



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0128134-22.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compromisso**
 Requerente: **Morais Donnangelo Toshiyuki e Gonçalves Advogados Associados**
 Requerido: **Ciclame Incorporadora Ltda. e outros**

CONCLUSÃO

Em 09 de setembro de 2013, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 39ª Vara Cível Central, Dr. **OLAVO DE OLIVEIRA NETO**. Eu _____ (Renato), subsc.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Olavo de Oliveira Neto**

Vistos.

MORAIS, DONNANGELO, TOSHIYUKI E GONÇALVES ADVOGADOS ASSOCIADOS propõe a presente **AÇÃO DECLARATÓRIA** contra **CICLAME INCORPORADORA LTDA, ASTROMERIA INCORPORADORA LTDA E PDG REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** juntando, com a inicial de fls. 02/21, emendada às fls. 169/175 e 232/242, os documentos de fls. 22/165. Alega, em resumo, que em 20.09.2011 adquiriu por meio de cessão de direitos e obrigações 02 (duas) salas comerciais no Edifício Ahead, pagando a título de sinal e princípio de pagamento R\$ 546.227,99 (quinhentos e quarenta e seis mil e duzentos e vinte e sete reais e noventa e nove centavos) pelas duas salas, sendo o restante pago por meio de financiamento bancário.

Afirma que até a presente data não foi imitado na posse dos imóveis em razão da omissão dos réus em providenciar a baixa de débitos de IPTU dos imóveis adquiridos – requisito necessário para liberação do financiamento - e da demora dos réus em retificar o saldo devedor, suspendendo a abusividade da correção monetária.

Por estas razões, pleiteia o afastamento de multa e de juros sobre o saldo remanescente e a condenação dos réus ao pagamento em dobro das taxas condominiais das salas adquiridas, ao pagamento dos aluguéis e IPTU da atual sede da autora e da diferença entre as taxas condominiais do Edifício Ahead e do edifício em que se encontra a sua sede, tudo considerando o período de outubro de 2011 até a data da efetiva imissão na posse.

Indeferida a liminar, os réus, regularmente citados, ofertaram contestação às fls. 395/413, arguindo preliminarmente a ilegitimidade passiva de PDG REALTY e, no mérito, sustentou que não se aplica ao presente caso o Código de Defesa do Consumidor; que não havia óbice à liberação do financiamento imputável aos réus, pois o crédito tributário encontrava-se suspenso; que não cabe devolução dos valores pagos para adimplir o IPTU, nem aqueles desembolsados para pagar as despesas de condomínio, pois tais obrigações estão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

desvinculadas do recebimento das chaves; que não cabe restituição em dobro de valores pagos, uma vez que o autor não comprovou o pagamento de tais valores e que não há irregularidade na correção do saldo devedor.

Réplica às fls. 476/533.

É o breve relatório do feito.

DECIDO.

O feito merece julgamento no estado em que se encontra, uma vez que não há necessidade da produção de provas em audiência. Isso porque a prova documental que veio aos autos é suficiente para demonstrar qual decisão deve ser dada aos fatos controversos, devendo o magistrado evitar a produção de provas desnecessárias, por expressa determinação do art. 130, do CPC.

Nesse sentido, aliás, a observação de que *"Julgar antecipadamente a lide é dever do juiz se presentes as condições para tanto, até porque sendo o juiz destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização"* (TFR - 5ª Turma, Ag. 51.774-MG, Rel. Min. Geraldo Sobral, j. 27.02.89).

O Egrégio Supremo Tribunal Federal também já decidiu nesse sentido, concluindo que *"a necessidade de produção de prova em audiência há que ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do magistrado"* (RE 101.171-SP).

Antes de analisar o mérito de uma ação deve o magistrado, como se sabe, efetuar juízo de admissibilidade, onde serão observadas, dentre outras questões, as relativas às condições da ação e aos pressupostos processuais.

Na primeira categoria encontram-se a possibilidade jurídica, a legitimidade de parte e o interesse de agir. Ausente uma destas condições, será o autor carecedor da ação.

No presente caso existe possibilidade jurídica, já que o sistema não veda a propositura de ação que visa obter uma condenação ao pagamento de quantia certa e há interesse de agir, uma vez que o autor não tem como deixar de buscar no Poder Judiciário ressarcimento que não foi espontaneamente satisfeito.

Quanto à preliminar de ilegitimidade da corrê PDG, se a definição de parte, na moderna concepção do instituto, *é aquela que pede e contra quem se pede a prestação de tutela jurisdicional*, então a corrê PDG é parte legítima para figurar no polo passivo da ação, uma vez que contra ela o autor pleiteia o ressarcimento dos valores desembolsados, o que a legitima a integrar o pólo passivo da ação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

No que diz respeito à segunda categoria, os pressupostos de existência são a jurisdição, petição inicial, citação e capacidade postulatória, enquanto os pressupostos de desenvolvimento válido e regular são a competência e imparcialidade do juízo, petição inicial apta, citação válida e capacidade processual.

Destarte, pois, nenhum dos pressupostos processuais positivos está ausente; e, nenhum dos pressupostos negativos, como a coisa julgada ou a litispendência, estão presentes.

