



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0003117-62.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Érica Fernanda Biazin**  
 Requerido: **SISTEMA FACIL INCORP. IMOB. SÃO CARLOS III SPE LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

**D E C I D O.**

Trata-se de ação em que a autora alegou ter celebrado contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel com a ré, cumprindo todas as obrigações que então assumiu.

Alegou ainda que mesmo assim a ré não lhe entregou as chaves do imóvel.

Sendo incontroverso que a ré não entregou o imóvel em apreço à autora, a primeira questão que se coloca nos autos consiste em saber se ela tinha respaldo para isso.

Na contestação, a ré sustentou a existência de débito em aberto a cargo da autora decorrente da atualização monetária, pelo INCC, do preço do imóvel adquirido pela mesma.

Todavia, ela não amealhou elementos sólidos que amparassem sua conduta.

Nesse sentido, salienta-se de princípio que a ré na peça de resistência não declinou com mínima clareza como apurou a dívida no importe de R\$ 689,06.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Ela nesse sentido deixou de esclarecer quais os parâmetros que tomou em consideração para a data inicial e final do cálculo que teria realizado, a exemplo dos índices específicos de correção que utilizou para tanto.

Mesmo diante desse cenário, os autos foram encaminhados à Contadoria para análise, a partir dos dados amealhados, da existência ou não desse débito (fl. 155), sobrevivendo a notícia de que isso não era possível afirmar pela falta de informação sobre a data final da atualização do valor do imóvel (fl. 157).

Instada então a manifestar-se, suprindo o necessário (fl. 158), a ré limitou-se a questionar sobre quais seriam os documentos aludidos pela Contadoria (fl. 160).

Ora, a informação de fl. 157 foi clara o suficiente para determinar que seria de rigor que a ré declinasse com exatidão qual o termo final que tomou em conta para a determinação do suposto débito da autora, o que, aliás, já deveria ter sido apresentado com nitidez na contestação.

Como isso não sucedeu nem mesmo após a manifestação da Contadoria, a conclusão que se impõe é a de que a ré não comprovou que havia o motivo que invocou para não entregar o imóvel à autora.

Tocava-lhe fazê-lo, na forma do art. 333, inc. II, do Código de Processo Civil, mas ela não se desincumbiu desse ônus seja quando contestou a ação, seja quando teve ocasião para aclarar a singela dúvida firmada pela Contadoria.

Em consequência, é de rigor admitir que o atraso da ré não tinha justificativa, bem como que o débito imputado à autora não se delineou com a indispensável segurança.

O segundo aspecto que envolve a demanda concerne às despesas de condomínio suportadas pela autora antes de ter acesso ao imóvel.

Assiste-lhe razão quanto ao assunto, pois a jurisprudência é assente em determinar o início do exercício da posse do imóvel, cristalizado na entrega de suas chaves, como termo a partir do qual o condômino assume o dever de pagar as despesas condominiais.

Nesse sentido:

*“EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS. 1. A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. 2. No caso vertente, é incontroverso que o embargante está sofrendo cobrança de duas cotas condominiais referentes a período anterior à entrega das chaves. 3. Embargos de divergência providos.”* (STJ - EREsp 489647/RJ, rel. Min. **LUIS FELIPE SALOMÃO**, 2ª Seção, j. 25/11/2009).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

*“COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Inadimplemento que implica devolução total das parcelas pagas. Exigência de despesas condominiais e de IPTU, com relação a período anterior à entrega das chaves. Abusividade. Serviço que não foi usufruído. (...) Recurso provido em parte”* (TJSP - Ap. 0068596-13.2012.8.26.0100, rel. Des. **ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI**, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 01.08.2013).

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Atraso na entrega dos documentos necessários à obtenção do financiamento habitacional pelos autores. Inadimplemento da ré – Requerida que apenas cumpriu com sua obrigação a partir de determinação judicial - Incidência de multa contratual sobre o valor do imóvel, até a data da efetiva entrega das chaves aos autores - Indenização dos danos materiais sofridos - Despesas com locação de imóvel para moradia, IPTU e condomínio do imóvel comprometido à venda que devem ser ressarcidas aos autores, até a data da efetiva entrega das chaves do bem - Inexistência de danos morais - Ação parcialmente procedente Recursos parcialmente providos.”* (TJSP - Ap. 0121627-16.2010.8.26.0100, rel. Des. **FRANCISCO LOUREIRO**, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 10/05/2012).

Essa orientação aplica-se à hipótese vertente, cumprindo registrar que como o retardamento à posse da autora foi causado pela ré esta deverá ressarcir-lhe as quantias que despendeu pelo pagamento das despesas de condomínio que não seriam de sua responsabilidade.

A conjugação desses elementos conduz ao acolhimento da pretensão deduzida, não merecendo prosperar os argumentos expendidos em contestação para óbice a tanto.

Outrossim, a ré deverá também ser condenada ao pagamento da multa arbitrada na decisão de fls. 47/48, item 1, por não ter entregue o imóvel à autor no prazo que lhe foi fixado.

Tomo esse prazo (dez dias) como suficiente para que se desse o cumprimento da obrigação imposta à ré, não se podendo olvidar que ela já deveria ter assim obrado há tempos.

Os termos daquele decisório, ademais, foram confirmados pelo v. acórdão de fl. 138, prolatado em recurso tirado pela ré contra o mesmo.

Assim, como a ré tinha dez dias para entregar as chaves à autora, esse prazo, que se iniciou em 25/04/2014 (fl. 51), foi concluído em 05/05/2014.

Considerando que a entrega ocorreu em 20/05/2014 (fl. 146), é certo que houve descumprimento à decisão por quinze dias, o que importa o pagamento da multa de R\$ 1.500,00.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min**

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para: (1) declarar a inexigibilidade do débito a cargo da autora apontado pela ré como pendente de pagamento no montante de R\$ 689,06; (2) condenar a ré a pagar à autora a quantia de R\$ 625,44, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação; (3) tornar definitiva a decisão de fls. 47/48, item 1, e em consequência condenar a ré a pagar à autora, pelo seu descumprimento, a quantia de R\$ 1.500,00, acrescida de correção monetária, a partir de maio de 2014, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento das importâncias aludidas no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 31 de maio de 2015.

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