

# ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Vara Cível do  
Foro Central desta Capital.

**MARISA ROSANGELA BORZACHINI**, brasileira, bancária, divorciada, portadora da cédula de identidade RG n.º 11.801.022-0 SSP/SP, e inscrita no CPF/MF n.º 010.165.698-07, domiciliada nesta Capital, na Rua Oneida Alvarenga, 35 Ap. 44 A – Jardim Saúde – 04146-020 - São Paulo/SP já qualificada, por seu advogado, (doc. 1), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para propor, como de fato propõe a presente

**AÇÃO ORDINÁRIA DECLARATÓRIA DA INEXIGIBILIDADE DE VALOR LEVADO À NEGATIVAÇÃO, CUMULADA COM CONDENAÇÃO À REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO DE FINANCIAR SALDO DEVEDOR CONFORME CONTRATO; INDENIZAÇÃO PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA E À ENTREGA IMEDIATA DAS CHAVES DE UNIDADE CONDOMINIAL**

Precedida de liminar para determinar a suspensão de negativação do nome da requerente junto ao Serasa e SCPC, bem como a proceder a imediata entrega das chaves do imóvel contra **SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, empresa da área de construção civil, inscrita no CNPJ sob o nº 09.129.870/0001-30 com sede nesta Capital na Alameda Santos, 1.343, 18º andar, sala 105, consubstanciando para tanto a seguinte fundamentação de fato e de direito.

**Rua Caravelas 513 Vila Mariana São Paulo SP CEP 04012-060 BRASIL  
Tel/fax (55) (11) 55397711 SITE [www.elciosarti.adv.br](http://www.elciosarti.adv.br)**

# ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

## I - DA BREVE SÍNTESE DOS FATOS

1. A requerente adquiriu NA PLANTA o apartamento nº 41, localizado no 4º andar da Torre C 2- Edifício Flamboyant do "Condomínio Vila Arboreto" (doc. 2)

2. Pagou todas as parcelas de sua responsabilidade restando o pagamento do saldo devedor do qual a requerente não logrou obter financiamento junto ao sistema financeiro da habitação, e, por tal razão, como prevê o contrato de venda e compra a requerida deve financiar diretamente dito imóvel cobrando juros da tabela price, como se depreende da simples leitura da cláusula 11, letras "a" a "e";

3. A data prevista para entrega do imóvel era o dia 30 de junho de 2012, prorrogável por mais seis meses de carência, como prevê a cláusula 4 do referido contrato, além do quanto estabelecido pelas CLAUSULAS CONTRATUAIS anexas ao referido contrato e parte integrante deste, mais especialmente pela da letra "G", 10, verbis:

**"10. A conclusão da obra está prevista para o dia 30 de junho de 2012, com uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, observado o disposto na cláusula 12ª. Abaixo, quando o COMPRADOR será imitado na posse da unidade autônoma, desde que esteja em dia com suas obrigações e que seja firmada a competente escritura onde esteja pactuado o financiamento."**

4. Na mesma letra "G" estabeleceu-se que concluída a obra os compradores não poderiam se abster de receber as chaves, conforme estipula a cláusula 10.1, "verbis":

**10.1 Para fins de conclusão das obras é considerada a data em que for expedido o competente auto de conclusão (habite-se), não podendo o COMPRADOR se abster de receber as chaves ainda que a mesma esteja antecipada pela VENDEDORA.**

# ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

5. A cláusula 24.16 por sua vez estabelece, "verbis":

**24.16 - É de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR o pagamento das despesas:**

**a)- com ligações provisórias e definitivas de serviços públicos;**

**b)- com IPTU e taxas a partir da data prevista para a entrega das chaves da unidade autônoma, indicada em comunicação a ser encaminhada pela VENDEDORA; quando da entrega das chaves o COMPRADOR reembolsará a VENDEDORA do valor por ele eventualmente devido de uma só vez, corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice - base o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao de cada pagamento efetuado pela VENDEDORA e como índice - reajuste o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao do efetivo reembolso; eventual atraso nesse reembolso acarretará a imediata incidência das penalidades moratórias previstas para o não pagamento do preço da compra e venda, ora compromissada.**

6. A requerida além de ter atrasado quase um ano a entrega das chaves, fez a requerente pagar a comissão de corretagem à COELHO DA FONSECA a importância de R\$ 32.117,79 por conta da corretagem da transação levada a efeito, por ocasião da assinatura da PROPOSTA DE RESERVA DO IMÓVEL que, inclusive, não se deu por profissional contratado PELA REQUERENTE para encontrar imóvel para si. Por isso à evidência tal empresa foi contratada pela incorporadora requerida na verdade responsável pelos custos de venda do imóvel em questão. (docs. 03 a 09)

7. E mesmo sem ter entregue as chaves do imóvel a requerida está fazendo a requerente pagar, indevidamente, tanto o IPTU quanto as despesas condominiais desde a obtenção do habite-se. (docs. 10 a 21 - ref IPTU e despesas condominiais docs. 22 a 71).

