

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1007884-58.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos
Requerente:	Marcio Stabile Kogos
Requerido:	Mari Silvia Montalbini da Silva e outros

MARCIO STABILE KOGOS ajuizou ação contra **MARI SILVIA MONTALBINI DA SILVA E OUTROS**, pedindo a condenação ao pagamento da importância de R\$ 160.000,00, correspondente ao saldo devedor do contrato, indenização por dano moral estimada em R\$ 20.000,00, e pagamento de um aluguel mensal, ou a declaração de inexistência de relação jurídica, mediante rescisão do contrato e reintegração na posse do imóvel. Alegou, para tanto, que prometeu vender para os réus um imóvel no Condomínio Village Damha São Carlos, pelo preço de R\$ 320.000,00, metade paga no ato e outra metade com pagamento prometido para cento e vinte dias, o que não aconteceu, malgrado constituídos em mora e se mantenham na posse do bem.

Maria Silvia Montalbini da Silva contestou o pedido (fls. 139/153). Sustentou, preliminarmente, inépcia da petição inicial e ausência de notificação prévia. Referiu ser credora do autor da importância de R\$ 118.404,41, objeto de condenação judicial, cuja compensação almeja, e refutou a existência de danos indenizáveis em favor dele.

Manifestou-se o autor.

À vista do óbito de Walter Carlos da Silva (fls. 170), foi citada a filha Camila Montalbini da Silva, que ingressou nos autos, ratificando a contestação apresentada pela viúva Maria Silvia (fls. 208/209).

Manifestou-se o autor.

Realizou-se audiência de tentativa de conciliação, sem êxito.

É o relatório.

Fundamento e decido.

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A desnecessariamente longa petição inicial, com trinta e oito laudas e inúmeras citações doutrinárias e jurisprudenciais sem correspondência com a causa de pedir e o pedido, não é em si mesma inepta, conquanto possa oferecer dificuldade para a leitura e exata compreensão. Há mesmo pedidos inconciliáveis, por exemplo a condenação ao pagamento do saldo devedor contratual e a fixação de uma renda mensal pela ocupação do imóvel adquirido, evidente que o comprador não poderá ser instado a pagar aluguel pela utilização de bem próprio. E também uma ilogicidade na formulação de pedido subsidiário, de rescisão do contrato se a execução do pacto não for possível, pois o cumprimento demanda apenas o pagamento do saldo devedor. Para não dizer da impropriedade de suposta pretensão à *declaração de inexistência de relação jurídica* (textual, fls. 37), evidente que a relação jurídica existe.

Interpreta-se que a pretensão principal do autor é obter o pagamento do saldo devedor contratual, com juros moratórios e compensatórios, além de indenização por dano moral e um aluguel pela ocupação do imóvel, tal qual explicitado no item LXII de fls. 36.

A causa de pedir corresponde à falta de pagamento integral do preço.

A cobrança judicial não reclama prévia constituição do devedor em mora, na qual incidiu automaticamente ao descumprir a obrigação no prazo marcado. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor, adverte o artigo 397 do Código Civil.

Já a resolução do contrato, pelo inadimplemento dos compradores, reclamava a interpelação prévia e a espera do prazo de purgação da mora, nos termos do Decreto-lei nº 745/69, com a redação dada pela Lei nº 13.097/2015. Aliás, a falta de interpelação pelo promitente vendedor contribui para depreender que o pedido é mesmo a cobrança do saldo devedor, não a resolução do contrato.

A parcela faltante, de R\$ 160.000,00, seria paga no prazo de cento e vinte dias, mediante a apresentação de certos documentos (cláusula 2.5, fls. 61 e 166).

A construção existente no imóvel está averbada na matrícula, constando a expedição de Habite-se e de certidão de quitação de contribuição previdenciária (fls. 162), proporcionando compreensão de cumprimento das obrigações a cargo do promitente vendedor, derruindo a alegação de omissão de apresentação dos documentos (fls. 146).

Os réus são credores do autor da importância de R\$ 56.000,00, com correção monetária desde 29/01/2015 e juros moratórios contados da época da citação inicial no processo anterior, 0006374-03.2011.8.26.0566, objeto de condenação imposta em r. sentença transitada em julgado (fls. 158/160), admissível a compensação parcial, sequer refutada pelo autor.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Os compromissários compradores tomaram posse e ocupam o imóvel em razão do contrato firmado. A posse é jurídica, portanto, e não os obriga ao pagamento de renda mensal, ou seja, de um aluguel, paradoxal impor aos compradores o pagamento do saldo do preço e ainda um aluguel pela utilização de imóvel a eles pertencente. A falta de pagamento os expõe aos encargos moratórios decorrentes e poderia justificar a resolução do contrato, se fosse esse o pedido, quiçá com uma contrapartida pela ocupação prolongada. Mas o aluguel não é compatível com a manutenção da posse e da obrigação de pagamento do saldo devedor.

Também não procede a imposição de juros compensatórios ou remuneratórios, seja por falta de previsão contratual, seja por inadequação à relação jurídica firmada, que é a compra e venda de um imóvel e não a utilização de capital alheio.

Repele-se, ainda, a pretensão indenizatória por dano moral, porque a simples falta de pagamento do preço de um objeto qualquer, no prazo previsto, não induz ofensa a direito da personalidade do credor.

Há, na espécie, mero aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acerto da relação jurídica.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

Fácil concluir que a inadimplência contratual por uma das partes pode trazer aborrecimentos ao outro contratante, mas esse dissabor pode afetar qualquer cidadão em decorrência da complexidade da vida em sociedade, consoante refletiu o ilustre Desembargador Ruy Coppola, do TJSP, no Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, j. 30.01/2014, com os seguintes acréscimos jurisprudenciais:

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 4ª Turma, julgado em 01/04/2008, DJE 28/04/2008).

CIVIL. DANO MORAL. O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

(REsp 201.414/PA, Rel. Min. WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, julgado em 20/06/2000, DJ 05/02/2001, p. 100).

Diante do exposto, **acolho em parte pedido** e condeno o **MARI SILVIA MONTALBINI DA SILVA** e **WALTER CARLOS DA SILVA (ESPÓLIO)** a pagarem para **MÁRCIO STABILE KOGOS** a importância correspondente à parcela contratual faltante, de R\$ 160.000,00, com correção monetária e juros moratórios à taxa legal, estes contados desde a época do vencimento da obrigação, compensando-se com o valor de que este é devedor perante aqueles, de R\$ 56.000,00, com correção monetária desde 29/01/2015 e juros moratórios contados da época da citação inicial no processo anterior, 0006374-03.2011.8.26.0566.

Rejeito os pedidos remanescentes.

Responderão os réus por metade das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e por honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor correspondente ao crédito apurado por efeito desta decisão, após operada a compensação decretada.

Condeno o autor ao pagamento de metade das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e de honorários advocatícios do patrono dos contestantes, fixados em R\$ 5.000,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 08 de agosto de 2018.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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