


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008380-53.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Práticas Abusivas**
 Requerente: **Sérgio Eduardo da Silva Borges**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Sérgio Eduardo da Silva Borges ajuizou ação pelo procedimento comum com pedido para imposição de obrigação de fazer contra **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado contrato particular de venda e compra com a ré em 06.08.2014 para aquisição da unidade autônoma apartamento nº 97 localizada no edifício denominado Condomínio Residencial Ponta de Mel, pelo preço de R\$ 195.000,00, constando no contrato a existência de uma vaga de garagem simples coberta situado no subsolo. Desde a entrega das chaves o autor sempre utilizou a vaga demarcada com o nº 97, mas recentemente o porteiro do prédio lhe informou que seu apartamento não dispunha de vaga coberta, mas sim descoberta. Inconformado, ele se dirigiu ao Cartório de Registro de Imóveis e foi informado que realmente seu apartamento dispunha de uma vaga descoberta, tendo sido induzido a erro por parte da ré. Por isso, ajuizou a presente demanda, a fim de que ela seja obrigada a retificar a matrícula do imóvel para constar a existência de uma vaga de garagem coberta em benefício do autor. Juntou documentos.

O pedido de tutela provisória foi indeferido.

A ré foi citada e apresentou contestação. Alegou, em preliminar, a ocorrência de decadência. No mérito, afirmou que realmente no contrato celebrado pelo autor há menção da existência de uma vaga de garagem no subsolo do edifício, o que constou por equívoco, uma vez que a unidade autônoma por ele adquirida dispõe de uma vaga simples no térreo, descoberta. Disse que o contrato celebrado com o autor destoa do padrão utilizado em outras negociações por ela realizadas, o que demonstra o claro erro cometido, tendo o autor se utilizado disso para tirar vantagem. Aduziu que o preço pago pelo autor destoa de outros apartamentos semelhantes no mesmo empreendimento e com a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vaga de garagem coberta, circunstância que demonstra que o adquirente não pode reclamar por ter recebido o imóvel com outras características. Argumentou que o empreendimento está finalizado, todas as unidades já foram entregues aos respectivos proprietários e não existem vagas cobertas a serem disponibilizadas ao autor, o que afetaria direito de outros compradores. Afirmou que autor atua em abuso de direito e que o pedido é improcedente. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido é procedente.

Está bem claro no contrato celebrado pelo autor (fls. 12/16) que a unidade autônoma por ele adquirida dispunha de uma vaga de garagem simples coberta situada no subsolo do empreendimento construído pela ré. Esta, a seu turno, afirmou que houve um erro de digitação no contrato, pois na realidade o apartamento adquirido possuía uma vaga descoberta.

Apesar da apresentação, pela ré, de outros dois contratos celebrados com terceiros, onde se pode ver a indicação, em dois momentos, sobre a existência de vaga de garagem coberta, isto não pode ser oposto ao autor, o qual não é obrigado a conhecer a forma de celebração dos contratos da ré com outros consumidores. Ademais, tendo a vista a inegável aplicação do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica das partes, a oferta vincula o fornecedor e dá o direito ao consumidor de exigir exatamente aquilo que lhe foi prometido.

O artigo 30, da lei protetiva, assim prevê: *Art. 30. Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

celebrado.

No caso dos autos, a informação sobre a existência de garagem coberta constou da própria redação do contrato. Se houve erro, trata-se de fortuito interno de responsabilidade da própria ré. O autor, que pagou preço compatível com apartamentos onde há garagem coberta, não pode ser penalizado pela desídia da construtora, a qual deveria ter cuidado para que os contratos fossem redigidos de acordo com a realidade, atentando-se para as características do imóvel vendido.

Veja-se que em outro contrato celebrado pela ré, cujo objeto era imóvel com as mesmas características daquele adquirido pelo autor, com garagem coberta, o preço pago foi de R\$ 210.000,00, isso em 05.05.2015 e de forma parcelada (fls. 69/73). O autor pagou à ré R\$ 195.000,00, em 06.08.2014, à vista. Os preços estão próximos e a forma diferenciada de pagamento (um à vista e ou a prazo) revelam que o autor realmente pagou por uma unidade que deveria dispor de vaga de garagem coberta, tal como constou expressamente no contrato.

