



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002257-10.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**
 Requerente: **ROSELI JOSE DA SILVA**
 Requerido: **MICHELLE DOS SANTOS**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Cuida-se de ação de procedimento ordinário, ajuizada por **ROSELI JOSÉ DA SILVA**, com pedido de reparação de danos contra **MICHELLE DOS SANTOS**. Alega, em síntese, que celebrou com a ré contrato para aquisição de terreno e para construção de uma casa de 6 cômodos, atinente ao imóvel situado na Rua Vânia da Silva Oliveira, Lote 4784-A, Quadra 132-L, objeto da matrícula n 113.741 do CRI local. O pagamento total ajustado pelo terreno e pela construção foi R\$ 65.000,00, asseverando-se que já foi pago R\$ 60.000,00, mas ainda não houve a introdução de benfeitorias (construção de residência com 6 cômodos), tampouco a transferência de propriedade, o que ora requer, sob pena de conversão em perdas e danos.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 07/19.

A autora esclareceu às fls. 24/25 que recentemente houve a construção de uma residência, e que tem informações de que existem pessoas morando no local, podendo ter a ré vendido o imóvel para duas pessoas distintas.

Foram concedidos os benefícios da gratuidade processual (fl. 20).

A requerida, citada (fl. 55), apresentou resposta na forma de contestação (fls. 39/51). Alegou que o terreno objeto do contrato não corresponde ao indicado pela autora, e que no local correto encontra-se um imóvel construído (fls. 50/51), faltando apenas pequenos detalhes para o fim das obras, que não foram finalizadas pois a requerida deixou de pagar R\$ 9.500,00.

Réplica às fls. 56/81.

Instadas as partes a indicarem as provas que pretendem produzir, a autora pediu a produção de prova pericial e testemunhal (fls. 88/89); a ré pediu a prova testemunhal, apenas (fls. 86/87).

Sobreveio laudo pericial às fls. 110/128, seguido de manifestação da autora (fls. 136/137). A ré não se manifestou, conforme certidão de fl. 139.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, incisos I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, restando indeferida a prova oral, tendo em vista que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide.

Pois bem, inicialmente cabe analisar que embora a requerente informe que o objeto do contrato seria um terreno sito à Rua Vânia da Silva Oliveira, Lote 4784-A, da quadra 132-L, este não se encontra descrito no contrato celebrado entre as partes, que menciona apenas o bairro Cidade Aracy como localidade. Sobre esse ponto não há discussão. Além do contrato não especificar claramente o local comercializado, a parte autora declara não haver óbice em relação à mudança do imóvel a ser entregue, que é o de matrícula nº 108.03.

No instrumento particular e compromisso de compra e venda firmado entre autora e ré ficou acordado o pagamento do valor de R\$65.000,00, que seriam pagos em 2 vezes, sendo R\$ 30.000,00 no ato da assinatura do contrato e o restante no dia da transferência do imóvel. Alega a autora, no entanto, que a ré requereu dois adiantamentos no valor de R\$15.000,00 cada e que procedeu à realização da transferência e depósito nos dias 05/11/2014 e 21/11/2014, nos valores solicitados.

A ré, em sua contestação, não nega a ocorrência dos depósitos e transferência realizados pela autora e tampouco tenta demonstrar o não pagamento ou o pagamento de valor diferente do apresentado na Inicial. Diz o art. 341, do NCPC: "Incumbe também ao réu manifestar-se precisamente sobre as alegações de fato constantes da petição inicial, presumindo-se verdadeiras as não impugnadas. (...)". A contestação deve ser apresentada com a característica da especificidade, entre outras. Nas palavras de Luiz Guilherme Marinoni¹: "A contestação (...) é especificada, porque o réu tem o ônus de controverter todas as alegações constantes da petição inicial (art. 336). Não o fazendo, opera-se a presunção da veracidade dos fatos não contestados, o que pode dar lugar ao julgamento imediato parcial da causa(...)"

Desta forma, não tendo sido contestados a transferência feita no dia 05/11/2014 e o depósito feito no dia 21/11/2014, no valor total de R\$30.000,00 indicados pela parte requerente, presumem-se verdadeiros, restando apenas o pagamento do valor de R\$5.000,00 para o

¹ Marinoni, Luiz Guilherme et al. Curso de Processo Civil, Vol. 1. Teoria do Processo Civil. São Paulo. Revista dos Tribunais, 2015, p. 362.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cumprimento integral do contrato, por parte da autora.

Superada essa questão, passo à análise da reparação dos danos solicitada. O laudo pericial realizado por perito judicial, juntado às fls. 110/128, informa que a construção encontra-se inacabada, tendo sido realizados apenas 43,7% dos atos para a execução total do contrato pela ré. Conclui que o valor atual da parte já construída corresponde à R\$35.079,00, já tendo sido considerado, para a aferição do valor, a necessidade de reparos. Assim, considerando que o valor do contrato era de R\$65.000,00 e que a casa entregue à autora possui valor de R\$35.079,00, cabe à requerida o pagamento de R\$29.921,00 à parte requerente, como forma de indenizá-la pelo descumprimento evidente.

Deve-se considerar, entretanto, o valor restante para a solvência integral do contrato por parte da autora, R\$5.000,00, que seriam pagos apenas na momento da transferência do imóvel. Tendo sido realizado o pagamento de R\$60.000,00, faz-se necessário subtrair, do valor devido pela requerida, o valor ainda não pago pela requerente perfazendo, portanto, o valor total de R\$24.921,00 a ser pago a título de reparação do dano.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, com fundamento no art. 269, inciso I, do NCPC para condenar a ré ao pagamento do valor de R\$ 24.921,00, incidindo juros e correção monetária a partir da data da citação (17/06/2015). A ré deverá, ainda, providenciar a transferência do imóvel perante o Cartório de Registro de imóveis em 30 dias a partir da data da publicação desta sentença, sob pena de multa diária no valor de R\$200,00, limitada a R\$30.000,00, resguardadas as despesas com o registro, que correrão por conta da autora, tendo em vista estipulação contratual nesse sentido (cláusula 8ª, do contrato). A requerida deverá informar nestes autos uma data para o comparecimento do autora ao cartório, para efetuar a transferência.

A ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Oportunamente, archive-se.

PIC

São Carlos, 17 de agosto de 2016.

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