## **ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

8. Aliás, o entendimento pacífico dos tribunais pátrios sendo certo que tais valores indevidamente pagos pela requerente devem ser a ela reembolsados pela requerida acrescidos de juros e correção monetária desde as datas dos desembolsos, como é elementar.

9. A requerente já pagou à requerida praticamente todas as parcelas contratadas, à exceção daquelas previstas para serem pagas na entrega das chaves e por ocasião do financiamento do imóvel eis que aquelas não foram entregues e a requerida se recusa em consumir o financiamento direto como contratualmente previsto. (doc. 71 {ref entrega das chaves não pago} e 72 a 180 {comprovantes de pagamento das parcelas intermediárias})

10. Cumpre se salientar, por oportuno, que a requerida no contrato estabelecido entre as partes, verdadeiro contrato de adesão, não fez prever nenhuma cláusula penal contra si, por conta de sua eventual inadimplência em flagrante desrespeito às normas determinadas pelo Código do Consumidor posto que estabelece à ela Construtora a obtenção de vantagem maior do que a racional e licitamente aceitável desde a assinatura do contrato até a presente data.

11. Veja-se, também, que em nenhum momento a requerida, por força do contrato, suspendeu a cobrança de juros e correção embora o prazo para entrega do apartamento houvesse extrapolado e muito.

12. Daí a requerente compareceu ao PROCON fazendo sua queixa e pedindo providências, mas a requerida, pensando fazer parte de casta soberana acima da lei e da ordem ignorou a notificação de tal órgão público, não tendo adotado nenhuma providência. (docs. 189 e 190)

# **ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

13. Paralelamente como a requerida vinha apresentando variação no preço por conta de cobrança abusiva de correção e juros, inclusive com a prática de anatocismo, a requerente se viu obrigada a se socorrer de perito oficial que constatou estar havendo cobrança a maior de quase 50% (cinquenta por cento) a mais.

14. Tanto é que o Sr. Vistor contratado pela requerente concluiu haver saldo devedor desta no montante de R\$ 592.217,50 já considerando a restituição devida do valor pago a título de corretagem sobre a venda do imóvel. (docs. 190 e 191)

15. Mas não é só. Apesar de tal impasse e sem dar à requerente a oportunidade de financiar o apartamento diretamente e com juros da tabela price, procurou negativar seu nome pelo valor que indevida e arbitrariamente entende devido, qual seja R\$ 881.575,58. (doc. 192)

16. Daí o porquê da presente ação.

## **II – DO DIREITO.**

### **II A - DA ILEGALIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTIPULA A COBRANÇA DE JUROS SOBRE JUROS.**

17. Da simples leitura do contrato e em se considerando a apuração feita pelo laudo do Sr. Perito Sérgio Fushiki, ficou clara a existência da cobrança de juros sobre juros o que se constitui anatocismo não permitido pelo direito pátrio mormente em se tratando de transação entre particulares.

### **II B - DA ILEGALIDADE DA COBRANÇA DAS DESPESAS COM CORRETOR DE IMÓVEIS.**

18. Como demonstrado no capítulo anterior a requerida criou artifício para que os compradores daquelas unidades condominiais arcassem com os custos e comissão de corretagem da empresa por ela contratada em atitude absolutamente impertinente, indevida e ilegal.

**Rua Caravelas 513 Vila Mariana São Paulo SP CEP 04012-060 BRASIL  
Tel/fax (55) (11) 55397711 SITE [www.elciosarti.adv.br](http://www.elciosarti.adv.br)**

# ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

19. Bem por isso e a teor do quanto dispõe a legislação consumerista deve ela, requerida, ressarcir a requerente o valor por ela pago em dobro, corrigido e acrescido dos juros legais, como de direito.

20 E é assim que dispõe o artigo 42, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor, Lei 8.078/90, "verbis":

**Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.**

**Parágrafo único. O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.**

## **II C - DA ILEGALIDADE DA COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES.**

21. Pelos mesmos motivos não poderia a requerente estar sendo cobrada para pagamento do IPTU e das despesas condominiais eis que até o momento não lhe foram entregues as chaves do imóvel e, com, o comprovado acima já vem ela pagando tanto o IPTU quanto as despesas condominiais indevidas e que, também, deverão ser a ela repetidos e acrescidos de correção monetária e juros legais.

