



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: **1001207-46.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Adjudicação Compulsória**
 Requerente: **BEUERMAN GABRIEL DA SILVA e outro**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda**

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

Vistos.

BEUERMAN GABRIEL DA SILVA e MARIANA RIBEIRO ROTTA ajuízam ação de Adjudicação Compulsória cumulada com Declaração de Ineficácia de Hipoteca c.c. Indenização por Danos Morais e Materiais em face de **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Alegam os autores, em síntese, que em 23/08/2013 firmou-se contrato de compromisso de compra e venda de imóvel com a requerida, pagando à vista o valor de todo o contrato, o que engloba várias taxas. Em 17/12/2013 foram entregues as chaves aos autores porém, ao se dirigirem ao CRI para averbar a sua propriedade na matrícula nº 140.503, foram informados que não poderia ser praticado o ato tendo em vista que estava pendente o cancelamento da hipoteca, gerando assim danos morais e materiais, pois os autores não puderam posteriormente vender o imóvel.

Aduzem, ainda, que foi dado um cheque como caução no valor de R\$ 172.020,00, em nome de Mariana Ribeiro Rotta, que não foi devolvido. Pleiteiam a condenação da requerida a pagar a multa contratual de 10% sobre o valor do imóvel em razão da entrega com vícios, bem como o pagamento de danos morais e materiais e demais pedidos de estilo.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 16/70.

Emenda às fls. 74/75.

A ré, devidamente citada, apresentou resposta na forma de contestação (fls. 93/202). Alegou, preliminarmente, que a baixa da hipoteca gravada deveria ter sido feita pela



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

instituição financeira e que a petição inicial é inepta. No mérito, argumenta que a hipoteca é necessária para conseguir o financiamento bancário para a construção do empreendimento, colocando-se, assim, as respectivas frações ideais como garantia ao banco. Consigna que não houve danos de sua responsabilidade, as providências já foram tomadas e o gravame inexistente, sendo que a pequena demora se deu em razão dos procedimentos internos do banco, a quem competia tal providência. Em arremate, sobre o cheque mencionado, sustenta que os autores não demonstraram que o pediram à ré, nem tampouco pediram sua sustação, sendo que ele nem foi compensado, requerendo-se autorização para seu depósito em juízo.

Réplica às fls. 209/215.

Instadas as partes a indicarem as provas a serem produzidas, o prazo transcorreu em branco (fls. 219).

É o relatório.

Decido.

A inicial narra os fatos com clareza, e deságua em uma conclusão lógica e coerente, permitindo de forma ampla o exercício do contraditório e da ampla defesa, razão pela qual afasto a preliminar de inépcia.

A outra preliminar se confunde com o mérito e com ele será analisada.

Passo a analisar o mérito.

A entrega efetiva do imóvel deve ser entendida como o último ato das requeridas para possibilitar a ocupação do imóvel pelos autores, incluindo individualização da unidade e baixa da hipoteca. Este o entendimento atual do E. TJSP:

"A data de expedição do "habite-se" não pode ser considerada a data da entrega do imóvel. Não há congruência temporal necessária entre a expedição do "habite-se", requisito administrativo imposto pela Prefeitura, e a efetiva e contratualmente acordada entrega do imóvel.


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

Quando de sua ocorrência, o imóvel não necessariamente está apto para a entrega, podendo faltar diversos acabamentos devidos de acordo com o contrato.

Ademais, para a entrega das chaves, em muitos casos é necessário o preenchimento de diversos requisitos de responsabilidade da vendedora que vão além da expedição do "habite-se", como a individualização das matrículas e a baixa na eventual hipoteca do empreendimento. Disposição contratual que fixe a data da entrega do imóvel como sendo a data da expedição do "habite-se" é nula por manifesta abusividade (art. 51, IV, CDC)." (ap. nº 0034590-65.2012.8.26.0007, São Paulo, rel. Desª Mary Grün, j. 11/07/2014).

Dessa forma, é ônus do promitente vendedor entregar o imóvel livre e desembaraçado de gravames. Por outro lado, é direito do comprador exigir tal providência.

Porém, a baixa na hipoteca já foi feita, conforme narrado pela ré à fl. 98 e corroborado com a matrícula do imóvel (fl. 174). Assim, o pedido de adjudicação compulsória resta prejudicado, uma vez que o óbice foi sanado, cabendo ao autor proceder o registro.

Sobre os danos materiais, merece acolhida a alegação da ré, de que não houve a comprovação de dano. Realmente o autor narra a conduta realizada pela ré, mas não demonstra que sofreu dano. Não vieram sequer documentos para esse intuito.

Frise-se que o dano é elemento indispensável para a caracterização da responsabilidade civil. Nesse sentido: "*Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo* (Código Civil, Artigo 927)".

Destarte, a improcedência do pedido pela demora na baixa do gravame se impõe. Da mesma forma quanto aos danos materiais pela demora na devolução do cheque, pelos mesmos fundamentos.

De outra banda, sobre os danos morais, também não restou comprovada a violação dos direitos da personalidade, tampouco da dignidade da pessoa humana, nas condutas da ré. Não há motivos a demonstrar que os fatos ultrapassaram a categoria de meros aborrecimentos e dissabores e atingiram a honra ou imagem do autor.



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

Ou seja, constata-se que não há razão para a indenização por danos morais, pois não se ventilaram fatos capazes de repercutir no meio público, tampouco de expor flagrante ofensa à dignidade, não sendo suficiente para tanto a não devolução do cheque.

Frise-se, ainda, que não houve pedido de tutela específica para a devolução do cheque, apenas se pediu a indenização, o que não procede.

Por fim, quanto à multa contratual, observe-se que, no instrumento, não é trazida cláusula penal para a hipótese de mora da vendedora. Além disso, por força da Autonomia das Vontades, não se pode, por analogia, impor à ré as penalidades previstas para hipótese de mora dos autores.

Diante do exposto, **JULGO EXTINTO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO**, no que concerne o pedido de adjudicação compulsória, ante a perda do objeto, nos termos do artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil; e **JULGO IMPROCEDENTE** os pedidos de indenização por danos materiais e morais, extinguindo-se com resolução do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil.

Arcarão os autores com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 700,00, nos termos do artigo 20 §4º do Código de Processo Civil.

Oportunamente, archive-se.

PRI.

São Carlos, 09 de setembro de 2015.

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