

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002422-91.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Ato / Negócio Jurídico**  
 Requerente: **GUIDO ROEWER JUNIOR e outro**  
 Requerido: **Ricardo Henrique Brito de Souza e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Guido Roewer Junior e Irene Ignazia Onnis propuseram a presente ação contra os réus Ricardo Henrique Brito de Souza e Center Imóveis Ltda., requerendo: a) a tutela antecipada para compelir o réu a entregar aos autores todas as certidões e documentos exigidos pelas instituições de crédito para realizar o financiamento necessário à quitação integral do bem imóvel, na forma prevista no item 4.4 do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, datado de 10 de março de 2011; b) que proceda ao pagamento do débito apontado pelos Cartórios de Protestos, o que pode ser causa de indeferimento do financiamento; c) que proceda a entrega de certidão de objeto e pé de todos os processos que tramitam contra o réu; d) que informe o nome de todas as pessoas que fixaram residência no imóvel objeto desta ação desde o dia 13 de julho de 2011; e) que proceda à entrega das chaves do imóvel aos autores, apresentando o imóvel livre de pessoas e coisas, sob pena de multa diária no importe de R\$ 500,00; f) seja deferido o depósito judicial da quantia de R\$ 9.689,16, referente à multa descontada pelos autores e, por via de consequência, seja o réu compelido à entrega das chaves, livre de pessoas e coisas, sob pena de multa diária de R\$ 500,00; g) que com a procedência da ação torne-se definitiva a liminar; h) a condenação dos réus, solidariamente, no pagamento dos danos materiais a serem apurados por arbitramento até a efetiva entrega das chaves; i) a condenação dos réus no pagamento de indenização por danos morais; j) a condenação dos réus no pagamento da multa contratual de 10% prevista na cláusula 7 do contrato; l) a condenação dos réus no pagamento da multa diária pelo atraso na entrega do imóvel do período de 10/05/2011 a 13/07/2011, no importe de R\$ 6.300,00.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A tutela antecipada e o pedido de depósito judicial foram indeferidos às folhas 111/114.

Agravo de instrumento interposto às folhas 122.

A ré Center Imóveis Ltda., em contestação de folhas 163/167, suscitou preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, requer a improcedência do pedido, pois apenas atuou na aproximação das partes e intermediou com sucesso a negociação de venda e compra, tanto que houve a vistoria e a entrega das chaves em 06/07/2011, dando-se por encerrada a sua participação com êxito no negócio, sem assumir qualquer obrigação acessória. Assim, não há que se falar em dano moral ou material, tampouco no pagamento da multa contratual de 10%.

O réu Ricardo Henrique Brito de Souza, em contestação de folhas 225/256, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que foram os autores que descumpriram o contrato, deixando de adimplir o valor avençado para o momento da entrega das chaves, procedendo ao desconto de multa em razão do atraso na entrega das chaves, cujo atraso foi motivado pelos próprios autores, que requereram uma série de alterações no acabamento do imóvel, o que acarretou alteração no prazo inicialmente pactuado para a entrega, além do acréscimo do valor relativo aos serviços e materiais usados nas alterações requeridas pelos autores, descritas às folhas 232. Aduz que não pode ser compelida a cumprir o contrato porque os autores não cumpriram a parte que lhes competia. Assim, não há que se falar em dano material ou moral.

Réplica de folhas 262/280.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a dilação probatória, orientando-me pelos documentos carreados aos autos.



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

De início, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela corré Center Imóveis Ltda., tendo em vista que esta atuou apenas na aproximação das partes, esgotando sua participação quando da celebração do contrato.

**Nesse sentido:**

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Atraso na entrega das chaves Pleito de indenização por danos materiais e morais Procedência parcial decretada em relação a alienante - **Ilegitimidade passiva parcial em relação à empresa corretora de imóveis Ilegitimidade passiva desta bem declarada na parte que pede sua condenação solidaria nos efeitos do atraso da obra** Validade da cláusula de prorrogação do prazo de entrega por mais 180 dias Lucros cessantes devidos desde o término do prazo de tolerância até o mês anterior ao de entrega das chaves, como previsto na sentença Impossibilidade de cobrança cumulativa de multa contratual, tomando com base a mesma causa Correção monetária do saldo devedor devida conforme pactuada Pleito de restituição de valores pagos a título de serviços de assessoria imobiliária e comissão de corretagem Descabimento ? Serviço prestado que integra o preço de venda Hipótese em que só pode ser objeto de pedido de devolução se houver rescisão do contrato ? Danos morais devidos Recurso parcialmente provido (Relator(a): Galdino Toledo Júnior; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/09/2014; Data de registro: 16/09/2014).

