


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **1004217-98.2015.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

RELATÓRIO

CRISTIANI APARECIDA SORIGOTTO VIEIRA E JOÃO RICARDO RISSI VIEIRA propõe ação de obrigação de fazer contra **INCORPORADORA CONGORSA EMPREENDIMENTOS S/A E MARUPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** aduzindo que adquiriram um imóvel localizado no Condomínio Tríade 02 - Edifício São Paulo, sob nº 909, composto por uma sala comercial e uma vaga de garagem coberta, de nº 90. Afirmam que ao contrário do que constou no contrato, a vaga de garagem nº 90 fica em área descoberta e, não bastasse, é reservada a cadeirante, situação em que não se enquadram os autores, o que impossibilita seu uso efetivo. Requereram, já em sede de antecipação de tutela, que as rés lhes entregassem a vaga como descrito no contrato de compra e venda.

A tutela antecipada foi indeferida.

Em contestação (fls. 103/106), afirmam as rés que o contrato está sob a égide do Código de Defesa do Consumidor e que os autores decaíram do direito de ação.

Réplica à fls. 133/138.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A ação é procedente.

A alegação de decadência deve ser de plano afastada.

A aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor, devem ser relativizados por que trariam uma solução menos favorável ao consumidor.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Assim, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul afirmando: “O arcabouço legal a reger o fato que se apresenta deve ser o Código de Defesa do Consumidor e o Código Civil, na forma da teoria do diálogo das fontes, proposto pela ilustre jurista Cláudia Lima Marques, por meio do qual se aplicam os dois diplomas legais de forma simultânea, dependendo qual for o mais favorável ao consumidor, constituindo-se em um verdadeiro diálogo entre as fontes do direito. Trata-se, portanto, de uma verdadeira relação de consumo, uma prestação de serviços de construção civil, e de a uma parte vulnerável, o que atrai a aplicação do CDC.”(TJRS/Ap. nº 70021856539, Sexta Câmara Cível, Rel. Liege Puricelli Pires, j.13/08/2009).

Também pela não aplicação do art. 26 do CDC, afirmou o Min. Sidnei Beneti no AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 1.208.663 – DF: “Se a ação proposta pelo autor buscar sentença de natureza condenatória, o prazo a ser verificado é prescricional, pois o prazo decadencial é aplicável às ações que ensejam sentença de natureza constitutiva. Assim, no caso específico dos autos, não se aplica o prazo decadencial previsto no art. 26 do Código de Defesa do Consumidor e sim o prazo prescricional previsto no artigo 205 do Código Civil, que é de dez anos.”

É o caso dos autos.

Buscam os autores a condenação dos réus na obrigação de lhes entregar a vaga de garagem como descrita no contrato, ou seja, vaga de garagem coberta.

Assim, o prazo é aquele previsto no art. 205 do Código Civil.

No mérito, as partes rés, na resposta, não se manifestaram precisamente sobre os fatos alegados pelos autores, especialmente que a vaga de garagem efetivamente oferecida não se coaduna com aquela prevista no contrato.

O momento para se articular defesa a propósito é o da apresentação da resposta, ocasião em que "competete ao réu alegar ... toda a matéria de defesa" (art. 300, CPC), inclusive com o ônus da impugnação específica – não se admite defesa genérica -, sob pena de presunção de veracidade dos fatos narrados na inicial (art. 302, caput, in fine, CPC).

Saliente-se que não se está diante de exceção legal em que admitida a arguição *a posteriori* (art. 303, CPC) ou que não prevaleça o ônus de impugnação específica (incisos e parágrafo único do art. 302, CPC).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Firma-se então a premissa de que os fatos se passaram como narrado pelas partes autoras.

O ônus da impugnação específica guarda relação com o dever de cooperação das partes no concernente à cognição judicial. Se uma das partes expõe que os fatos se passaram de determinada forma, o mínimo que se exige da outra é que enfrente tal alegação, confessando ou impugnando tais fatos e, nesta última hipótese, que exponha a sua narrativa a respeito da dinâmica dos acontecimentos. A ausência de tal impugnação específica acarreta-lhe consequência processual de relevo, qual seja, a presunção de veracidade dos fatos vertidos na inicial.

