


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - Sao Carlos - SP

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

SENTENÇA

Processo nº: **0024692-97.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Antonio de Brito Júnior e outro**
 Requerido: **Maurren Higa Maggi**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

ANTONIO DE BRITO JÚNIOR e ROSÂNGELA APPARECIDA COUVRE pediram a condenação de **MAURREN HIGA MAGGI** ao pagamento de valor pecuniário atinente a encargos sobre prestações contratuais pagas com atraso e reembolso do valor de R\$ 805,90 que despederam com outorga de escritura de compra e venda, em razão da demora da ré na quitação do contrato e no recebimento de escritura.

Citada, a ré contestou o pedido, arguindo inépcia da petição inicial e improcedência da pretensão, haja vista o instituto da *supressio* e a inexistência do prejuízo material alegado.

Os autores insistiram no acolhimento da pretensão.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

É o relatório.

Fundamento e decido.

As partes contrataram a compra e venda de um imóvel, com pagamento do preço em prestações, algumas das quais foram pagas fora do prazo previsto, ensejando agora cobrança judicial de encargos atinentes à impontualidade.

É evidente o interesse processual dos autores, de buscarem o recebimento do valor pecuniário atinente a tais encargos. Afinal, sustentam o que se lhes afigura de seu direito.

Não há incompatibilidade de pedidos, pois se resumem à condenação ao pagamento de valores pecuniários.

A omissão de cálculo indicando as operações aritméticas definidoras do valor do pedido não compromete a petição inicial, pois havendo condenação o cumprimento da sentença se faz em atenção ao disposto no artigo 475-B do Código de Processo Civil, sem deslembrar que os autores trouxeram planilha para os autos, recentemente.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

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

O valor de R\$ 240.000,00 seria pago em seis parcelas mensais, a partir de 13 de novembro de 2010, e cinco delas foram pagas além do prazo de vencimento, ensejando a incidência de correção monetária pela variação do IGP-M, juros moratórios de 1% ao mês e multa moratória de 2% (v. fls. 12).

A prestação ainda interessava aos credores, que receberam mesmo fora de prazo. Aliás, os pagamentos eram feitos por transferência eletrônica (fls. 8/10), inviabilizando a recusa imediata, salvo a devolução subsequente. Fato é que os autores não outorgaram quitação quanto aos encargos moratórios, assistindo-lhes o direito de cobrança.

Não se depreende qualquer indício de renúncia à cobrança desses encargos, nem se aplica, no caso específico, a figura da *supressio*, que consiste na redução do conteúdo obrigacional pela inércia de uma das partes em exercer direito ou faculdades, gerando na outra legítima expectativa. Com efeito, a forma de pagamento e o curto espaço de tempo entre o recebimento da prestação e a cobrança da diferença demonstram que não os encargos não foram dispensados. Haveria ofensa à legítima expectativa da ré se os autores pretendessem, agora, a rescisão do contrato por falta de pagamento das prestações, teoricamente não integrais, pois desacompanhadas dos encargos atinentes à impontualidade.

É despropositado discutir culpa ou pretender a autora justificar a impontualidade com seus compromissos pessoais e a vida corrida. Impontual no cumprimento da obrigação, sujeita-se aos encargos previstos no contrato.

Cuida-se de aplicar a regra constante do artigo 389 do Código Civil: *Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.*

Afinal, a mesma consequência se impõe quando a obrigação é cumprida de modo imperfeito, isso é, de modo distinto daquele que foi estabelecido ou de forma intempestiva. Com efeito, *responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado* (Código Civil, artigo 395).

Haverá mora quando a obrigação não for cumprida no tempo, no lugar e da forma estabelecidos, mas ainda puder ocorrer o adimplemento com proveito para o credor. Ele receberá a prestação, com juros, atualização monetária, honorários de advogado e cláusula penal (Hamid Charaf Bdine Jr., Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 2ª ed., pág. 359).

À semelhança:

| "CORREÇÃO MONETÁRIA. AÇÃO DE COBRANÇA DECORRENTE DO NÃO


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - Sao Carlos - SP

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

PAGAMENTO DE DUPLICATAS. O TERMO INICIAL PARA O COMPUTO DA CORREÇÃO SERÁ O DO VENCIMENTO DOS TÍTULOS, QUANDO O PAGAMENTO DEVERIA TER SIDO EFETUADO E NÃO O FOI. A SÚMULA 43 COMPREENDE TANTO O ILÍCITO ABSOLUTO QUANTO O RELATIVO" (STJ, RESP 154368 / RS; RECURSO ESPECIAL 1997/0080521-2, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, 3 1 / 0 3 / 1 9 9 8 , DJ 11.05.1998 p. 97).

