



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

SENTENÇA

Processo nº: **1012059-66.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Revisão do Saldo Devedor - Reconvenção**
 Reconvinte: **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**
 Reconvindo: **MARIO DONIZETE PAULINO**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Mario Donizetti Paulino move ação em face de **Rodobens Negócios Imobiliários S/A**, dizendo que adquiriu da empresa Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária – São Carlos I SPE Ltda. imóvel localizado no Condomínio Terra Nova São Carlos I, o qual é objeto da matrícula n. 127.208. Pagou à vendedora o preço integral do negócio. Recebeu da ré a outorga da escritura definitiva, quitou o financiamento perante a CEF, tendo inclusive vendido o imóvel para terceira pessoa, conforme consta da matrícula n. 127.208 do CRI local. Em fevereiro/13, passou a receber boletos emitidos pela promitente vendedora, e apesar de ter tentado estabelecer contatos com esta não foi possível identificar a origem da alegada dívida, tendo se socorrido do Procon e mesmo assim o impasse continuou pois a ré se manteve inerte perante aquele próprio organismo. O nome do autor acabou sendo negativado em cadastros restritivos de crédito, por averbação efetivada pela ré, injusta, já que nada lhe deve, fato que lhe causou danos morais pois afetou sua dignidade. Pede a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional para excluir aquela negativação, condenando-se a ré a lhe pagar indenização por danos morais no valor mínimo de R\$ 30.000,00, além dos consectários legais. Documentos às fls. 12/46.

A antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional foi concedida a fl. 47.

A ré foi citada e contestou às fls. 58/70 dizendo que a cobrança realizada advém do contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal, no qual prevê a cobrança de valores de juros de obras. Era do conhecimento do autor que caso os valores relacionados aos juros de obra não fossem por ele pagos estes seriam cobrados da ré, porquanto



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

interveniente anuente e fiadora do contrato. O autor deixou de adimplir com o pagamento desse encargo, ocasião em que a ré pagou-os sendo agora credora deles. A lide deve ser denunciada à CEF, única capaz de responder pela legalidade das cobranças, e consequentemente ser remetida para a Justiça Federal. Inocorreu dano moral, porquanto o autor quem dera causa ao inadimplemento. Improcede a ação.

Feito n. 1012059-66.2014: A ré apresentou reconvenção às fls. 76/82 dizendo que figurou como interveniente e fiadora do contrato firmado entre o reconvindo e a CEF para aquisição de um bem imóvel no Condomínio Terra Nova São Carlos I. O reconvindo encontra-se inadimplente com os juros de obra, os quais advêm do contrato de financiamento que prevê que o pagamento dos encargos mensais é devido pelo devedor fiduciante a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento na mesma data da assinatura deste, sendo que o devedor deve arcar com os encargos relativos aos juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor. Por conta do inadimplemento do reconvindo a reconvinte teve que arcar com o débito, haja vista constar como fiadora no referido contrato, e o fez no importe de R\$ 2.340,44. Pede a procedência da reconvenção, condenando-se o reconvindo ao pagamento de R\$ 2.340,44, referente aos juros de obra, com os acréscimos moratórios e processuais.

Réplica à contestação às fls. 86/89. O reconvindo apresentou contestação às fls. 91/92 dizendo que todos os valores relativos ao contrato de financiamento imobiliário eram debitados na conta corrente mantida junto a CEF, em nome de Arita Oliveira Paiva, sua esposa. Em 27.05.2013 a propriedade fiduciária foi cancelada em decorrência do pagamento da dívida que a originou, demonstração inequívoca de que não devia nada à CEF. Inexistente nos autos comprovante do alegado pagamento realizado pelo reconvinte. Improcede a reconvenção.

Réplica à reconvenção às fls. 103/106.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. Dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional, sem acrescentar algo de útil ao acervo probatório.

Pela certidão da matrícula do imóvel de n. 127.208 constata-se pelo seu R.06 (fl. 21) que



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

a promitente vendedora outorgou escritura definitiva para o autor em 31.03.2010, cujo imóvel acabou sendo objeto de alienação fiduciária pelo R.07 (fl. 21), dívida que foi quitada consoante os termos da Av.11 (fl. 22), tendo o autor e sua mulher vendido esse imóvel para terceira pessoa conforme R.13 da citada matrícula.

Quando da outorga da escritura definitiva que gerou o R.06, a ré não ressalvou direito de crédito algum em relação ao autor. A transmissão do imóvel se deu de modo pleno, cujo preço do negócio, por ter sido integralmente pago, gerou a presunção da ausência de resíduo pecuniário sob a responsabilidade do promissário comprador, ora autor.

A ré não trouxe prova documental de que tenha pago à CEF “juros de obras”, conforme listou de modo unilateral os incompreensíveis valores de fl. 80. Em verdade, nada pagou à CEF a esse título. Não trouxe mínima prova de que o autor tenha deixado de pagar à CEF qualquer tipo de obrigação contratual. Aliás, a CEF emitiu instrumento de quitação da dívida objeto do R.07 da matrícula, o que permitiu a extinção do direito real de alienação fiduciária do imóvel, nos termos da Av.11 da matrícula imobiliária.

Portanto, abusiva a cobrança promovida pelo réu, que acabou gerando injusta negativação do nome do autor em cadastros restritivos de crédito. O nome do autor acabou sendo negativado e evidentemente seus direitos de personalidade foram atingidos por essa abusividade criada pelo réu. Arbitro a indenização por danos morais no importe de R\$ 10.000,00, valor suficiente para compensar os danos morais experimentados pelo autor e ao mesmo tempo servirá como fator de desestímulo para o réu não reincidir nessa conduta. Referido valor mostra-se compatível com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, não se constituindo em fator determinante de enriquecimento sem causa.

Feito n. 1012059-66.2014: O valor pretendido pelo réu é abusivo, desprovido de fonte legitimadora de sua exigência. A CEF não efetuou cobrança alguma que não tenha sido paga pelo reconvindo, tanto que recebeu daquela quitação plena da dívida que deu ensejo à constituição do direito real de garantia fiduciária (R.07 da matrícula n. 127.208). Não é caso de denúncia da lide à CEF, pedido que beira ao absurdo. A Justiça Comum é a competente para dirimir o litígio.

A reconvinda não trouxe prova de que tenha pago à CEF por dívida contratual do reconvindo. Os fundamentos da reconvenção são estéreis, desprovidos de causa subjacente. A reconvinte não tem como exigir do reconvindo valor algum, pretensão nascida de puro abuso.



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

JULGO: a) **PROCEDENTE** a ação principal para condenar a ré pagar ao autor, indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir de hoje, juros de mora de 1% ao mês desde a citação, 15% de honorários advocatícios sobre o montante da condenação, custas do processo e as de reembolso; b) **IMPROCEDENTE** a reconvenção. Condeno a reconvinte a pagar ao reconvindo, 20% de honorários advocatícios sobre o valor do pedido reconvenicional, com correção monetária desde a propositura da reconvenção, custas do processo e as de reembolso.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se a ré para, em 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% consoante a Súmula 517, do STJ. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista ao autor para indicar bens da executada aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 04 de maio de 2015.

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