## **II D - DA OBRIGAÇÃO DE ENTREGA DAS CHAVES E DE FINANCIAMENTO DO IMÓVEL DIRETAMENTE PELA CONSTRUTORA EM OBEDIÊNCIA AO PRINCÍPIO DA "PACTA SUNT SERVANDA".**

22. Como se observa do contato firmado entre as partes a requerida se obrigou a financiar diretamente à requerente o imóvel objeto do contrato no caso desta não lograr obter financiamento junto às instituições financeiras mas que, conforme estipula o contrato será ela garantida por dois fiadores/avalistas.

# ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

23. E assim deve se dar em atendimento ao princípio da “pacta sunt servanda”.

### **III – DA NEGATIVAÇÃO INDEVIDA DO NOME DA REQUERENTE EM CADASTROS DE INADIMPLENTES.**

24. Quanto mais não fosse a requerente foi surpreendida com a inclusão de seu nome em cadastros de inadimplentes do SERASA e do SCPC promovida pela requerida por valor absolutamente indevido. (vide documento de fls. 192)

25. Bem por isso deve ela também ser condenada em indenizar a requerente pelos danos morais que lhe foram e estão sendo causados, até porque essa é a única inclusão em cadastros de inadimplentes em seu nome. (doc. 193)

### **IV - DO DIREITO À INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E PSICOLÓGICOS.**

26. Por todo exposto se conclui que a requerida violou seguidamente os direitos da requerente, e por isso deve ser condenada a indenizá-la, pelos danos materiais, morais e psicológicos, que foram e lhe estão sendo causados como previsto pelo artigo 186 do Código Civil, por não obedecerem e desrespeitarem:

a) os princípios do contraditório e da ampla defesa, pois, em momento algum, foi garantido o direito de impugnar os valores pretendidos posto que ilíquidos, incertos e inexigíveis que gerou a consumada negativação;

b) os direitos que lhe são garantidos pelo Código de Defesa do Consumidor;

## ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

c) o direito à manutenção de sua integridade moral, idoneidade respeito social e profissional, estado de equilíbrio psicológico, como fiel cumpridora de suas obrigações, ao submetê-la à humilhação de ter cerceado e suprimido todo seu crédito e fazendo-a passar publicamente por situação humilhante e vexatória; e,

d) a obrigação de comprovar previamente que a não negativação do requerente lhe traria prejuízo irreparável ou de difícil reparação, até porque vem lhe cobrando valores absolutamente indevidos com demonstrado no laudo pericial anexo.

27. Veja-se que a jurisprudência pátria admite que a só negativação indevida se constitui o fato indenizável.

28. E este é o princípio aplicável ao caso vertente, pois os atos praticados sob o manto de contrato ilegal e leonino onde a requerida não reconhece e não confere nenhum direito à requerente além de promover sua negativação indevidamente, em ato ilegal e espúrio que lhe está causando constrangimentos e a fazem passar por situação vexatória publicamente ante a macula de seu nome.

29. E sendo flagrantes as ilegalidades praticadas pela requerida, como a seguir serão elencadas, a requerente se socorre da presente ação, para ver anulados todos os atos ilegais praticados pela requerida, bem como para se ver indenizado pelos danos materiais, morais e psicológicos que suas insanas e prepotentes atitudes lhe causou e está causando, quais sejam em decorrência:

a) da cobrança ilegal de comissão de corretor referente à transação transferindo ilegalmente sua responsabilidade;

b) do descumprimento do prazo de entrega do imóvel eis que da data fatal marcada para sua entrega se decorreram mais de um ano;

**Rua Caravelas 513 Vila Mariana São Paulo SP CEP 04012-060 BRASIL  
Tel/fax (55) (11) 55397711 SITE [www.elciosarti.adv.br](http://www.elciosarti.adv.br)**

# ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

- c) da cobrança de juros compostos e correção diversa daquela contratada;
- d) da não entrega das chaves cobrando taxa condominial e imposto predial do imóvel não transferido para a posse da requerente;
- e) da recusa em cumprir o contrato financiando diretamente o imóvel à requerente, como avençado; e,
- f) da negativação do nome da requerente no SERASA.

## **V – DA CONCLUSÃO E DO PEDIDO** **V – A – DA TUTELA ANTECIPADA**

30. Assim, em primeiro lugar, está presente o “periculum in mora”, pois se perdurar a negativação imposta pelo requerido, a requerente permanecerá marginalizada e punida indevidamente, com as graves consequências maléficas ao seu bom nome, já experimentadas, bem como com a perda total de seu crédito, inclusive junto às instituições financeiras, o comércio em geral, além de todos aqueles com quem mantém negócios, o que lhe causará ainda maiores prejuízos de ordem financeira, moral e psicológica.

