



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: **0007643-72.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **ROGÉRIO POLTRONIERI**
 Requerido: **MUSSARELI SOLUÇÃO EM DOCUMENTAÇÃO HABITACIONAL LTDA ME - CASA MAX**

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 contratado a ré para a obtenção de financiamento bancário junto à Caixa Econômica Federal visando à aquisição de imóvel.

Alegou ainda que a ré informou que o prazo para a liberação dos recursos não passaria de 45 dias, tendo então no instrumento celebrado para a compra do imóvel estipulado, por cuidado, o prazo de 90 dias para o pagamento do montante financiado.

Salientou que esse prazo não foi observado em virtude da desídia da ré, o que lhe redundou em pagamento de multa à vendedora do bem.

Almeja ao ressarcimento desse montante.

A preliminar suscitada em contestação pela ré entrosas-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

As testemunhas Anatólio Soares de Almeida e Juliana Leme prestaram depoimentos coesos respaldando a versão do autor.



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

Deixaram claro que a ré confirmou que conseguia ultimar o processo para a obtenção de financiamentos junto à Caixa Econômica Federal em menos de 45 dias, pois sua agenda para vistorias estava "folgada".

Assinalaram que esse aspecto foi o diferencial que levou à escolha da ré, por parte do autor, para que o financiamento necessário à aquisição de imóvel se implementasse, inserindo-se no contrato respectivo o prazo de 90 dias, considerando uma margem de segurança correspondente ao dobro do que foi indicado pela ré.

Todavia, as testemunhas destacaram que tal prazo não foi observado, de sorte que o autor se viu obrigado a pagar multa à vendedora em virtude desse atraso.

É certo que em princípio o dever contraído pelo autor junto à vendedora não poderia projetar efeitos à ré, pessoa estranha à contratação.

Sem embargo, admite-se a solução diversa diante das peculiaridades da hipótese vertente.

Nesse contexto, a partir do momento em que se tem por suficientemente demonstrado que a ré assegurava a obtenção do financiamento em 45 dias (como assinalaram as testemunhas mencionadas, cumprindo ressaltar que nada faz supor que tivessem falseado a verdade no particular), foi razoável a contagem do prazo em dobro para que essa finalidade fosse alcançada.

Se tal não se deu, porém, a ré pode ser chamada à responsabilidade pelas consequências suportadas pelo autor porque estas tiveram origem precisamente na sua promessa não concretizada.

É relevante notar, por oportuno, que a ré admitiu que assumiu elevado volume de trabalho por força de empreendimento de uma grande construtora após a contratação feita pelo autor (fl. 34, segundo parágrafo), não sendo descabido conceber que isso possa ter interferido nos serviços prestados a este.

Assim, o argumento de que a liberação de financiamentos não depende da ré, cuja atuação está limitada à condição de correspondente bancária da Caixa Econômica Federal, cede passo diante do que ela propalava em sentido contrário, garantindo que isso se daria em 45 dias.

Por outro lado, há dados nos autos que evidenciam que ao menos na espécie em apreço a ré não se desincumbiu dos serviços a seu cargo com a necessária presteza.

A mensagem de fl. 84 denota que ela reconheceu que sempre a documentação solicitada ao autor era apresentada em pouco tempo.

Quanto ao recolhimento do ITBI e o registro do contrato, as obrigações foram assumidas pela ré (os documentos de fls. 87 e 92/93 levam a essa conclusão), o que de resto se justifica pelo fato do autor não residir em São Carlos, na esteira do depoimento da testemunha Juliana Leme.



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

Já a discussão em torno da pertinência ou não da multa paga pelo autor, considerando o prazo de entrega dos documentos pertinentes, não assume maior relevância porque o documento de fl. 22 basta à convicção de que ele arcou com esse ônus.

Não existem dados concretos que lancem dúvida sobre isso em verdade não ter acontecido (há diversas mensagens que dão conta do pagamento dessa multa – fls. 85/86, por exemplo), de sorte que o fato se comprovou.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, impõe o acolhimento da pretensão deduzida.

Patenteou-se nos autos que o autor contratou os serviços da ré acreditando na forma de sua consecução noticiada pela mesma.

A partir daí, adquiriu imóvel inserindo no instrumento respectivo prazo bastante superior ao divulgado pela ré, o qual mesmo assim não foi cumprido.

Viu-se em consequência obrigado a pagar multa derivada desse atraso, havendo a ré de ressarcir-lo por isso na medida em que rendeu ensejo ao episódio trazido à colação.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar a ré a pagar ao autor a quantia de R\$ 3.380,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento da importância aludida no prazo de 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.

São Carlos, 06 de janeiro de 2015.

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