Humberto Theodoro Júnior afirma que: “Diante do critério adotado pela legislação processual civil, os fatos não impugnados precisamente são havidos como verídicos, o que dispensa a prova a seu respeito. Quando forem decisivos para a solução do litígio, o juiz deverá, em face da não impugnação especificada, julgar antecipadamente o mérito, segundo regra do art. 300, nº I”. (Theodoro Júnior, Humberto. Curso de Direito Processual Civil, Vol. I, 53ª Ed. Forense, 2012. Pg. 402)

Para Marinoni: “Competirá ao réu, na contestação manifestar-se precisamente sobre todos os pontos de fato indicados pelo autor em sua causa de pedir, impugnando-os precisamente (art. 302 do CPC). Todos os pontos de fato, que constituem a causa petendi da ação do autor, que não forem impugnados pelo réu em sua contestação, serão tidos como verdadeiros, incidindo sobre eles presunção legal, a torná-los indiscutíveis no processo (e, portanto, não sujeitos a prova). Tem, assim, o réu, o ônus da impugnação específica de todos os fatos apontados pelo autor em sua petição inicial, incumbindo-lhe manifestar-se precisamente sobre cada um dos fatos da causa.” (Marinoni, Luiz Guilherme. Processo de Conhecimento/ Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart. – 8. Ed. Revista dos Tribunais, 2010. Pg. 135/136)

Leciona Moacyr Amaral Santos que: “Cabe ao réu manifestar-se precisamente sobre os fatos narrados na petição inicial (Cód. cit., art. 302). Essa disposição da lei faz ver que ao réu insta apreciar, com precisão, os fatos em que o autor fundamenta o seu direito e o seu pedido. Ao enfrentá-los, cabe-lhe impugná-los, confessá-los ou admiti-los. Impugnando-os, terá que dar as razões da impugnação, isto é, dizer por que não são verdadeiros ou por que, na verdade, são


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

diversos dos fatos expostos pelo autor. (Santos, Moacyr Amaral, 1902-1983. Primeiras linhas de direito processual civil, vol. 2 – 26. Ed. Por Maria Beatriz Amaral Santos Kohnen São Paulo : Saraiva, 2010. Pg. 254)

Wambier aduz que: “O art. 302, caput, expressa o ônus que tem o réu de impugnação específica dos fatos narrados na petição inicial. Nas alegações da contestação, cabe ao réu manifestar-se precisa e especificamente sobre cada um dos fatos alegados pelo autor, pois são admitidos como verdadeiros os fatos não impugnados. Disso resulta não ser admissível contestação por negativa geral, em que o réu apenas afirma que os fatos alegados pelo autor não são verdadeiros. O ônus da impugnação específica exige que o réu, além de manifestar-se precisamente sobre cada um deles, expresse fundamentação em suas alegações, ou seja, cumpra ao réu dizer como os fatos ocorreram e porque nega os fatos apresentados pelo autor. (Wambier, Luiz Rodrigues. Curso avançado de processo civil : teoria geral do processo e processo de conhecimento, volume 1 / Luiz Rodrigues Wambier, Eduardo Talamini – 11. ed. São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2010.

Insta rememorar, no tema do ônus de impugnação específica aos fatos narrados na inicial, a lição da jurisprudência no sentido de que “admitindo o réu que efetivamente se verificaram os fatos alegados, mas de forma diversa do apresentado pelo autor, cumpre-lhe explicitar como teriam ocorrido, não bastando, para atender ao artigo 302 do CPC, a genérica afirmação de que se passaram de modo diferente”. (STJ, REsp 71.778/RJ, Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO, 3ª, j. 28/05/1996).

Assim, as rés deverão disponibilizar aos autores vaga de garagem coberta e livre de restrições nos termos em que constou do contrato.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO procedente a ação e condeno os réus a disponibilizarem, no prazo de 60 dias, vaga coberta e sem restrição de uso aos autores. Aplico ainda, para o caso de descumprimento, multa diária de R\$ 1.000,00. Condeno as rés nas custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00. Saliente-se que em caso de absoluta impossibilidade de cumprimento, devidamente comprovada na fase de cumprimento de sentença converter-se-á a obrigação em perdas e danos.

P.R.I.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

São Carlos, 22 de junho de 2015.

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