31. Em segundo lugar está presente o “fumus boni iuris” pois os atos praticados pela requerida, em evidente abuso de poder econômico, e revestidos de inconstitucionalidades e ilegalidades patentes como salientado na exposição do fundamento jurídico do pedido.

32. E, em terceiro lugar, inafastável a verossimilhança do direito invocado, pois restaram claramente demonstradas as ilegalidades dos atos praticados pela requerida a seu bel talante e sem o conhecimento e concordância da requerente, e assim devem ser reconhecidos “initio litis et inaudita altera pars”.

# ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS

33. Por isso deve ser deferida a tutela antecipada para que:
- a) seja imediatamente cancelada a negativação do nome da requerente levadas a efeito pela requerida junto ao SERASA e ao SCPC;
  - b) seja determinado à requerida que promova a imediata entrega das chaves à requerente, até solução final desta lide; e,
  - c) seja a requerida obrigada a tomar todas as atitudes pertinentes ao financiamento direto do saldo devedor assim que apurado o saldo efetivamente devedor
34. Dessa forma e pelas razões elencadas, demonstrada a verossimilhança do direito invocado, é que se requer se digne Vossa Excelência em deferir a TUTELA ANTECIPADA para os fins retro colimados, determinando a expedição dos ofícios e mandados necessários ao cumprimento da medida.
35. E assim deferindo Vossa Excelência estará restaurando a imagem, a moral, o nome, o prestígio, o crédito e o equilíbrio psicológico da requerente, violentamente abalados pela insana e inconsequente atitude da requerida, além de estabelecer a igualdade das partes na demanda.

## **V – B – DO PEDIDO FINAL.**

36. Isto posto, invocando os doutos suprimentos dessa E. Cátedra é a presente para requerer seja a requerida condenada:
- a – tornando definitiva a tutela antecipada na forma supra requerida;
  - b - a indenizar pelos danos morais e psicológicos causados em decorrência das nefastas, indevidas e ilegais negativações do nome

## **ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

da requerente nos órgãos de proteção ao crédito em valor a ser fixado por Vossa Excelência dentro de seu prudente arbítrio;

c - a indenizar a requerente pelos danos materiais e morais ante o atraso na conclusão da obra e também pela não consumação do financiamento direto e da não entrega das chaves;

d - ver julgada ilegal e indevida a cobrança do pagamento de corretagem do imóvel ao corretor por ela mesmo contratado visando à venda de todas as unidades, como determina o artigo 42, e parágrafo único do CDC;

e) a restituir em dobro todos os valores pagos indevidamente pela requerida, devidamente corrigidos e acrescido de juros moratórios desde a data de cada reembolso e pertinentes à comissão do corretor de imóveis, do IPTU e das despesas de condomínio até aqui arcadas indevidamente pela requerente ante não estar ela na posse do imóvel, conforme o artigo 42 e parágrafo único do CDC;

f - a indenizar, também, a requerente pelas penas previstas nos artigos 186, 927 e 940 do Código Civil;

g - aos consectários legais da sucumbência, na forma da lei processual vigente, sendo os honorários advocatícios fixados em percentual sobre o valor total da condenação; e

h - determinada a expedição de ofício ao Ministério Público para a adoção das medidas pertinentes à apuração do crime previsto no artigo 71 do Código do Consumidor.

37. Requer, ainda, a produção de todos os meios de prova em direito admitidas, especialmente, documental, testemunhal, pericial contábil, depoimento pessoal do representante legal da requerida pena de

**Rua Caravelas 513 Vila Mariana São Paulo SP CEP 04012-060 BRASIL  
Tel/fax (55) (11) 55397711 SITE [www.elciosarti.adv.br](http://www.elciosarti.adv.br)**

# **ELCIO ROBERTO SARTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

revelia e confissão, expedição de ofícios, bem como todas as demais legalmente permissíveis à comprovação dos fatos que conduzirão à procedência integral do pedido.

38. Requer, por derradeiro, a citação da requerida, por carta, para, querendo, contestar a presente ação, sob pena da aplicação das cominações legais da confissão e revelia, tudo para que, a final, seja a presente ação julgada inteiramente procedente na forma do pedido, para que se distribua a verdadeira JUSTIÇA!

4. Dá a presente o valor de R\$ 10.000,00 para fins de alçada.

P. deferimento.

São Paulo, 08 de abril de 2.015.

**LUCIANA M. CAMPOS DE PÁDUA – ADVOGADA  
OAB/SP 332.387**