



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CIVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

**TERMO DE AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO**

Processo nº: **1005775-03.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Transferência de Financiamento (contrato de gaveta)**  
 Requerente: **MAIKEL DEIVES PIRES DA SILVA, CPF 300.905.308-88 - Advogada Dra. Cleide Nishihara Dota**  
 Requerido: **JOVENAL FERREIRA BORGE, CPF 149.575.568-14 - Advogada Dra. Daniela Junkes Garcia Cabral**

Aos 03 de outubro de 2018, às 15:00h, na sala de audiências da Vara do Juizado Especial Cível, do Foro de São Carlos, Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, sob a presidência do **MM. 1º Juiz de Direito Auxiliar Dr. DANIEL FELIPE SCHERER BORBOREMA**, comigo escrevente ao final nomeado, foi aberta a audiência de instrução e julgamento, nos autos da ação entre as partes em epígrafe. Apregoadas, constatou-se o comparecimento das partes acima identificadas, bem como de seus advogados. Presentes também as testemunhas do autor, Srs. Francisco e Elaine. Renovada a proposta de conciliação esta foi rejeitada pelas partes. Na sequência passou o MM. Juiz a tomar os depoimentos das testemunhas presentes, em termos em separado, e nos termos dos Provimentos de nºs. **866/2004** do Eg. Conselho Superior da Magistratura e **2304/2004** da Eg. Corregedoria Geral da Justiça, **foi(ram) gravado(s) em mídia (CD)** que será arquivado em cartório, em pasta própria, à disposição das partes. Certifico mais e finalmente, que a gravação do(s) depoimento(s) teve a ciência da(s) parte(s) e respectivo(a)(s) advogado(a)(s), o(a)(s) ficou/caram ciente(s) de que na hipótese de necessidade da “degravação” do(s) referido(s) depoimento(s), será incumbência da(s) parte(s). Terminados os depoimentos e não havendo mais provas a serem produzidas, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: *“Dispensado o relatório, nos termos do art. 38, da Lei 9099/95. Decido. Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada em contestação porque as partes de fato celebraram negócio jurídico, havendo vínculo obrigacional entre ambas, consoante instrumento de fls. 84/87. Afasto a preliminar de irregularidade no pólo ativo, porquanto com a dissolução da união estável entre o autor e Keila, os direitos aquisitivos sobre o imóvel em discussão nos autos couberam com exclusividade ao autor, conforme fls. 80/83. Esse fato inclusive era de conhecimento do réu, em conformidade com os depoimentos apresentados pelas testemunhas ouvidas na presente data, e – o que é mais importante – o que consta na Cláusula Primeira do instrumento de fls. 84/87, devidamente assinado pelo réu. Superadas, pois, as questões processuais. Ingresso no mérito. Ação em que o autor pede (a) a condenação do réu na obrigação de promover a transferência imediata da posição contratual referente à avença celebrada com o CDHU, para o seu nome, com a cominação de astreintes pelo retardamento (b) a condenação do do réu ao pagamentos das multas diárias previstas no instrumento contratual de fls. 84/87. O pedido "a" é procedente. A Cláusula Segunda do contrato de fls. 84/87 previu a obrigação do réu de transferir para o seu nome, junto ao CDHU, "o referido imóvel", ou seja, os direitos de aquisição sobre o imóvel, a posição contratual. Referido contrato indicou ainda o termo final para o cumprimento da obrigação: 10.03.2015. A obrigação não foi cumprida, porém, até a presente data. É de rigor, portanto, a sua condenação a fazê-lo. Se houver a necessidade de alguma cooperação por parte do autor (do qual o réu foi inclusive constituído procurador, conforme fls. 22/24, certamente para esse fim) ou de Keila, conforme consta às fls. 69/71, deverá o autor (e certamente Keila também o fará) providenciar o que lhe couber. A esse respeito, cabe notar a inexistência de qualquer elemento probatório, mínimo que seja, indicando que a ausência de cooperação do autor (maior interessado) tenha qualquer relação com o atraso para a transferência ora pretendida nesta demanda. O pedido*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL**

Rua Sorbone, 375, ., Centreville - CEP 13560-760, Fone: (16) 3368-3260, São Carlos-SP - E-mail: saocarlosjec@tjsp.jus.br

"b" é parcialmente procedente. A multa diária está prevista no contrato. Sua incidência é decorrência da manifestação de vontade das partes, em realização concreta da autonomia da vontade e da liberdade contratual. Calha referir que o réu foi notificado ao cumprimento da obrigação em 2013 (fls. 13/16) e em 2016 (fls. 17/21), e simplesmente ficou-se inerte. Sem embargo, a fim de não gerar enriquecimento desproporcional ao autor no caso, reputo imprescindível a redução da multa ACUMULADA (sem prejuízo da incidência de multas daqui para frente, por força da decisão judicial ora proferida), em conformidade com o art. 413 do Código Civil, para o patamar de R\$ 5.000,00. Doravante, porém, não incidirá mais essa multa diária, pois substituída pela que será arbitrada pelo próprio juízo. Por fim, o pedido contraposto não deve ser admitido, porque a rigor esses encargos meramente secundários do autor, necessários ao cumprimento da obrigação do réu, já compõem a própria relação jurídica que é objeto do pedido deduzido originariamente. Isto posto, **REJEITADO O PEDIDO CONTRAPOSTO, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação, para condenar o(a) requerido(a) (a) a pagar ao(à) autor(a), a importância de **R\$ 5.000,00**, com correção monetária a partir da presente data, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (b) a promover junto ao CDHU a transferência da posição contratual relativa ao imóvel, para si, no prazo de 15 dias **CORRIDOS**, sob pena de incidência de multa diária de R\$ 100,00. Eventual recurso **NÃO** terá efeito suspensivo no ponto. Por outro lado, caberá ao autor cooperar com a atividade que lhe couber, para que o réu possa desincumbir-se de sua obrigação, inclusive diligenciando junto a terceira Keila no que for necessário. **COMPETE AO RÉU** comprovar que eventual descumprimento da sua obrigação é decorrente da não cooperação do autor ou Keila. Deixo de condenar o réu em custas e honorários de advogado, ante o que dispõe o art. 55 da Lei 9099/95. Publicada em audiência, dou por intimadas as partes. **REGISTRE-SE**". Saem intimados os presentes e cientes de que este termo será visualizado nos autos virtuais somente com a assinatura digital do MM Juiz, porquanto o impresso e assinado pela(s) parte(s), não será digitalizado para os autos, eis que ficará arquivado em cartório, pelo prazo máximo de até 2 (dois) anos **NADA MAIS**. E, para constar, lavrei o presente termo que vai devidamente assinado. Eu, Evandro Genaro Fusco, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.

Requerente:

Adv<sup>a</sup>. Requerente: Cleide Nishihara Dota

Requerido:

Adv<sup>a</sup>. Requerido: Daniela Junkes Garcia Cabral

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