## 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 às19h00min

## **SENTENÇA**

Processo Digital n°: 1010020-96.2014.8.26.0566

Classe – Assunto: Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer

Requerente: ANTONIO CARLOS CANALE e outro
Requerido: BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vilson Palaro Júnior

Vistos.

## CANALE, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de BS Empreendimentos Imobiliários Ltda., também qualificada, alegando tenha firmado com a ré, em 01 de Agosto de 2014, contrato de promessa de compra tendo por objeto a Unidade autônoma

ANTONIO CARLOS CANALE, LAURALICE DE CAMPOS FRACESCHINI

em 01 de Agosto de 2014, contrato de promessa de compra tendo por objeto a Unidade autônoma nº 115 e nº 116, situados no 11º Andar ou 12º Pavimento do empreendimento denominado Ponta do Mel, com as respectivas vagas de garagem, situados na Rua José Duarte de Souza, nº. 180, Jardim Santa Paula, São Carlos, pelo preço de R\$ 228.000,00 cada uma das unidades, ficando ajustado que a última parcela do preço, no valor de R\$ 118.000,00 para o apartamento nº 115 e no valor de R\$ 148.000,00 para o apartamento nº 116, que seriam objeto de financiamento, teriam sua cobrança condicionada à entrega pela ré de toda documentação necessária à contratação do financiamento, de modo que em 01 de outubro de 2014 entraram em contato com a ré reclamando essa documentação na medida em que o crédito bancário para a quitação dos valores já estaria préaprovado, ocasião em que a ré teria se negado a cumprir dita obrigação, exigindo que eles, autores, continuassem a pagar as demais parcelas do preço, diante do que, em 07 de outubro de 2014, encaminharam notificação à ré fixando o prazo de 5 (cinco) dias para o fornecimento dos documentos, não cumpridos, de modo que acabou a ré por impedir a eles, autores, realizar a quitação do contrato e obter a transferência do bem para seus respectivos nomes, estando assim impedidos de usar, fruir e gozar dos seus direitos enquanto proprietários, o que lhes vem causando prejuízo na medida que os impede alugar o imóvel a terceiros, de modo que requereram a condenação da ré à exibição a) da Folha do Carnê de IPTU do último exercício/lançamento (identificação de endereço, áreas do terreno e construída e finalidade/uso/destinação do imóvel), b) da Ficha de matrícula Atualizada do imóvel e vaga de garagem, c) da Certidão negativa de ônus Reais e Certidão de Ações Pessoais Reipersecutórias (ambas podem ser substituídas pela certidão de inteiro teor do imóvel), d) da Certidão negativa de tributos Municipais (IPTU/TLP), e) do Formulário de informações do vendedor, f) do Contrato social ou estatuto social e suas alterações (ou contrato social consolidado e alterações se houverem), g) da Declaração de última alteração contratual/estatutária (formulário BB), h) da Ata de eleição dos Representantes (em caso de S.A), i) da Declaração com indicação dos Representantes da Empresa que assinarão o contrato (formulário BB), j) da Procuração por instrumento público, com poderes para vender/alienar o imóvel e responder por evicção de direitos, junto com o CPF e a identidade do representante caso o vendedor seja representado por procurador, 1) da Apresentação ao Banco, para registro do Instrumento de Crédito, a Certidão Negativa do INSS ou Declaração de Dispensa de Apresentação da CND, m) do Comprovante de Domicílio Bancário (apenas para crédito em outros Bancos, o) do Habite-se, deferido pela Municipalidade e q) da Aprovação da avaliação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta dias), devendo ser fixada multa para o caso de descumprimento da obrigação na forma especificada, por dia de atraso, a ser cumulada com eventual indenização por perdas e danos pelos lucros cessantes, em caso de descumprimento integral da obrigação.

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

A ré contestou o pedido sustentando que o contrato em discussão teria sido firmado em condições especiais na medida em que os autores teriam afirmado dispor de dinheiro para recebimento no futuro, que lhes possibilitaria quitar os contratos antecipadamente e sem necessidade de recorrer a financiamentos, não tendo havido qualquer menção à necessidade de obtenção de crédito imobiliário, e tanto assim que teriam obtido 6% de desconto no preço do contrato, conforme consta do quadro resumo dos instrumentos particulares de promessa de compra e venda das unidades autônomas, nos quais constou a obrigação de pagar as parcelas únicas no dia 10/10/2014, pacto que os autores livremente aceitaram, admitindo houvesse opção de quitação dessas parcelas a partir de financiamento e que os documentos necessários deveriam ser solicitados formalmente e em prazo hábil, estabelecendo-se, não obstante, a condição de que as unidades só seriam entregues após a quitação integral do preço, sem embargo do que, confiando na palavra dos autores, acabou por antecipar a entrega da posse do apartamento nº 115, ocorrida em 17.09.2014, enquanto a posse do apartamento nº 116 teria sido entregue em 04.09.2014, conforme termos de recebimento acostados às fls. 32 e 47 dos autos, tendo os autores, em contrapartida, permanecido inertes e silentes, nada questionaram em relação a financiamento bancário ou documentos, o que somente teriam anunciado pela notificação extrajudicial no dia 07.10.2014, concedendo o exíguo prazo de 72 horas para atendimento, o que, a ver da ré, configuraria maldosa manobra visando configurar um suposto inadimplemento dela, ré, evidenciando má-fé na medida em que eles, autores, acham-se inadimplentes no pagamento do preço, que corresponde a 52% do apartamento nº 115 e 65% do preço do apartamento nº 116, e porque seria impossível atender ao pleito de exibição dos documentos em meras 72 horas, conclui pela improcedência da ação.

