



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003618-57.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda**
 Requerido: **Maria Helena Gallista Sanchez e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda ajuizou ação pelo procedimento comum contra **Maria Helena Gallista Sanchez e João Batista Sanchez** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de venda e compra com os réus em 07/04/2011, por meio do qual alienou o imóvel de sua propriedade, consistente no apartamento nº 126, torre 06, do empreendimento denominado Condomínio Vila Verde Sabará mediante as condições mencionadas em contrato. Parte do preço seria paga mediante financiamento, o qual sempre foi esclarecido não ser suficiente para adimplemento total da dívida. Os réus ainda são devedores de R\$ 10.126,75, atualizados até a propositura da ação e por isso devem ser condenados ao respectivo pagamento. Juntou documentos.

Os réus foram citados e contestaram o pedido. Alegaram, em preliminar, a inépcia da petição inicial. No mérito, sustentaram já ter pago integralmente os valores devidos por meio de financiamento celebrado junto ao banco Santander, além de um desconto concedido pela própria autora, conforme e-mails trocados. O financiamento ficou obstado porque a autora possuía um débito junto à instituição financeira, de modo que os réus não tiveram culpa por este fato. Pugnaram pela condenação da autora ao pagamento em dobro da quantia postulada, nos termos do artigo 940, do Código Civil. Requereram a improcedência. Juntaram documentos.

A autora apresentou réplica.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

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.

A petição inicial não é inepta, pois o pedido de cobrança está bem fundamentado na causa de pedir que se consubstancia no inadimplemento parcial dos réus em relação ao objeto do contrato, sendo possível o exercício do direito de defesa. Fica rejeitada a preliminar.

No mérito, a autora alegou que aos réus falta quitar o saldo devedor do contrato celebrado, representado na planilha de fls. 40/41, onde se percebe que, em abril/2014 havia um saldo devedor de R\$ 31.764,98, o qual seria adimplido mediante financiamento bancário a ser concedido aos réus, além de uma parcela de R\$ 1.000,00 prevista no item 7.5.2 do contrato (fl. 45).

Os réus alegaram ter quitado o preço conforme indicação da própria autora, mediante financiamento bancário concedido no valor de R\$ 28.511,41, o qual obedeceu ao desconto concedido pela fornecedora no valor de R\$ 3.393,69, de modo que nada devem quanto a esse contrato.

O saldo devedor informado pelos réus, para abril/2014, é ligeiramente superior àquele apontado pela autora, o que demonstra que, de fato, havia esta parte do preço a ser quitada, no valor (conforme apontado pela autora) de R\$ 31.764,98. Os réus pagaram, mediante financiamento bancário, R\$ 28.511,41, o que foi considerado na planilha (fl. 40).

Este desconto que os réus afirmam ter recebido, no valor de R\$ 3.393,69, na realidade, percebe-se que permaneceu apenas no campo de tratativas entre as partes, baseado em uma indenização que seria concedida pela autora aos compradores. O e-mail de fl. 146 é esclarecedor quanto a isso e ele foi enviado em 05/03/2014. O instrumento particular de transação, de objeto idêntico (concessão do desconto) está datado de 30/04/2014 e não foi assinado pelas partes, tanto que a autora, na réplica, negou a celebração.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Neste contexto, o valor obtido pelos réus mediante financiamento bancário (fl. 125) não foi suficiente para quitar o saldo devedor apontado pela autora e que ficou incontroverso nestes autos. Os réus não impugnaram de forma específica a cobrança de uma parcela única de R\$ 1.000,00, a qual possui previsão no contrato (item 7.5.2 – fl. 45) e deveria ser paga em 10/05/2014, valor este que foi também incluído pela autora em sua planilha.

Não é caso de condenação dos réus às penas de litigância de má-fé, uma vez não constatado dolo específico em relação às condutas previstas no artigo 80, do Código de Processo Civil.

Não se pode desconhecer que se a parte utiliza os meios disponíveis para a defesa dos seus direitos, não se pode pretender, pelo vigor com que litigam, que exista fundamento para a condenação por litigância de má-fé (RSTJ 132/338). E ainda que a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa) (STJ. REsp 906.269/BA, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, 3ª T., j. 16/10/2007).

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para condenar os réus a pagar à autora R\$ 10.126,75 (dez mil, cento e vinte e seis reais e setenta e cinco centavos) com correção monetária e juros, a contar de cada vencimento, nos termos do contrato e da planilha apresentada (fls. 40/41).**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência, condeno os réus, ainda, ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com o art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 12 de setembro de 2018.

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