Dessa maneira, o feito deve ser extinto com relação à corré Center Imóveis Ltda., por restar configurada a ilegitimidade passiva.

Por outro lado, os documentos carreados pelos autores às folhas 281/315 não serão objeto de apreciação por parte deste juízo, tendo em vista que deveriam ter acompanhado a petição inicial, nos termos do artigo 283 do Código de Processo Civil.

No mérito, procede, na maior parte, a causa de pedir.

Sustentam os autores que adquiriram dos réus, por meio de compromisso de compra e venda celebrado em 10/03/2011, uma unidade residencial situada no condomínio Residencial Village São Carlos II, pelo preço convencionado de R\$ 450.000,00, que


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**4ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

deveria ser pago da seguinte forma: no ato da assinatura do instrumento particular a quantia de R\$ 70.000,00; R\$ 40.000,00 quando da entrega das chaves; e R\$ 340.000,00 mediante financiamento e saque do FGTS. A conclusão da obra estava prevista para o dia 10/05/2011. Todavia, as chaves lhes foram entregues somente em 13/07/2011. Ao efetuarem o pagamento da parcela referente à entrega das chaves, os autores procederam ao desconto da multa contratualmente prevista de R\$ 100,00 por dia de atraso na entrega das chaves, procedendo o pagamento da quantia de R\$ 33.700,00. Os réus, a partir de 30 de julho de 2011, impediram o acesso dos autores ao imóvel. Pretendem a condenação do réu a entregar-lhes todas as certidões e documentos exigidos pelas instituições de crédito para realizar o financiamento do imóvel; que procedam à regularização de débitos junto aos cartórios de protestos, a fim de se evitar o indeferimento do financiamento; que procedam à entrega de certidão de objeto e pé de todos os processos que tramitam contra o réu; que informe o nome de todas as pessoas que fixaram residência no imóvel desde 13/07/2011; que proceda a entrega das chaves, apresentando o imóvel livre de pessoas e coisas sob pena de multa diária; que o réu seja condenado no pagamento de indenização por danos materiais e morais; que o réu seja condenado no pagamento da multa contratual de 10% sobre o valor do contrato; e que seja condenado ao pagamento da multa diária por dia de atraso.

O réu, por seu turno, afirma que os autores não cumpriram sua parte no contrato, pois não pagaram a quantia integral de R\$ 40.000,00 contratualmente prevista, que deveria ocorrer por ocasião da entrega das chaves. Sustenta que não foi notificado extrajudicialmente pelos autores a fim de que justificasse o desconto da quantia de R\$ 6.300,00 a título de multa contratual. Sustenta que o atraso na entrega das chaves se deu em virtude de alterações requeridas pelos autores.

Todavia, o réu não instruiu a contestação com documento que comprove que os autores requereram alterações no projeto original que acarretasse o atraso na entrega das chaves (CPC, art. 396).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Já os autores instruíram a inicial com o e-mail colacionado às folhas 47, datado de 22 de fevereiro de 2011, encaminhado para a funcionária da Center Imóveis de nome Regina, que por seu turno repassou o e-mail na mesma data para o réu, com as alterações solicitadas (**confira folhas 47**).

Dessa maneira, formei meu convencimento de que os autores solicitaram a alteração no projeto original antes da celebração do compromisso de compra e venda, que ocorreu em 10 de março de 2011 (**confira folhas 18/21**). Portanto, restou caracterizado que o réu descumpriu o prazo de entrega previsto para 10 de maio de 2011 (**confira folhas 20, cláusula “11”**), entregando as chaves tão somente em 06 de julho de 2011 (**confira folhas 31**).