Os autores reafirmaram a tese da inicial. É o relatório.

Decido.

Com o devido respeito à ré, a alínea c. da cláusula relativa ao "preço total" expressamente consignou que o saldo de R\$ 118.000,00 referente ao apartamento nº 115, e de R\$ 148.000,00 referente ao apartamento nº 116, seriam obtidos "mediante financiamento" (sic., fls. 37 e fls. 52), de modo que não há como se preferir a tese da contestação, de que teria havido ajuste para que esse pagamento se realizasse com recursos próprios dos autores, dado que o contrato deve valer pelo que nele está escrito, "tal como se suas cláusulas fosse disposições legais" pois "quem assume obrigação contratual tem de honrar a palavra empenhada e se conduzir pelo modo a que se comprometeu", o que em doutrina se define como força vinculante do contrato, tendo como principal característica sua irretratabilidade, de modo que "não poderá o contrato ser alterado pela vontade exclusiva de um dos contratantes", exigindo, para validade, "o consentimento das duas partes" (cf ORLANDO GOMES, Contratos, Forense, RJ, 1987, p. 179).

Ou seja, a afirmação de que o saldo do preço em ambos os casos seria pago mediante financiamento bancário, é texto do contrato.

Consta, porém, em ambos os contratos, que a obrigação de pagamento desses valores teria como termo de vencimento o dia 10 de outubro de 2014, e que a obtenção dos financiamentos correria "à conta exclusiva da PROMITENTE COMPRADORA, em instituição financeira de sua livre escolha" (sic. loc. cit.), de modo que não há, com o devido respeito, como se admitir a versão dos autores, de que a entrega de documentação tenha sido contratada como

condição para o pagamento dessas parcelas.

O que a cláusula contratual prevê é tão somente a obrigação da ré em disponibilizar a documentação necessária até 10 de outubro de 2014, "após solicitação formal em prazo hábil, contendo o rol de documentos necessários" (loc. cit.).

Ocorre que a notificação enviada pelos autores à ré foi entregue no próprio dia do vencimento daquelas obrigações de pagamento, em 10 de outubro de 2014 (cf. fls. 86), enquanto na carta de notificação que lhe serviu de conteúdo se lê a concessão do exíguo prazo de cinco (05) dias para atendimento do pleito (vide fls. 79), de modo que não há, para este Juízo, como se admitir tenham os autores informado à ré, conforme contratado, em "em prazo hábil".

Veja-se mais, a cópia da carta de notificação, ainda que "contendo o rol de documentos necessários", data de 06 de outubro de 2014, reforçando a conclusão de exiguidade de tempo.

Como o contrato sujeitava a disponibilização dos documentos à "solicitação formal", não se poderá dizer tenham os autores atendido à cláusula em discussão, senão na própria data do vencimento da obrigação de pagamento.

Diga-se mais, a aprovação de crédito pelo *Banco do Brasil* data de 14 de outubro de 2014 (*vide fls. 77*), igualmente após o termo de vencimento da obrigação de pagamento do preço.

A conclusão forçosa, portanto, é a de que os autores, tendo firmado o primeiro dos dois contratos <u>um (01)</u> ano antes da data anunciada na inicial, em 01 de agosto de 2013 (*vide fls. 35*) e o segundo em 01 de março de 2014, <u>e não em 01 de agosto de 2014</u>, aguardaram o lapso de um (01) ano, dois (02) meses e nove (09) dias para a "*solicitação formal*" dos documentos, e porque, além dessa mora voluntária, ainda deixaram de conceder à ré um "*prazo hábil*" para o atendimento da pretensão, deram causa, por culpa exclusivamente suas, ao descumprimento da cláusula de pagamento do saldo de R\$ 118.000,00 referente ao apartamento nº 115, e de R\$ 148.000,00 referente ao apartamento nº 116.