Nesse passo, portanto, a matéria preliminar merece rejeição; enquanto, no mérito, os pedidos formulados merecem parcial acolhida.

Restou incontroverso nos autos que o autor adquiriu por meio de cessão de posição contratual duas salas comerciais no Edifício Ahead - objeto de empreendimento das rés – e que se comprometeu a pagar parte do valor dos imóveis com financiamento a ser obtido perante o Banco Bradesco.

Também restou incontroverso nos autos que o autor somente veio a ser imitido na posse dos imóveis adquiridos em 14.06.2012, observando-se que nenhum destes fatos foi objeto de impugnação específica pelos réus em suas manifestações.

Portanto, para analisar se a pretensão do autor deve ser acolhida, faz-se necessário definir se houve ou não conduta imputável aos réus pelo atraso na imissão na posse dos bens pelo autor.

Nesse ponto, a resposta é indubitavelmente positiva.

Tratando-se a relação ora discutida neste feito de relação de consumo, a análise, em um primeiro momento, dever-se-ia dar sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, contudo, a controvérsia pode ser resolvida mediante a aplicação das regras de ônus probatório constantes do Código de Processo Civil em cotejo com a prova documental acostada aos autos por ambas as partes.

Nesse diapasão, o autor trouxe com a inicial e as posteriores emendas uma vasta documentação que evidenciou o calvário percorrido entre a aceitação da proposta de financiamento pela instituição financeira e a imissão do autor na posse, enquanto os réus limitaram-se a aduzir que não havia débitos tributários relativos ao imóvel, pois o crédito tributário encontrava-se suspenso, bem como aventaram a hipótese de que o financiamento não tivesse sido liberado por causas que não lhe poderiam ser imputadas.

Ora, tiveram os réus toda a oportunidade de juntar documentos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

que comprovassem suas alegações, mas se quedaram inertes, limitando-se a acostar à resposta ofertada documentos que já haviam sido juntados com a inicial. Ademais, seria pouco crível a conclusão de que o autor – que ofereceu montante expressivo a título de começo de pagamento – não tivesse condições de obter financiamento de um valor menor, sendo descabida, portanto, a hipótese de que o autor não tenha logrado sucesso na obtenção de financiamento por outras causas que não a demora na liberação dos documentos pelos réus.

Destarte, reconhecida a responsabilidade dos réus, cumpre compor os danos sofridos pelo autor.

Em primeiro lugar, rejeito o pedido de afastamento da incidência de juros e multa sobre o saldo remanescente, uma vez que, ainda que reconhecida a responsabilidade dos réus pela não entrega dos documentos, de rigor ponderar que aludida obrigação tem caráter acessório, não podendo a mora de obrigação acessória ser compensada com a mora da obrigação principal do autor de pagar o preço avençado.

Por outro lado, deixo de acolher desde já o pedido de restituição em dobro dos valores, pois o art. 42 do Código de Defesa do Consumidor incide sobre as hipóteses em que a cobrança excessiva tenha se dado com má-fé, o que não se coaduna com o presente caso, uma vez que a interpretação dada aos fatos pelos réus em sua resposta, embora não tenha sido aceita, não é absolutamente despida de fundamento.

Nesse passo, de rigor a restituição dos valores pagos a título de despesas condominiais do Edifício Ahead, mas na forma simples, o que resulta no montante de R\$ 5.671,10 (cinco mil e seiscentos e setenta e um reais e dez centavos) mais as despesas condominiais pagas no período de maio a junho de 2012.

Quanto aos alugueis e IPTU da antiga sede do autor, igualmente de rigor a sua restituição, pois foram desembolsados em razão da inércia dos réus para que providenciassem os documentos necessários ao financiamento, o que resulta no montante de R\$ 67.916,00 (sessenta e sete mil e novecentos e dezesseis reais), considerando também os alugueis e o IPTU pagos no período de maio a junho de 2012.

Pelos mesmos fundamentos, deve ser acolhido o pedido de pagamento das diferenças das despesas condominiais da antiga sede da autora e com a atual, o que perfaz o montante de R\$ 33.180,44 (trinta e três mil e cento e oitenta reais e quarenta e quatro centavos).

Destarte, pois, somados os valores a que os réus foram condenados a pagar temos como parte líquida o montante de R\$ 106.767,54 (cento e seis mil e setecentos e sessenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos). Quanto aos valores de maio de 2012 até junho de 2012, data da efetiva imissão na posse, tratando-se de cálculos aritméticos, nada impede a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

39ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1220/1226 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 2171-6258 - E-mail: sp39cv@tjsp.jus.br

apuração em liquidação por memória de cálculo do credor.

Posto isto e por tudo mais que dos autos consta, julgo **PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação pelas razões acima aduzidas para **CONDENAR** os réus de forma solidária a pagar à autora a quantia de R\$ 106.767,54 (cento e seis mil e setecentos e sessenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), bem como as parcelas referentes aos meses de maio de 2012 e junho de 2012, acrescida de correção monetária a partir da propositura da ação e de juros de mora, no montante de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação e ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios do patrono do autor, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação líquida.

P.R.I.

São Paulo, 10 de setembro de 2013.

Preparo: R\$ 2.322,35 + R\$ 29,50 de porte de remessa e retorno por volume de autos

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