

**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 8h às 18h  
Público << Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003790-38.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **MARIA DE LOURDES GUEDES e outro**  
 Requerido: **MARILENE MARGARIDA ZANETTI**

Prioridade Idoso

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

A autora Maria de Lourdes Guedes propôs a presente ação contra a ré Marilene Margarida Zanetti, pedindo a condenação da requerida no pagamento do valor de R\$14.000,00 em razão de infrações contratuais; nas custas e honorários advocatícios e na quantia de R\$1.406,47, referente às diversas despesas despendidas pela autora.

A ré, em contestação de fls. 49/61, alega, resumidamente, que a autora já tinha conhecimento de que a condição de venda seria a entrega pela vendedora-ré, unicamente, da planta do imóvel aprovada e do habite-se, uma vez que a mesma já tinha iniciado esses trâmites, encontrando-se esses procedimentos em andamento junto à Engenheira responsável, mas que quaisquer despesas para viabilizar o registro do imóvel ficariam por conta da compradora-autora.

Réplica de folhas 99/109.

Depoimentos pessoais e testemunhais colhidos às fls. 119/122.

Passo ao julgamento.

De início, defiro à ré, com base nos documentos acostados aos autos às fls. 18/23 do incidente, os benefícios da assistência judiciária gratuita. Anote-se. Por conseguinte, rejeito a impugnação aos benefícios supra, apresentados pela autora, tendo em vista que não instruiu o referido procedimento com quaisquer documentos 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 8h às 18h**  
**Público << Campo excluído do banco de dados >>**

comprovassem suas assertivas. A ré, ao contrário, exibiu os documentos de fls. 18/23, que serviram de base para esta decisão.

No mais, o caso em tela foi decidido com base nos depoimentos colhidos às fls. 119/122 dos autos e provas documentais juntadas, eis que se trata de direitos pleiteados decorrentes de contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, com cláusulas que, como em todo contrato, estabelecem direitos e deveres para ambos os contratantes. Não se trata de contrato extenso, nem com cláusulas que ensejem um entendimento dúbio ou duvidoso. Nesse diapasão, às fls. 15 dos autos, temos que:

- a) Cláusula 3ª: a vendedora-ré obriga-se a outorgar a escritura de compra e venda do imóvel no momento do recebimento do total do preço ajustado (o que se deu em 09/10/2013, segundo documento de fls. 18);
- b) Parágrafo único: que muito embora a planta do imóvel estivesse em fase de regularização, outorgaria a escritura definitiva com essa e demais pendências devidamente sanadas junto aos órgãos competentes e sem qualquer custo adicional à compradora-autora.
- c) Cláusula 4ª: a vendedora-ré se obriga a liquidar todas as dívidas e/ou quaisquer ônus que incida sobre o imóvel, devendo entregá-lo livre e desembaraçado, e que a compradora-autora não arcaria com nenhuma dívida ou ônus que viessem a ser apurados.

Daí se infere que todas as despesas custeadas pela autora para a regularização do imóvel, não devem por ela serem suportadas e, por conta do disposto no contrato às fls. 15, merecem ser ressarcidas.

Quanto à questão da multa, é devida no importe constante dos termos da petição inicial, por força da infringência cometida à cláusula 8ª do contrato.

O documento assinado pelas partes faz menção ao fato de que as despesas



**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 Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

que correriam por parte da compradora-autora seriam apenas aquelas posteriores à lavratura da escritura definitiva. Portanto, devidas as anteriores.

Comprovadas, estão, as despesas junto à petição inicial.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré a pagar à autora: a) R\$ 1.406,47 a título de despesas ocorridas antes da lavratura da escritura definitiva, com atualização monetária a contar do desembolso e juros de mora a contar do pagamento da última prestação do imóvel; b) R\$ 14.000,00 a título de multa pela infringência à cláusula 8ª do contrato em questão, com atualização monetária e juros de mora a contar do pagamento da última prestação do imóvel ; c) despesas e honorários advocatícios que fixo em 20% sobre o valor da condenação, ante o bom desempenho do patrono, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita ora deferidos. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C.