INDENIZAÇÃO - Duplicata paga com atraso - Necessidade de pagamento dos juros e correção monetária - Cálculo a partir do vencimento do título - Recurso provido (TJSP, APELAÇÃO Nº 1.058.859-1, Rel. Des. Silveira Paulilo, j. 30.11.2005).

Não era necessário notificar a devedora ou constituí-la em mora, efeito alcançado pela citação no processo.

Mas descabe o pedido condenatório ao reembolso de despesas com outorga de escritura pública em favor dos autores. Com efeito, a eles competia e compete outorgar escritura definitiva à ré, não se podendo impor a esta receber escritura diretamente da empreendedora Damha Urbanizadora ou de José Gustavo Petrilli, de quem adquiriram os direitos inerentes ao imóvel. Até responde pelas despesas da escritura que receberá, não por aquela que os autores receberiam e receberam. Aliás, a despesa aludida a fls. 18 nem é exatamente com a escritura, mas com um pagamento feito à empreendedora para ressarcir supostas despesas pela intervenção da cessão contratual entre o primitivo adquirente e os autores. Por outras palavras, a empreendedora cobrou para "prestar anuência", parecendo até um abuso, que obviamente os autores não podem transferir para a ré.

O acolhimento parcial do pedido determina a partilha das verbas processuais, a despeito da titularidade da verba honorária, atribuída ao patrono da parte.

Superior Tribunal de Justiça - STJ.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Sucumbência recíproca - Compensação admitida - Regras do CPC não revogadas - Lei nº 8.906/94 (EAOAB), artigo 23 - Exegese.

A artigo 23 da Lei nº 8.906/94 (Estatuto da Advocacia) alterou somente a legitimação quanto ao destinatário dos honorários, mantendo-se intactas as regras estabelecidas pelo Código de Processo Civil, motivo pelo qual deve haver a compensação."

(STJ - Ag. Reg. nos Embs. Decl. no Rec. Esp. nº 274.438 - RS - Rel. Min. Francisco Falcão - J. 13.03.2001 - DJ 11.06.2001).

Superior Tribunal de Justiça - STJ.

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Compensação.

Trata-se de recurso especial com questão acessória relativa à compensação dos honorários advocatícios em que os autos foram remetidos pela Terceira Turma à Corte Especial, em virtude de divergências entre a Terceira e a Quarta Turmas. Posteriormente,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - Sao Carlos - SP

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

a Segunda Seção, em outro processo, pacificou o tema da compensação dos honorários na medida em que o artigo 21 do CPC não foi revogado pelo novo Estatuto dos Advogados. Mas, como este processo já se encontrava na Corte Especial, entendeu a Terceira Turma que deveria prosseguir o julgamento por se tratar de matéria de interesse de todas as Turmas. Prosseguindo o julgamento, a Corte Especial, por maioria, entendeu que, feita a compensação, quando houver sucumbência recíproca, desde que haja saldo, o advogado, cujo cliente foi beneficiado por esse saldo, tem direito autônomo para executá-lo. Porquanto o artigo 23 da Lei n. 8.906/94 não revogou o artigo 21 do CPC. (STJ - REsp. nº 290.141-RS - Rel. p/ac. Min. Antônio de Pádua Ribeiro - J. 21.11.2001).

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno **MAUREN HIGA MAGGI** a pagar para **ANTONIO DE BRITO JÚNIOR** e **ROSÂNGELA APPARECIDA COUVRE** a importância correspondente a correção monetária, juros moratórios e multa moratória de 2% incidentes sobre as prestações vencidas entre 13 de dezembro de 2010 e 13 de abril de 2011, pelo período de tempo decorrido entre cada vencimento e cada pagamento. Sobre o valor corrigido que for apurado mediante cálculo aritmético, na etapa de cumprimento da sentença, incidirão juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Rejeito o pedido condenatório ao pagamento da importância de R\$ 809,50.

Responderá a ré pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e pelos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados em 10% sobre o valor da condenação, compensado com a incidência de igual porcentagem sobre o valor atualizado do qual decaíram.

P.R.I.C.

São Carlos, 3 de outubro de 2013.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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