



**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 - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0010171-16.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Diego Marin Lopes e outro**  
 Requerido: **Construtora Fortefix Ltda Epp e outro**

Vistos.

**DIEGO MARIN LOPES e PRISCILA APARECIDA SANTOS** ajuizaram ação contra **CONSTRUTORA FORTEFIX LTDA. EPP e INVEST IMÓVEIS**, alegando, em síntese, que adquiriram um imóvel da primeira, mediante intermediação da segunda, que se incumbiu de recolher os documentos necessários ao pedido de financiamento perante a Caixa Econômica Federal. Em dado momento, segundo aduziram, foram surpreendidos com a entrega de um distrato para assinatura e, diligenciando a respeito, obtiveram a informação de que a demora na regularização de documentos teria inviabilizado o financiamento, embora o que efetivamente aconteceu foi a alienação do imóvel para outrem, frustrando a conclusão do contrato. Pediram a condenação das rés ao cumprimento do contrato e também indenização por dano moral.

Indeferiu-se a tutela de urgência.

Citadas, as rés contestaram o pedido, aduzindo que existia entre as partes um contrato particular, mas não receberam qualquer parcela do preço ou realização de despesa e que o contrato não se concluiu porque não foi possível a liberação dos recursos do financiamento imobiliário.

Manifestaram-se os autores, insistindo nos termos do pedido inicial.

Requisitou-se informação da Caixa Econômica Federal.

Manifestaram-se as partes.

Em apenso, incidente de Impugnação ao Benefício da Justiça Gratuita, já decidido.

**É o relatório.**

**Fundamento e deciso.**



**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 - CEP 13560-760**

Os autores propuseram à contestante Construtora Fortefix Ltda. a aquisição de um imóvel, pelo preço de R\$ 100.000,00, que seria pago mediante saque do saldo da conta vinculada do FGTS. A Construtora concordou, de modo que as partes se vincularam quanto ao preço e objeto do contrato, cumprindo aos adquirentes o pagamento (fls. 12/13). O ajuste aconteceu em 26 de abril de 2012.

A compra e venda não se concretizou, tanto que o imóvel foi alienado para outrem, em 28 de janeiro de 2013, conforme se verifica pelo exame da matrícula imobiliária (fls. 90).

Afirmam os autores que não conseguiram a liberação do dinheiro na Caixa Econômica Federal por desídia da alienante, que deixou de encaminhar os documentos necessários.

Sucedo que o imóvel efetivamente foi alienado para outra pessoa, o que torna **impossível o cumprimento da obrigação**. Esse é o objeto do processo. Com efeito, o que os autores pretendem é a condenação das rés *a executarem o contrato firmado* (textual, fls. 6, item 3), *providenciando, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a entrega da documentação necessária para aprovação do financiamento junto ao Agente Financeiro, e, em vista da transferência do FGTS da requerente já concluída, que seja utilizado o numerário conforme cláusulas contratuais, sob pena de multa diária de R\$ 100,00* (textual, fls. 6, item 1).

Sabiam desde o início da alienação do imóvel para outrem, tanto que essa circunstância serviu de fundamento para o indeferimento do pedido de antecipação da tutela (fls. 39). **É inviável exigir dos réus o cumprimento de uma obrigação impossível**. Ademais, a exigência de cumprimento do contrato ficaria vinculada ao pagamento do preço, com recursos obtidos perante a Caixa Econômica Federal, cuja liberação poderia ser diligenciada por eles mesmos, se a pessoa incumbida não agiu a contento.

O contrato de compra e venda não se formalizou por falta de pagamento do preço, o que é fato. Se isso decorreu de culpa de qualquer das rés, podem os autores demandar indenização por perdas e danos, mas não o cumprimento da obrigação de execução do contrato, que já era juridicamente impossível ao tempo do ajuizamento da ação, por fato que os autores sabiam.

Houve um pedido cumulado, de indenização por dano moral, o qual está atrelado ao acolhimento do pedido principal. Não se trata de pedido formulado em ordem sucessiva, mas de pretensão indenizatória pela simples demora no cumprimento da obrigação de entregar documentos para financiamento e executar o contrato (fls. 6, itens 1 e 3). Prejudicados ficam ambos os pedidos.

Ressalva-se aos autores a hipótese de demandarem indenização por perdas e danos, se imputável aos réus a não conclusão do contrato. Somente nessa lide é que haverá utilidade em discutir se a falta de liberação do dinheiro pela Caixa Econômica decorreu de omissão dos autores ou de desídia das rés (fls. 120/121).



**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 - CEP 13560-760**

Anota-se, por oportuno, que algumas alegações secundárias dos autores não repercutiram em pedido e não constituem objeto da lide. Reclamaram de suposto enriquecimento indevido da imobiliária, que teria recebido duplamente por comissão de venda (fls. 4, quarto parágrafo), o que não se confirma nos autos, além do que o fato diz respeito a quem pagou. Reclamaram da devolução do valor resgatado do FGTS, embora seja certo que esse valor retornou à conta de ambos, tal qual elucidou a Caixa Econômica a fls. 120/121.

Diante do exposto, **rejeito os pedidos** apresentados por **DIEGO MARIN LOPES** e **PRISCILA APARECIDA SANTOS** contra **CONSTRUTORA FORTEFIX LTDA. EPP** e **INVEST IMÓVEIS**. Condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono das contestantes, fixados por equidade em R\$ 2.000,00. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

Ressalvo a hipótese de os autores demandarem indenização por perdas e danos, se vislumbrarem descumprimento culposos da proposta pela ré ou culpa das rés pela impossibilidade de obtenção dos recursos financeiros perante a Caixa Econômica Federal.

P.R.I.C.

São Carlos, 12 de janeiro de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França  
 Juiz de Direito

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