A narrativa do autor faz todo o sentido, pois ele afirmou ter se utilizado, desde a entrega das chaves (fl. 68), da vaga de garagem nº 97, vindo posteriormente a saber – por intermédio do porteiro do prédio – que tal vaga não lhe pertencia. Vê-se que a ré alienou o apartamento que de fato possuía a vaga de garagem nº 97 em 19.12.2016, com registro na matrícula em 18.01.2017 (fls. 66/67). Logo, certamente quando esse adquirente buscou se utilizar da vaga de garagem percebeu que outra pessoa ali estava e então o autor foi procurado.

De todo modo, está bem claro que a ré vendeu para o autor o apartamento como se ele dispusesse de vaga de garagem coberta, o que posteriormente se descobriu inexistente.

O empreendimento já está concluído e inexistem outras vagas de garagem cobertas que possam ser disponibilizadas ao autor. Aliás, a matrícula do imóvel não prevê a existência de vaga coberta (fls. 17/18) e por certo a imposição da obrigação de fazer, conforme postulada pelo autor, para que a ré disponibilizasse a vaga de garagem coberta e retificasse a matrícula, não poderá ser cumprida, pois implicaria alteração de todo o projeto, já concluído e incorporado, além da afetação de direitos de terceiros estranhos à


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

lide.

Por isso, é cabível desde logo converter a obrigação de fazer em perdas e danos, pois o autor deve ser indenizado por ter pago por um imóvel que deveria dispor de garagem coberta, mas assim não lhe foi entregue. Veja-se que este seria o resultado obtido caso se impusesse a obrigação e, na fase de cumprimento de sentença, fosse constatada a impossibilidade de cumprimento.

Assim, na fase de cumprimento de sentença, proceder-se-á à liquidação por arbitramento, a fim de que o valor pago pelo autor (R\$ 195.000,00) sofra o devido abatimento. A liquidação seguirá o procedimento previsto no artigo 510, do Código de Processo Civil.

Veja-se que, em casos análogos ao presente, foi esta a solução dada pela jurisprudência: *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Obrigação de fazer – Comprovada a anterior vinculação de uma vaga coberta à unidade adquirida pelos autores – Posterior modificação para vaga descoberta que importa em prejuízo aos adquirentes - Conversão da obrigação de fazer em indenização por perdas e danos – Possibilidade – Apuração da diferença em liquidação de sentença - Repetição de indébito – Cobrança de comissão de corretagem – Venda de imóvel na planta – Ausente caracterização de efetiva aproximação das partes – Corretores que são parceiros da empreendedora, prestando serviços em seu nome, sendo desta a responsabilidade pelo pagamento da remuneração – Restituição devida, de forma simples, diante ausência de caracterização de má-fé - Indenização por danos morais corretamente afastada – Ausente comprovação de qualquer repercussão com a troca das vagas - Sentença em parte, reformada – RECURSO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO E NÃO PROVIDO O DA RÉ.* (TJSP; Apelação 1008998-75.2014.8.26.0348; Rel. Des. **Elcio Trujillo**; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mauá; j. 20/10/2015).

Ação de obrigação de fazer. Compra e venda de bem imóvel. Entrega de vaga de garagem com características distintas da avençada entre as partes. Inaplicabilidade do prazo decadencial previsto no art. 26 do CDC. Pretensão cominatória que possui natureza condenatória e se sujeita ao prazo prescricional de 10 anos, previsto no art. 205 do CC. Possibilidade de conversão automática do pedido cominatório em


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*perdas e danos. Consectário lógico da impossibilidade de cumprimento da obrigação de fornecer aos autores uma vaga de garagem coberta. Artigo 461, § 1º, do CPC. Valor indenizatório que deve ser apurado em fase de liquidação por arbitramento. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação 1004217-98.2015.8.26.0566; Rel. Des. **Hamid Bdine**; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos; j. 05/11/2015).*

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, e sendo impossível o cumprimento da obrigação de fazer na forma como deduzida, converto-a desde logo em perdas e danos, a fim de que o preço pago pelo autor sofra o devido abatimento, correspondente ao preço que seria pago por uma unidade autônoma nas mesmas condições daquela que ele adquiriu, porém com garagem descoberta. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

As perdas e danos serão apuradas na **fase de cumprimento de sentença**, mediante o procedimento de liquidação por arbitramento, na forma do artigo 510, do Código de Processo Civil, adiantando-se que o preço pago pelo autor (R\$ 195.000,00) deverá sofrer abatimento com base no preço que seria pago por uma unidade autônoma que dispusesse de vaga de garagem descoberta. A diferença apurada deverá ser restituída ao autor pela ré, com acréscimo de atualização monetária, pelos índices da tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do desembolso por parte do autor e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação.

Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 06 de março de 2018.

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