



**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: **0005430-59.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **SIMONE CRISTIANE PESSIN TARTARINI**  
 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 a autora alegou ter celebrado com a ré instrumento particular de compra e venda de imóvel, cumprindo todas as obrigações a seu cargo.

Alegou ainda que mesmo assim a ré não agendou data para vistoria do imóvel e entrega das chaves.

As preliminares suscitadas pela ré em contestação não merecem acolhimento.

Este Juízo possui competência para o processamento do feito porque ele não concerne à validade ou cumprimento do contrato firmado entre as partes.

Aliás, em momento algum a autora formulou consideração a respeito desse contrato, voltando-se a ação especificamente a obrigação não adimplida por parte da ré.

**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**

O valor da causa nesse contexto não haveria de corresponder ao do contrato, portanto.

Por outro lado, a realização de perícia é de todo prescindível à decisão da causa, não se positivando em que essa espécie de prova seria necessária para tal finalidade.

Já a ré ostenta legitimidade para figurar no polo passivo da relação processual.

Pouco importa que os denominados "juros da obra" tenham origem em cobrança do Banco do Brasil porque pelo que foi relatado na peça de resistência a ré teria enquanto fiadora da autora implementado o pagamento de valores que a propósito estariam em aberto, subrogando-se no direito de cobrá-la (fls. 33/34, itens 36 e 39/40).

Aliás, a ré tanto é legitimada para a causa que em pedido contraposto pediu a condenação da ré a ressarcir o montante que lhe devia a esse título.

Por essa mesma razão, não se cogita de denunciação da lide ao Banco do Brasil (vedada de resto pelo art. 10 da Lei nº 9.099/95) ou de modificação de competência para o julgamento da causa.

Rejeito, pois, todas as prejudiciais arguidas.

No mérito, como assinalado a ré confirmou que não agendou a vistoria do imóvel e a entrega das chaves à autora, tendo em vista que ela estaria em aberto com o pagamento de valores a seu cargo.

Consignou que como fiadora da ré pagou os "juros da obra" à instituição financeira e que nessa condição a autora seria ainda sua devedora.

O argumento não favorece a ré.

Em primeiro lugar, ela não produziu prova minimamente consistente do que asseverou.

Assim, não demonstrou ter sido cobrada pelo agente financeiro quanto aos "juros da obra" que seriam devidos pela autora, bem como que fez esse pagamento para subrogar-se no direito de cobrá-la então.

Como se não bastasse, a ré não se pronunciou sobre os documentos de fls. 10/12, que cristalizam segundo assentou a autora o cumprimento de sua obrigação em relação à matéria discutida.

Bem por isso, seja por não comprovar o que expendeu, seja por não impugnar os documentos que atestariam a quitação da autora, não se vislumbra razão para que a ré não agende a vistoria do imóvel e a entrega de suas chaves.

Prospera assim a pretensão deduzida para que ela seja condenada a fazê-lo.



**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 pedido contraposto, não vinga pelos mesmos fundamentos ofertados, ausente lastro minimamente sólido para a ideia de que a autora devesse à ré a importância reclamada.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE a ação e IMPROCEDENTE o pedido contraposto** para condenar a ré a no prazo máximo de três dias agendar data para vistoria do imóvel tratado nos autos e entregar suas chaves à autora, o que se deverá implementar no prazo máximo de quinze dias subsequentes, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais).

Torno definitiva a decisão de fls. 13/14, item 1.

**Independentemente do trânsito em julgado, intime-se a ré pessoalmente para cumprimento imediato da obrigação que lhe foi imposta (Súmula nº 410 do Superior Tribunal de Justiça).**

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, 07 de julho de 2015.

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