



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: **1002992-72.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Anderson Gomes da Silva**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II Spe 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 o autor alegou ter celebrado com as rés instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel, cuja entrega – que deveria acontecer em janeiro de 2015 – sucedeu em outubro de 2015.

Alegou ainda que suportou o pagamento de valores a título de taxas de condomínio mesmo sem ter a posse do imóvel, além de arcar com aluguéis até que isso veio a acontecer.

Almeja ao recebimento dessas importâncias.

A preliminar de ilegitimidade passiva *ad causam* arguida em contestação pela primeira ré não merece acolhimento.

Com efeito, sua ligação com os fatos tratados nos autos, bem como com a *corrê*, é indubitosa, tanto que foi a responsável pela entrega do imóvel ao autor (fl. 35).



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

Rejeito a prejudicial suscitada, pois.

No mérito, a ação volta-se ao recebimento (1) de taxas de condomínio que o autor pagou mesmo antes de ter a posse do imóvel em apreço e (2) dos aluguéis que adimpiu durante o período de atraso na entrega do imóvel.

Quanto ao primeiro aspecto, houve concordância a seu propósito na peça de resistência, de sorte que a matéria restou incontroversa.

Quanto ao segundo aspecto, patenteou-se a demora para a entrega do imóvel por responsabilidade das rés.

O Colendo Colégio Recursal local, por ocasião da apreciação de recurso em processo que envolveu as partes, deixou isso claro ao definir que o imóvel deveria ter sido entregue ao autor até 31 de outubro de 2014, admitida a prorrogação por cento e oitenta dias, e o foi na verdade em 23 de outubro de 2015 (fl. 119, último e penúltimo parágrafos).

Nem se diga que havia pendência a cargo do autor, porquanto o mesmo Colegiado assentou então que *"a discussão a respeito de débitos do adquirente, significativamente inferior ao preço do bem, não justifica a retenção do bem ou o retardamento da entrega"* (fl. 120, segundo parágrafo).

Em consequência, deveriam as rés promover a cobrança do que reputavam de direito sem que pudessem em razão disso procrastinar o cumprimento de obrigação que lhes tocava.

A conjugação desses elementos denota que o autor faz jus ao ressarcimento do que gastou com aluguéis durante o período de mora das rés, dispêndio esse cristalizado a fls. 36/45.

O único reparo que se impõe envolve a delimitação do atraso das rés.

Na esteira do que já foi assinalado, o imóvel deveria ser entregue até o final de abril de 2015 (31 de outubro de 2014 somado ao prazo de tolerância de cento e oitenta dias), reputando-se assim que a demora foi de maio a outubro desse ano.

O autor fará jus, portanto, ao recebimento de R\$ 2.849,15 (R\$ 2.400,00 pelos seis meses de atraso + R\$ 449,15 pelas taxas condominiais).

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés a pagarem ao autor a quantia de R\$ 2.849,15, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância que a compôs, e juros de mora, contados da citação.



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

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

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 26 de setembro de 2017.

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