



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **1010749-25.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerentes: **Antonio Aparecido de Jesus Bertacini e Hevandro Bertacini**
 Requerida: **Rossi Residencial S/A**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Hevandro Bertacini e Antonio Aparecido de Jesus Bertacini

movem ação em face de **Rossi Residencial S/A**, alegando que em 12.05.2009 firmaram compromisso de compra e venda referente à casa 102, com duas vagas de garagem, no Empreendimento Orizzonti Di San Carlo, localizado na Avenida Bruno Ruggiero, 101, nesta cidade. A data prevista para a expedição do “habite-se” era 30.07.2009 e para a entrega das chaves 30.09.2009. A ré não cumpriu com essas obrigações. Os autores ajuizaram-lhe ação objetivando a resolução do contrato por inadimplemento da ré, que teve curso pela 4ª Vara Cível local. Transacionaram naquele feito em junho/13, ficando acertado que os autores pagariam à ré o saldo devedor em 06 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 31.269,29, cujo primeiro vencimento se daria em 26.06.2013 e as demais na mesma data dos meses subsequentes. A ré ficou responsável pelo pagamento dos débitos condominiais e IPTU até junho/13, e depois dessa data os autores seriam os responsáveis. A ré obrigou-se a lhes entregar as chaves e a outorga da escritura definitiva no máximo até 25.12.2013. A ré não cumpriu com essas obrigações. Através de mensagem eletrônica, a ré comprometeu-se a outorgar a escritura definitiva à pessoa indicada pelos autores, pois resolveram vender o imóvel, o que lhes reduziria o prejuízo até então experimentado. Depois de 05 meses é que a escritura foi outorgada, mas a ré se recusou a fazê-lo diretamente à pessoa indicada pelos autores. Estes acabaram pagando R\$ 4.624,00 de despesas com a lavratura da escritura pública, quitaram os débitos de IPTU no importe de R\$ 1.356,73 e despesas condominiais de R\$ 485,53. Os prejuízos financeiros e morais dos autores foram inúmeros. Por reiteradas vezes solicitaram da ré a outorga da escritura, já que realizaram o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

pagamento do preço, mas a ré não os atendeu. Pedem a procedência da ação para condenar a ré ao pagamento dos danos materiais no importe de R\$ 6.466,26, com os encargos moratórios, e indenização por danos morais no valor correspondente a 10 vezes o valor do dano material sofrido, além de honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 20/78.

A ré foi citada e contestou às fls. 85/95 dizendo da ausência das condições da ação, pois a execução deveria ocorrer no processo originário em curso na 4ª Vara Cível. Cumpriu o prometido e outorgou a escritura para a pessoa indicada pelos autores, Juliana Cristina da Silva, com a intervenção daqueles no ato notarial, responsáveis únicos pelo pagamento das despesas da escritura pública. Após junho/13 a responsabilidade pelo pagamento do IPTU e despesas condominiais passou a ser dos autores. Inexistiram danos morais. O valor pretendido é exagerado. Improcede a ação.

Houve réplica. Decisão interlocutória a fl. 171. Manifestação dos autores às fls. 174/175. Debalde a tentativa de conciliação. Em alegações finais, as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

Os autores ajuizaram esta ação apenas em relação a uma das codevedoras, qual seja, Rossi Residencial S/A, a qual em companhia da empresa Gmelina Empreendimentos Imobiliários Ltda. participou do acordo cuja cópia consta de fls. 20/22 e que, obviamente, obriga ambas ao respectivo cumprimento, haja vista o quanto disposto no artigo 275, caput, do Código Civil. Os autores optaram em propor a ação apenas em face de uma das codevedoras, o que encontra respaldo no ordenamento jurídico.

Correta a atitude dos autores na propositura desta ação, tomando como ponto de partida o inadimplemento da transação incorrido pela ré, porquanto adicionou o pedido de indenização por danos morais. Esse pleito não caberia em execução no feito n. 2313/11 (fl. 13). Afasto as preliminares suscitadas pela ré.

No processo em curso pela 4ª Vara Cível local, feito n. 0021804-92.2011.8.26.0566, as partes transigiram conforme cópia às fls. 20/22, homologada pela sentença cuja cópia está a fl. 23. As partes transacionantes ajustaram naquele feito o seguinte: a) os autores pagariam à ré o saldo devedor de R\$ 180.000,00, em 06 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 31.269,29, a primeira



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

em 30.06.2013 e as demais no dia 20 dos meses subsequentes; b) a ré obrigou-se a pagar os débitos condominiais e IPTU incidentes sobre o imóvel, vencidos até junho/2013; c) a partir de 24.06.2013, os autores seriam os responsáveis pelo pagamento da taxa condominial e do IPTU vincendos, despesas com a lavratura da escritura pública, seu registro imobiliário e o ITBI; d) depois do pagamento das seis prestações referidas na letra “a”, a ré entregaria aos autores, no prazo máximo de até 30 dias corridos, as chaves do imóvel.