Desnecessária a notificação extrajudicial como alegado pelo réu, porquanto o contrato celebrado entre as partes é claro com relação à data de entrega das chaves, tendo o réu descumprido o contrato, sendo de rigor o desconto da quantia de R\$ 6.300,00, a título de multa contratual prevista na cláusula 11.1 (**confira folhas 20**).

Em consequência, de rigor a procedência do pedido de condenação do réu a entregar aos autores todas as certidões e documentos exigidos pelas instituições de crédito para realizar o financiamento do imóvel, bem como para regularizar os débitos constantes em seu nome junto aos cartórios de protesto, a fim de se evitar a negativa de financiamento, e ainda de entregar a certidão de objeto e pé de todos os processos que tramitam contra a sua pessoa.

Todavia, desnecessário que o réu informe o nome das pessoas que fixaram residência no imóvel desde 13 de julho de 2011, porque essa medida já foi alcançada em outra ação judicial (**confira folhas 26**).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Procede, também, o pedido de compelir o réu a entregar o imóvel livre de pessoas e coisas e suas respectivas chaves, porquanto os autores demonstraram que cumpriram suas obrigações contratuais.

Procede, ainda, o pedido de condenação do réu no pagamento de indenização por danos materiais, uma vez que, com o não recebimento das chaves do imóvel, os autores tiveram que continuar residindo em imóvel alugado (**confira folhas 72/75**). O documento de folhas 76 comprova, ao menos, que em 19/06/2012 os autores ainda residiam no imóvel locado e que efetuaram o pagamento da quantia de R\$ 620,62 a título de aluguel (**confira folhas 76**).

Dessa maneira, deverá o réu pagar aos autores os valores por eles suportados, a título de aluguel, desde a data em que o imóvel deveria ser entregue, ou seja, 10/05/2011, até o efetivo cumprimento desta sentença, com a entrega definitiva das chaves do imóvel aos autores, livre de pessoas e coisas, o que deverá ser apurado em regular liquidação de sentença.

Finalmente, de rigor a procedência do pedido de condenação do réu no pagamento de indenização por danos morais, uma vez que os transtornos e frustrações suportados pelos autores ultrapassaram, em muito, a esfera do mero aborrecimento.

Todavia, o valor da indenização não deve servir de enriquecimento sem causa aos autores, mas deve servir como desestímulo ao réu para evitar que torne a praticar conduta semelhante, sem perder de vista o longo tempo em que os autores estão sendo privados de tomar posse do imóvel. Assim, tenho por justa a fixação do valor relativo aos danos morais na quantia de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Finalmente, entendo não ser cabível a condenação do réu no pagamento da multa contratual de 10% sobre o valor do contrato, prevista na cláusula “7”, a fim de se evitar dupla punição, considerando-se os danos morais ora fixados.





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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

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

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Diante do exposto:

I – julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, com relação à ré Center Imóveis Ltda., reconhecendo-a como parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. Em consequência, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da referida ré, esses fixados em R\$ 1.000,00, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária e juros de mora devidos a partir da publicação desta;

II – acolho os pedidos formulados na inicial, em sua maior parte, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de:

a) antecipar os efeitos da tutela, condenando o réu a entregar aos autores todas as certidões e documentos exigidos pelas instituições de crédito para realizar o financiamento do imóvel, bem como a regularizar os débitos constantes em seu nome junto aos cartórios de protesto, a fim de se evitar a negativa de financiamento, e ainda de entregar a certidão de objeto e pé de todos os processos que tramitam contra a sua pessoa, bem como a entregar aos autores as chaves do imóvel e este livre de pessoas e coisas, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00;

b) condenar o réu no pagamento de indenização em favor dos autores, a título de danos materiais, correspondente às despesas de locação do imóvel suportadas pelos autores desde a data em que o imóvel deveria ser entregue (10/05/2011) até a efetiva entrega das chaves do imóvel livre de pessoas e coisas, o que deverá ser apurado em regular liquidação de sentença;

c) condenar o réu no pagamento de indenização em favor dos autores, a título de danos morais, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado a partir de hoje (14/05/2015) e acrescido de juros de mora desde a data do ilícito, assim considerada a data em que o imóvel deveria ser entregue (10/05/2011).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Sucumbente, condeno o réu no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono dos autores, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de maio de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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