

**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: **1004575-63.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**  
 Requerente: **AVR Engenharia LTDA**  
 Requerido: **Eduardo Matheus Robalinho**

AVR ENGENHARIA LTDA ajuizou ação contra EDUARDO MATHEUS ROBALINHO, pedindo a condenação do réu ao pagamento das parcelas inadimplidas do compromisso de venda e compra da unidade nº 113 do Studio Residence América firmado entre as partes.

Citado, o réu contestou o pedido, alegando preliminarmente a carência da ação em razão da inexistência da constituição em mora. No mérito, advogou que realizou diversos pagamentos que não foram considerados pela autora e que esta não enviou os boletos para pagamento do saldo devedor. Além disso, formulou pedido contraposto alegando diversos problemas no imóvel adquirido, pedindo a condenação da autora ao pagamento de indenização por danos materiais e morais.

Manifestou-se a autora.

O réu juntou diversos orçamentos apontando o valor para reparo dos problemas existentes no imóvel.

É o relatório.

Fundamento e decido.

É incontroverso nos autos que as partes firmaram compromisso de venda e compra da unidade autônoma nº 113 do Studio Residence América

**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

pelos valores apontados no quadro resumo juntado às fls. 32/33, havendo divergência somente quanto ao atual valor do saldo devedor existente.

Ocorrendo a inadimplência do compromissário comprador, abre-se em favor do promitente vendedor duas alternativas, quais sejam, cobrar o saldo devedor ou resolver a relação contratual. Dessa forma, levando-se em consideração a opção de cobrança adotada nestes autos, não merece prosperar a alegação do réu de carência da ação, porquanto a prévia constituição em mora do devedor só é exigida nos caso de resolução do contrato. Ademais, tratando-se de obrigação positiva e líquida, o devedor é constituído de pleno direito em mora no seu termo, conforme estabelece o artigo 397 do Código Civil.

Quanto ao mérito, não merecem prosperar as alegações formuladas pelo réu. Tratando-se de dívida portátil, é irrelevante a falta de envio de boletos de cobrança ao devedor, o qual deve buscar os meios necessários para cumprir a obrigação contratual. Portanto, não se pode atribuir à autora a responsabilidade pela falta de pagamento do saldo devedor.

**BEM MÓVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA FINANCIADA. DÉBITO EM ABERTO. INSCRIÇÃO DO NOME DO DEVEDOR NOS CADASTROS DOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.** 1. O eventual erro da credora na emissão do carnê não exonera a devedora de pagar o preço ajustado na compra e venda financiada porque se trata de dívida portable, assumida em contrato por ela subscrito e não impugnado o conteúdo e a autenticidade. 2. Não cabe indenização a título de danos morais quando legítimo o direito de exigir a satisfação da dívida e regular a inscrição do nome do devedor nos órgãos de proteção ao crédito. Recurso desprovido. (Apelação com revisão nº 0001153-50.2010.8.26.0606, 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo; Rel. Des. Gilberto Leme; j. 16/07/2013).

No concernente aos supostos pagamentos realizados pelo réu e que não foram considerados pela autora, verifica-se que não houve a juntada dos

**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

devidos comprovantes bancários. Desde a data da contestação decorreu prazo de quase dois meses, de modo que o réu já teve prazo suficiente para pesquisar e obter, por seus próprios meios, a prova dos pagamentos que afirmou ter efetuado. Ressalta-se que era sua incumbência provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, nos termos do artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil.

Portanto, sendo inquestionável a existência do compromisso de venda e compra, nos termos constantes do quadro resumo de fls. 32/33, e não tendo o réu demonstrado o pagamento do saldo devedor apontado na petição inicial, é de rigor o acolhimento do pedido. Nesse sentido:

**AÇÃO DE COBRANÇA.** Compromisso de venda e compra. Construtora que cobra dos promitentes compradores o saldo residual do preço do imóvel. Entrega do apartamento que ocorreu dentro do prazo contratualmente previsto. Inadimplemento dos requeridos. Opção da promitente vendedora entre cobrar o preço ou resolver o contrato bilateral. Réus que expressamente reconheceram o valor devido em mensagens trocadas via e-mail. Comportamento concludente que não pode ser desprezado. Sentença mantida. Recurso desprovido. (Apelação nº 0188838-69.2010.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO, j. 5/03/2015).

Por fim, não se conhece do pedido contraposto formulado pelo réu. Trata-se de procedimento ordinário, de modo que deveria deduzir qualquer pretensão por intermédio da reconvenção, em peça autônoma e distribuída por dependência, com fulcro no artigo 299 do Código de Processo Civil.

Ação ordinária de repetição do indébito - locação de imóveis - término da locação - sem provas da efetiva desocupação do imóvel, considera-se finda a locação a partir da assinatura do termo de rescisão - pedido contraposto prejudicado - não cabimento no rito ordinário - ação improcedente - apelação provida em parte (Apelação nº 0132378-77.2008.8.26.0053, 33ª Câmara de Direito

**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

Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. Eros Piceli, j. 12/03/2012).

Locação - Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de locatícios e encargos - Desocupação do imóvel antes da citação - Prosseguimento para cobrança de aluguéis - Sentença que acolheu parcialmente o pedido - Decisão acertada - Recurso não provido. - Ação sob procedimento comum ordinário - Pedido contraposto deduzido pelos réus objetivando condenar o autor ao pagamento em dobro da quantia indevidamente cobrada na inicial (Cód. Civil, art. 940) - Inadmissibilidade - Pedido contraposto que só se admite em ações dúplices ou demanda sob procedimento sumário. - Autor que reconhece o recebimento de parte do crédito equivocadamente cobrado Débito, entretanto, que subsistiu em relação à outra parte - Ausência de má-fé - Prejuízo inexistente - Verbas sucumbenciais e honorários pelos réus, que deram causa à demanda Aplicação do princípio da causalidade - Sentença mantida" (Apelação nº 0006180-69.2009.8.26.0114, 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. Reinaldo Caldas, j. 07/03/2012).

Ressalta-se que, nos termos do artigo 278, § 1º, do Código de Processo Civil, permite-se ao réu formular pedido em seu favor, nos processos de rito sumário, *desde que fundado nos mesmos fatos referidos na inicial*. No caso em exame, o réu está introduzindo fatos novos, pertinentes à higidez da obra e a suposto constrangimento moral.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno o réu ao pagamento do saldo devedor do compromisso de venda e compra, no valor de R\$ 28.747,10, com correção monetária e juros moratórios subsequentes ao termo considerado na planilha de fls. 35, bem como ao pagamento das prestações mensais que se vencerem no curso do processo, com correção monetária e juros moratórios a partir do vencimento de cada qual, além da multa moratória.

**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

Responderá o réu pelo pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, corrigido desde a época do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50, pois defiro ao réu o benefício da justiça gratuita.

Não conheço do pedido contraposto formulado pelo réu.

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de janeiro de 2016.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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