Ou seja, com o devido respeito, não há como se verificar ou afirmar exista responsabilidade da ré por perdas e danos ou lucros cessantes.

Certo é, não obstante, que a despeito da notificação da ré em 10 de outubro de 2014, ainda em 23 de outubro de 2014, quando da propositura da ação, ou então em 18 de dezembro de 2014, quando da apresentação da resposta pela ré, os documentos reclamados pelos autores não haviam sido entregues.

É certo que a ré deu a posse dos imóveis aos autores, conforme prova documental acostada à própria inicial.

Há, contudo, que se definir que para solução do impasse no pagamento do preço, cabe à ré atender às exigências de exibição de documentos que somente ela tem consigo.

À vista dessas considerações, e atento ao que dispõe o art. 462 do Código de Processo Civil, cumpre-nos considerar que embora a mora inicial decorra de culpa dos autores, não podem esses sujeitar-se à mora subsequente, motivada pela omissão da ré em atender o pleito de entrega dos documentos, porquanto já tenha havido tempo mais que suficiente para tanto.

Cumpre, portanto, concluir que ainda que a mora dos autores fosse preponderante na data do ajuizamento da ação, em 23 de outubro de 2014, sujeitando-os aos encargos contratuais daí decorrentes, em consequência do fato superveniente do não atendimento, pela ré, da obrigação de exibição dos documentos após a notificação extrajudicial, deverá essa mora prevalecer a partir do prazo de sessenta (60) dias, que é o prazo sugerido pelos próprios autores na inicial desta ação, contados da data daquela notificação extrajudicial, 10 de outubro de 2014, para que a partir de 10 de dezembro de 2014 fique suspensa a obrigação dos autores em responder pelos encargos moratórios decorrentes do não pagamento do saldo de R\$ 118.000,00 referente ao apartamento nº 115, e de R\$ 148.000,00 referente ao apartamento nº 116, até que a ré lhes entregue a

documentação elencada na inicial.

Não há necessidade de imposição de multa pecuniária, na medida em que a posse dos imóveis já foi entregue aos autores, que, assim, dispõe do bem para uso, gozo e fruição, ficando a própria suspensão dos encargos moratórios como penalidade em desfavor da ré para o caso de descumprimento da obrigação.

A ação, portanto, embora inicialmente improcedente, em decorrência desse fato superveniente, é procedente em parte, para acolhimento desse pedido cominatório, somente, compensados os encargos da sucumbência.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que COMINO à ré BS Empreendimentos Imobiliários Ltda. a obrigação de exibir nos autos a) a Folha do Carnê de IPTU do último exercício/lançamento (identificação de endereço, áreas do terreno e construída e finalidade/uso/destinação do imóvel), b) a Ficha de matrícula Atualizada do imóvel e vaga de garagem, c) a Certidão negativa de ônus Reais e Certidão de Ações Pessoais Reipersecutórias (ambas podem ser substituídas pela certidão de inteiro teor do imóvel), d) a Certidão negativa de tributos Municipais (IPTU/TLP), e) o Formulário de informações do vendedor, f) o Contrato social ou estatuto social e suas alterações (ou contrato social consolidado e alterações se houverem), g) a Declaração de última alteração contratual/estatutária (formulário BB), h) a Ata de eleição dos Representantes (em caso de S.A), i) a Declaração com indicação dos Representantes da Empresa que assinarão o contrato (formulário Banco do Brasil), j) a Procuração por instrumento público, com poderes para vender/alienar o imóvel e responder por evicção de direitos, junto com o CPF e a identidade do representante caso o vendedor seja representado por procurador, l) a Apresentação ao Banco, para registro do Instrumento de Crédito, a Certidão Negativa do INSS ou Declaração de Dispensa de Apresentação da CND, m) o Comprovante de Domicílio Bancário (apenas para crédito em outros Bancos, n) o Habite-se, deferido pela Municipalidade e o) a Aprovação da avaliação do imóvel, ficando suspensos os encargos moratórios em nome dos autores ANTONIO CARLOS CANALE, LAURALICE DE CAMPOS FRACESCHINI CANALE incidentes sobre o não pagamento da parcela no valor de R\$ 118.000,00 referente ao contrato de promessa de compra tendo por objeto a Unidade autônoma nº 115 situados no 11º Andar ou 12º Pavimento do empreendimento denominado Ponta do Mel, com a respectiva vaga de garagem, e no valor de R\$ 148.000,00 referente ao contrato de promessa de compra tendo por objeto a Unidade autônoma nº 116 situados no 11º Andar ou 12º Pavimento do empreendimento denominado Ponta do Mel, com a respectiva vaga de garagem, até que a ré lhes entregue a documentação acima elencada, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 18 de maio de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR
Juiz de direito.

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