imputada a ela, mas decorreu de aspectos que não eram de seu conhecimento e que contribuíram de forma decisiva para a postergação na aprovação do respectivo financiamento.

Não se cogita, portanto, do acolhimento da postulação exordial no particular.

**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**

Quanto ao aluguel porventura devido pela ré, correspondente a 44 dias, os autores não declinaram minimamente detalhes a propósito dessa questão, deixando de informar até mesmo quando se iniciou e quando findou o período que teria ficado em aberto para o pagamento dos locativos.

O pleito versado não vinga bem por isso, ausente lastro mínimo a dar-lhe respaldo.

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, 13 de outubro de 2015.

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