



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: **1007909-08.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Perdas e Danos**
 Requerente: **Priscila Aparecida Santos Lopes e outro**
 Requerido: **Invest Imóveis 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 os autores alegaram que em 26 de abril de 2012 adquiriram junto à primeira ré, mediante proposta de compra e venda e instrumento particular de compromisso de compra e venda, um imóvel que especificaram, o que foi intermediado pela segunda ré.

Alegaram ainda que o pagamento ajustado se faria mediante financiamento e que a segunda ré encaminharia ao agente financeiro a documentação pertinente.

Salientaram que com o passar do tempo perceberam diversos problemas por parte de ambas as rés na condução da situação, o que culminou com a apresentação de um distrato e na venda do imóvel a terceira pessoa.

Almejam ao ressarcimento das perdas e danos que experimentaram no importe de quarenta salários mínimos.

As preliminares arguidas pelas rés em contestação não merecem acolhimento.



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

Com efeito, em momento algum postularam os autores a restituição de eventual taxa de corretagem, razão pela qual não se cogita da prescrição da ação.

Já a coisa julgada de igual modo não sucedeu.

A análise da r. sentença acostada a fls. 114/116 evidencia a disparidade de objetos entre o processo em que ela foi prolatada e o presente, pois enquanto aquele se voltava ao cumprimento de obrigação de fazer consistente na execução do contrato firmado entre as partes (que se teve por impossível) e ao ressarcimento de danos morais oriundos do atraso em tal adimplemento este se volta exclusivamente à reparação de perdas e danos.

Nem mesmo a solução do feito anterior relativamente à indenização por danos morais projeta efeitos aqui, na medida em que ela teria por fundamento o não cumprimento de obrigação específica que ao final se considerou descabida, não sendo essa a ótica da ação sob exame.

Rejeito as prejudiciais suscitadas, pois.

No mérito, decreto de início a revelia da ré INVEST IMÓVEIS porque ela, não obstante regularmente intimada para comparecer à audiência de instrução e julgamento (fl. 214), deixo de fazê-lo (fl. 220) sem que fosse apresentada justificativa para tanto.

Ressalvo, por oportuno, que a presunção da veracidade dos fatos articulados pelos autores quanto à mesma daí oriunda será analisada como sói acontecer no contexto do conjunto probatório.

No mais, o documento de fls. 14/15 representa a "proposta de compra e venda" por intermédio da qual os autores se comprometeram em adquirir um imóvel junto à primeira ré, autorizando o preparo do respectivo contrato particular de compra e venda.

Do instrumento constam simplesmente esse propósito, a descrição do imóvel, o nome do proprietário – a primeira ré – e o preço total – R\$ 100.000,00 – que seria pago com financiamento e saque do FGTS.

Não foi feita menção alguma a qualquer obrigação específica das partes, a como se dariam os acontecimentos a partir de então, a qual o cronograma se observaria para que fosse firmado oportunamente o compromisso particular de compra e venda, bem como a eventual prazo para isso ou para outros aspectos.

Não houve de igual modo referência sobre quem deveria tomar as providências cabíveis (e quais seriam elas) para a obtenção do financiamento e nem mesmo sobre o valor a ser financiado.

Em consequência, inexistindo alusão às obrigações das partes, não se previram penalidades para quaisquer desdobramentos.

Assentadas essas premissas, reputo que a pretensão deduzida carece de lastro a dar-lhe respaldo.

**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**

Isso porque diante dos singelos termos da proposta de fls. 14/15 descabe imputar às rés algum ato ilícito ou mesmo falha que pudesse render ensejo às perdas e danos cujo ressarcimento os autores buscam.

Para que isso fosse cogitável seria imprescindível a definição precisa daquilo que as rés deveriam fazer e a demonstração inequívoca de seu inadimplemento, mas concretamente nada há nesse sentido.

Ao contrário, as mensagens de fls. 24/39 deixam claro as tentativas de encaminhamento da situação, a exemplo dos percalços para tanto sem que se vislumbrasse neles a desídia ou a negligência das rés.

A conjugação desses elementos, aliada à ausência de outros que apontassem para direção contrária, conduz à rejeição da postulação exordial, não se podendo olvidar que nada denota o recebimento de valores pelas rés em face da proposta de fls. 14/15.

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, 04 de setembro de 2016.

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