



**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: **1000706-92.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Imissão Na Posse - Promessa de Compra e Venda - Reconvencção**  
 Reconvinte: **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
 Reconvinda: **Luciene Donizete Lino**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Feito n. 1011425-70.2014: Luciene Donizeti Lino** move ação em face de **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, dizendo que recebeu escritura de compra e venda outorgada pela ré referente ao apartamento 65, Torre 05, parte integrante do Empreendimento do Condomínio Vila Verde Sabará. Deu em garantia fiduciária esse imóvel quando da celebração do financiamento. Acontece que a ré, injustamente, não a imitiu na posse do imóvel. Sofreu danos materiais e lucros cessantes pela falta de utilização do imóvel, razão pela qual esse atraso provocado pela ré deverá ser indenizado à razão de 0,5% do valor do investimento, correspondendo assim a um aluguel mensal durante o período de atraso na concessão da imissão de posse em favor da autora. Foi atingida em sua dignidade em razão dessa conduta da ré. Pede a procedência da ação para ser imitada na posse do imóvel, condenando-se a ré a lhe pagar indenização pelos danos materiais e lucros cessantes no valor de R\$ 4.086,53, indenização por danos morais em valor a ser arbitrado, honorários advocatícios e custas. Pede a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional para ser imitada imediatamente na posse do imóvel. Exibiu vários documentos com a inicial.

Foi concedida a liminar de imissão de posse a fl. 98, que foi executada a fl. 107. A ré foi citada e contestou às fls. 109/127 dizendo que estão ausentes os requisitos para a propositura da ação, pois a autora quem deixou de cumprir cláusula contratual, porquanto não exibiu o instrumento de cessão de direitos e obrigações que firmara com terceira pessoa em 07.08.2014, motivo justificado para não lhe ser entregue as chaves do prédio. O inadimplemento foi causado pela autora. Abusivos os pedidos formulados na inicial, não tendo



**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**

havido danos materiais, lucros cessantes e nem danos morais. Improcede a demanda.

**Feito n. 1000706-92.2015**: A ré apresentou reconvenção às fls. 166/170 para compelir a autora-reconvinda a lhe exhibir o instrumento de cessão de direitos e obrigações do imóvel, sob pena de se sujeitar à multa, pedido esse fundado em cláusula contratual que instituiu essa obrigação. Pede a procedência da reconvenção para os fins supra, condenando-se a reconvinda em honorários advocatícios e custas.

A reconvinda contestou às fls. 181 e seguintes dizendo que entregou para a reconvinte, quando da assinatura do contrato de financiamento, o instrumento de cessão de direitos e obrigações do imóvel, tanto que a escritura lhe foi outorgada. Esse comportamento confirma essa alegação. A resistência da reconvinte quanto à imissão de posse está provada pelo e-mail de fl. 97, de 22.10.2014. Improcede a reconvenção.

Réplica da reconvinte às fls. 189/191.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. Dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional e não acrescentaria nada de útil ao acervo probatório.

A autora está provida do indispensável interesse de agir, porquanto recebeu da ré a escritura particular de caráter público do imóvel (apartamento 62, Bloco 05, 6º Pavimento, parte integrante do empreendimento Condomínio Vila Verde Sabará) em 08.08.2014, conforme R.07/M.140.523 (fl. 24), e não foi imitada na posse do imóvel, em manifesta colisão com os termos da própria escritura particular onde rezou que lhe fora dada posse do imóvel.

Tem, assim, a autora ação em face da ré para ser imitada na posse do imóvel. A resistência da ré está documentada pelo e-mail de fl. 97 (22.10.2014). Desde a outorga da escritura referida, nasceu para a autora o direito à imissão de posse.

No mérito, verifica-se que simultaneamente ao recebimento da escritura objeto do R.07 da referida matrícula, a autora obteve financiamento na Caixa Econômica Federal e constituiu em favor desta alienação fiduciária do imóvel, objeto do R.08 da mesma matrícula, conforme fl. 24.

