



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

CONCLUSÃO

Em 15/05/2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez. Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0017141-32.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Carlos Eduardo Leite e Maria Thereza Ferreira Leite**
 Requerido: **Banco do Brasil S/A**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Carlos Eduardo Leite e Maria Thereza Ferreira Leite movem ação em face do **Banco do Brasil S/A**, dizendo que em 28.06.1989 firmaram com a Caixa Econômica do Estado de São Paulo S/A, contrato de compra e venda, mútuo, hipoteca e outras avenças para a aquisição de imóvel residencial, tornando-se mutuários dos agentes financeiros. O imóvel foi adquirido pelo valor de NCz\$ 35.999,80, tendo os autores pago o valor de entrada de NCz\$ 4.118,80. O restante foi financiado para ser pago em 288 prestações mensais e consecutivas. A última parcela foi quitada em julho/2013. Solicitaram o instrumento de quitação integral para poderem cancelar no CRI o direito real de hipoteca. Múltiplas foram as solicitações administrativas, de balde. Os autores ajuizaram ação de revisão contratual em face do réu. Este informou aqueles de que aguardaria a solução da ação revisional para, conhecido o resultado, emitir o termo de quitação. Independente dessa ação revisional, os autores cumpriram as obrigações pecuniárias, motivo pelo qual a recusa à liberação da quitação é injusta. O próprio sistema do réu informa que o contrato de mútuo foi quitado. Essa conduta do réu causou danos morais aos autores, pois tem travado o exercício da propriedade de modo pleno. Pede a procedência da ação para condenar o réu a exibir o termo de quitação integral do contrato, para cancelamento da hipoteca na matrícula do imóvel, sob pena de multa diária de R\$ 300,00 por dia



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

de descumprimento à determinação judicial, além de condená-lo ao pagamento de indenização por danos morais no valor correspondente a 30 salários mínimos. Documentos às fls. 8/27.

O réu foi citado e contestou às fls. 36/51 alegando inépcia da inicial quanto aos danos morais, por ausência de nexo de causalidade. Ausência fática do dano moral. Improcede a ação, devendo os autores arcarem com o custo dos honorários advocatícios e custas pois deram causa à propositura da ação.

Réplica às fls. 57/61. Debalde a tentativa de conciliação de fl. 65. Documentos às fls. 90/349. O réu foi intimado e deixou de se manifestar sobre os documentos referidos juntados pelos autores.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento conforme o estado do processo, consoante o inciso I, do art. 330, do CPC. A prova é essencialmente documental e consta dos autos. A dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional, sem acrescentar nada de útil ao processo.

A inicial não se ressentiu de inépcia alguma relativamente ao pleito de indenização por danos morais. Os autores especificaram a causa determinante desse alegado impacto à sua dignidade e, em correspondência, pleitearam a condenação do réu ao pagamento de indenização à base de 30 salários mínimos (último parágrafo de fl. 5). O pedido mereceu do réu defesa completa.

A contestação deixou de questionar os fundamentos fáticos apresentados pelos autores no sentido de que honraram com o pagamento das 288 prestações mensais do financiamento e que o réu, compelido na via administrativa, deixou de lhes fornecer o termo de quitação plena do financiamento para provocarem o CRI de modo a cancelar o direito real de hipoteca que ainda se abate sobre o imóvel dos autores. A falta de contestação específica sobre esses fatos gera a presunção de veracidade que fortalece a tese dos autores de que pagaram integralmente a dívida. O réu não atendeu assim ao princípio da eventualidade, recolhendo pois os efeitos dessa não-contestação.

Os autores cuidaram de exibir os recibos dos múltiplos e integrais pagamentos efetuados ao réu, conforme fls. 88/349. O pagamento da última parcela aconteceu em julho de 2013. O réu



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

tem a obrigação contratual de fornecer aos autores o termo de quitação para o cancelamento do direito real de hipoteca, conforme consta do inciso I, do art. 1.499 c/c art. 1.492, todos do Código Civil.

O réu negou-se injustamente a fornecer aos autores esse termo de quitação para o cancelamento do direito real de hipoteca na matrícula imobiliária. Terá que fornecer essa quitação plena, através de recibo específico, sob pena de multa diária de R\$ 300,00 por dia de inadimplemento a esta determinação judicial.

Pelo comportamento do réu, que não apresentou mínima justificativa à omissão adotada para fornecer a quitação geral, chega-se à conclusão de que o réu agiu, omissivamente, por mero capricho. As 288 prestações foram pagas pelos autores, mas o réu deixou de lhe fornecer a quitação geral tal como prevista no art. 319 c/c os dispositivos supra, afetando inclusive os atributos do direito de propriedade dos autores em relação ao imóvel, delineados pelo art. 1.228, do Código Civil. Não faz sentido algum essa omissão caprichosa do réu. A hipótese vertente dos autos não se limita a um mero inadimplemento do réu. Houve intencional preocupação em negar, injustificadamente, aos autores o instrumento de quitação plena para que pudessem cancelar o direito real de hipoteca. Esse comportamento do réu causou forte indignação aos autores. Não houve mero e ingênuo embaraço. O réu abusou da paciência dos autores. Estes sempre se mostraram pontuais no cumprimento das obrigações pecuniárias contratuais.

O réu podia muito bem ter exibido esse termo de quitação plena ao tempo da contestação. Não o fez. Pior ainda, não teceu uma única palavra para justificar essa sua teimosia. Terá que indenizar os autores por danos morais. Arbitro a indenização no valor de R\$ 10.000,00, que se mostra suficiente para compensar os danos morais experimentados pelos autores, e ao mesmo tempo servirá como fator de desestímulo para o réu não reincidir nessa conduta.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para: a) compelir o réu a, em 10 dias, fornecer aos autores o termo de quitação plena das obrigações do contrato nº 3.357.189-90 (fls. 14/27), em condições específicas para permitir aos autores o cancelamento do direito real de hipoteca registrado na matrícula nº 25.211 do CRI local, sob pena do réu se sujeitar à multa diária em favor dos autores, no importe de R\$ 300,00 por dia de inadimplemento a esta determinação, limitado o cúmulo da multa a R\$ 9.900,00, sem prejuízo do reajuste monetário a partir de hoje; b) condenar o réu a pagar aos autores indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir de hoje, juros de mora de 1% ao mês contados da citação. Condene o réu a pagar aos autores, 15% de honorários advocatícios



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

sobre o valor da condenação pecuniária ora imposta, custas do processo e as de reembolso.

Depois do trânsito em julgado, intemem-se os autores para, em 10 dias, apresentarem o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada material. Assim que apresentado esse requerimento, intime-se o réu para, em 15 dias, pagar a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito e custas ao Estado de 1%. Caso não haja pagamento, intemem-se os autores para, em 10 dias, indicarem bens à penhora.

Também, depois do trânsito em julgado, intime-se o réu para atender a letra “a” da parte dispositiva desta sentença, intimação essa por AR, valendo esta sentença como carta intimatória.

P.R.I.

São Carlos, 23 de maio de 2014.

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