



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001967-92.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Compra e Venda**
 Requerente: **Ederson Eduardo Campanini**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter firmado com a ré contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Alegou ainda que a ré não procedeu à entrega do bem, gerando-lhe danos morais e materiais cujo ressarcimento pleiteia.

Salientou a propósito que a cláusula contratual dispondo sobre a postergação para a entrega do imóvel seria nula por afrontar o Código de Defesa do Consumidor.

A pretensão deduzida parte da premissa de que a ré incorreu em mora para a entrega do imóvel comprometido à venda ao autor.

Reputo, porém, que isso não se deu.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Com efeito, o próprio autor reconheceu na petição inicial que não deu cumprimento à integralidade dos pagamentos a que se obrigou.

Assentou que por orientação de um corretor que informou que algumas parcelas seriam abusivas deixou de adimpli-las.

Foi além e salientou que tentou fazê-lo depois, em 30/01/2015, mas isso não se implementou diante do estorno do pagamento levado a cabo pela instituição bancária por erro no respectivo código de barras.

Outrossim, observou que posteriormente o réu assumiu o compromisso de enviar um novo boleto, o que, todavia, não sucedeu.

É o que se extrai de fl. 03, segundo e terceiro parágrafos.

Além de inexistir qualquer elemento que sequer confira verossimilhança às alegações quanto ao compromisso supostamente assumido pela ré de remessa de um novo boleto, resulta incontroverso que o autor não pagou a totalidade das parcelas a seu cargo, sendo relevante pontuar que não houve alusão alguma a quais cobranças seriam abusivas e em que medida isso teria vez.

Em consequência, impõe-se a conclusão de que não se cogita de mora da ré.

Como a entrega do imóvel pressupunha que o autor tivesse pago todas as parcelas do preço ajustado (cláusula 8ª do contrato – fl. 29), e como isso não se deu, é inegável que não se poderia cogitar na obrigatoriedade daquela entrega.

Daí resulta a certeza de que os pedidos de indenização formulados pelo autor não possuem lastro a sustentá-los.

Se eles tiveram por princípio o ato ilícito da ré, que não aconteceu porque não houve mora de sua parte, impõe-se a convicção de que quanto ao assunto não prospera a pretensão exordial.

Apenas a título de observação, ressalvo que o pedido para o ressarcimento de danos materiais não foi líquido (fl. 15, item 5.3), de sorte que a sentença não poderia acolhê-lo igualmente para não afrontar a regra do art. 38, parágrafo único, da Lei nº 9.099/95).

Nesse mesmo diapasão, a declaração da nulidade da cláusula 7ª do contrato em apreço perdeu sentido, pois a espécie não atina à mora da ré e sim do autor, como apontado.

Sem prejuízo de todas essas considerações, e até em consonância com elas, é possível examinar o pedido para a entrega do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Isso porque ao longo do feito o autor implementou o pagamento de valor que estaria em atraso e com isso apagou a pecha de inadimplente que pesava contra si.

Resta então saber se o montante depositado em Juízo foi suficiente a tanto ou não.

Sobre o tema, a ré destacou que a dívida do autor estaria em patamar superior ao do pagamento ocorrido, mas não trouxe dados consistentes que alicerçassem sua posição.

Ela a fl. 116 assinalou que a dívida em aberto do autor era de R\$ 8.458,08, mas na peça de resistência informou que era de R\$ 8.448,78 e a fl. 155, de R\$ 8.511,32.

Além da disparidade injustificada desses valores, as planilhas de fls. 139 e 155 estão desacompanhadas de dados mínimos que permitissem a compreensão de como se deu a apuração dos débitos.

Por tudo isso, concluo que o depósito de fl. 149 é bastante para dar por quitada a obrigação do autor e impor à ré a entrega do imóvel.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a entregar o imóvel tratado nos autos ao autor no prazo máximo de três dias, tornando definitivas as decisões de fls. 111/112, item 1, e 135.

Transitada em julgado, intime-se a ré pessoalmente para cumprimento (Súmula nº 410 do Superior Tribunal de Justiça).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 27 de junho de 2015.

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