A hipótese vertente dos autos evoca a aplicação da situação jurídica sintetizada no



**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**

brocardo *venire contra factum proprium*, para poder assegurar o prestígio do princípio da boa-fé objetiva preconizado pelo Código Civil.

O comportamento contraditório da ré – a um tempo exigindo da autora a entrega do instrumento de cessão de direitos e obrigações contratuais recebida de terceira pessoa (fato suscitado pela ré mais de dois meses após a outorga da escritura) e a outro tempo outorgando-lhe a escritura definitiva do imóvel – atenta contra a teoria acima mencionada, o que sem dúvida configurou o ilícito civil praticado pela ré.

Ao outorgar a escritura do imóvel para a autora, a ré admitiu, implicitamente, ter recebido deste cópia do instrumento particular de cessão de direitos e obrigações do compromisso particular de compra e venda do apartamento. No ato da outorga da escritura, não procedeu a nenhuma ressalva relativamente a esse aspecto, sinal de que recebera aquela cópia.

O atraso na entrega do imóvel foi atividade protelatória e injusta da ré. Terá que indenizar a autora pelo fato desta não ter usufruído do imóvel desde a data da outorga da escritura pública. O valor especificado no pedido inicial, correspondente aos locativos mensais do período dessa omissão, satisfaz ao princípio da razoabilidade. O 0,5% aplicado sobre o valor do investimento é adequado à espécie. Portanto, a ré terá que pagar a título de indenização por essa conduta o valor de R\$ 4.086,53.

Inocorreu dano moral algum para a autora. Com efeito, seus direitos de personalidade não foram atingidos pela conduta da ré. Não houve afronta à dignidade da autora decorrente do inadimplemento contratual causado pela ré. Nesse sentido é a jurisprudência do STJ e do próprio TJSP.

**Reconvenção:** a ré-reconvinte quem inadimpliu a obrigação de imitar a autora-reconvinda na posse do imóvel. Risível o motivo suscitado por aquela para imputar a esta responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel. A outorga da escritura do imóvel à autora-reconvinda ocorrera em 08.08.2014 e firmou a presunção de que não havia entrave algum para negar à autora-reconvinda a posse do imóvel. Quando se deu a outorga da escritura, sinalizou-se que não havia pendência alguma a ser cobrada da autora-reconvinda e que esta era a pessoa certa para receber a escritura e ser imitada na posse. A própria outorga continha cláusula de imissão de posse que teria acontecido no exato momento dessa transmissão da escritura. A ré-reconvinte agiu de modo contraditório, questão já exaustivamente analisada quando do desate do litígio principal.

**JULGO:** a) **PROCEDENTE EM PARTE** a ação principal para ratificar a decisão concessiva da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional de



**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**

fl. 98, já cumprida à fl. 107; b) **CONDENAR** a ré a pagar à autora, indenização de R\$ 4.086,53, com correção monetária desde o ajuizamento da ação, juros de mora de 1% ao mês contados da citação, e R\$ 2.500,00 de honorários advocatícios, arbitrados nos termos do § 4º, do art. 20, do CPC, e custas processuais. REDUZO o valor dado à causa para R\$ 20.000,00, **anotando-se** desde já, que servirá, inclusive, como base de cálculo para os fins do preparo recursal. **IMPROCEDE** o pedido de indenização por danos morais. **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido reconvençional. Condeno a ré-reconvinte a pagar à autora-reconvinda, R\$ 1.200,00 de honorários advocatícios, arbitrados nos termos do § 4º, do art. 20, do CPC, e custas do processo.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora-reconvinda para, em 10 dias, formular o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada (arts. 475-B e J, do CPC). Assim que apresentado esse requerimento, intime-se a ré-reconvinte para, em 15 dias, pagar a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% (Súmula 517 do STJ) sobre o valor do débito exequendo e custas ao Estado de 1%.

P.R.I.

São Carlos, 24 de março de 2015.

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