No acordo referido as partes não estabeleceram a data para a outorga da escritura definitiva de compra e venda, razão pela qual a ré não incidiu na mora prevista no artigo 397, caput, do CC. A hipótese vertente dos autos exigia a interpelação judicial ou extrajudicial da ré, conforme disposto pelo parágrafo único, do artigo 397, do CC.

As despesas com a lavratura da escritura de compra e venda, ITBI e respectivo registro ficaram a cargo dos autores, conforme previsto no terceiro parágrafo de fl. 21, acompanhando a regra geral do artigo 490, do Código Civil.

Contrariando as alegações contidas na inicial, constata-se às fls. 24/29 que a codevedora Gmelina Empreendimentos Imobiliários Ltda. outorgou escritura pública do apartamento 102 do Empreendimento Orizzonti Di San Carlo em favor da pessoa indicada pelos autores, qual seja, Juliana Cristina da Silva, tanto que os autores participaram desse ato notarial na condição de cedentes. Muito embora as assinaturas das partes não constam de fl. 29, é fato que o recibo cartorário de fl. 30 e a cópia do cheque emitido por um dos autores (fl. 30) não deixam margem a dúvida sobre a efetiva outorga da escritura pública nos termos já anotados.

A outorga dessa escritura nos moldes de fls. 24/29 obedeceu às normas legais. Obrigatória a intervenção dos autores na condição de cedentes, já que os mesmos cederam os direitos sobre o imóvel para a compradora Juliana. O compromisso particular fora outorgado por Gmelina e pela ora ré em favor dos autores. Não era dado à outorgante Gmelina ignorar essa sequência negocial. A Gmelina não vendera o imóvel para Juliana e sim para os autores e, como já consignado, estes venderam-no para Juliana, o que justificava, sob todos os ângulos, que a outorga da escritura obedecesse ao figurino legal, em escoreita adequação aos negócios subsequentes celebrados entre todos os participantes do ato notarial, daí a participação dos autores como cedentes. Evidentemente que as despesas de escritura pública, no importe de R\$ 4.624,00, foram pagas pelos autores, responsáveis por essa obrigação.

Os autores pagaram despesas pretéritas de IPTU no importe de R\$ 1.356,73 e despesas condominiais pretéritas de R\$ 485,53, no total de R\$ 1.842,26, conforme demonstrado a fl. 31. As



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

despesas condominiais anteriores a 24.06.2013 estão listadas a fl. 32 (a OTAC Condomínios quem efetua a cobrança dessas despesas para o Condomínio Orizzonti Di San Carlo). A ré não cuidou de desmerecer a alegação dos autores de que o débito do IPTU anterior a 24.06.2013, era da ordem de R\$ 1.356,73, valor efetivamente pago pelos autores. Na transação de fl. 21, a ré obrigou-se a efetuar o pagamento dessas despesas e para se livrar da obrigação cobrada pelos autores só se tivesse exibido os recibos do efetivo pagamento, mas não o fez, diferente da postura dos autores que trouxeram os comprovantes já indicados.

Não houve dano moral algum. Os autores experimentaram meros dissabores. Não cuidaram sequer de interpelar ou notificar as codevedoras para os fins do parágrafo único, do artigo 397, do Código Civil, como já mencionado. A simples mora no adimplemento da obrigação não gera danos morais. O STJ tem entendimento pacífico a respeito desse tema: “*O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível.*” (REsp 876.527/RJ). (AgRg no AREsp 287870/SE, relator Ministro SIDNEI BENETI, j. 14.05.2013)”

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar a ré a reembolsar os autores os valores do IPTU e despesas condominiais anteriores a 24.06.2013, no importe de R\$ 1.842,26, com correção monetária desde a data do cheque de fl. 31, juros de mora de 1% ao mês contados da citação. Os autores sucumbiram na maior porção da demanda, por isso pagarão à ré R\$ 2.200,00 de honorários advocatícios, arbitrados em conformidade com o § 4º, do artigo 20, do CPC, custas processuais finais e reembolso das custas antecipadas pela ré. Na fase do artigo 475-B, do CPC, os débitos e créditos supra serão objeto de compensação.

P.R.I.

São Carlos, 30 de março de 2015.

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