



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0011100-83.2012.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
Requerente: **Advair Rampazzo e outro**
Requerido: **Antonio Carlos de Oliveira**

Proc. 1316/12

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

ADVAIR RAMPAZZO e ROSINEIDE DE OLIVEIRA RAMPAZZO, já qualificados nos autos, moveram ação de rescisão contratual c.c. reintegração de posse contra ANTONIO CARLOS DE OLIVEIRA, também já qualificado, alegando, em síntese, que:

a) celebraram contrato de promessa de compra e venda em 27/06/2011, tendo por objeto imóvel minuciosamente descrito nos autos.

O preço da venda foi de R\$ 125.000,00.

0011100-83.2012.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

b) o réu não logrou pagar o preço, pois não logrou obter R\$ 95.000,00, que seriam objeto de carta de crédito expedida por instituição financeira.

c) a parcela vencida em 20/12/2011 também não foi paga.

d) fazendo menção a dispositivos legais que entendem aplicáveis à espécie, protestaram por fim os autores pelo decreto da rescisão do contrato com concomitante reintegração na pose do imóvel.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 08/13).

Denegado o pedido liminar de reintegração (fls. 17/18), o réu foi regularmente citado e contestou a ação (fls. 26/35), alegando que o ajuste feito com os autores foi o seguinte:

a) o valor do imóvel ficou estabelecido em R\$ 100.000,00, mas as despesas havidas com a documentação do bem.

b) enquanto aguardava a aprovação de financiamento bancário, pagaria aluguel, pelo uso do bem, de R\$ 350,00.

O aluguel foi pago e benfeitorias no imóvel realizadas, inclusive, a demolição de uma varanda, por conta de notificação da Prefeitura Municipal.

Em 05/07/2010, R\$ 5.000,00, foram depositados na conta da co-autora, como parte de pagamento do preço.

Decorrido um ano da celebração do compromisso, a Caixa Econômica Federal liberou o financiamento.

Porém, os autores exigiram majoração do contrato em R\$ 25.000,00, mais a obrigação de pagamento de R\$ 600,00, a título de aluguel.

Novo contrato foi celebrado e o suplicado diligenciou junto ao BRADESCO para obtenção de financiamento.

Porém, após muita hesitação, os autores desistiram do negócio, quando já decorridos 02 anos e 10 meses da celebração do compromisso.

Alegando que quem descumpriu o contrato foram os autores e que no contrato não houve cláusula de arrependimento, razão pela qual, o negócio não pode ser rescindido, protestou o réu, pela improcedência da ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 37/127).

No prazo de contestação, o réu reconviu (fls. 129/132),



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

requerendo que na hipótese de ser “compelido a devolver o bem” (sic), sejam os autores reconvidados condenados ao pagamento da importância de R\$ 52.995,17, correspondentes aos gastos havidos com o bem imóvel.

Doc. acompanhou a reconvenção (fls. 133).

Contestação à reconvenção, a fls. 136/141).

Réplica à contestação, a fls. 143/148.

Prejudicada a conciliação, o co-autor e o réu foram ouvidos em Juízo, nos termos do art. 342, do CPC (fls. 162 e fls. 163).

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

Pois bem.

Pelo que veio aos autos, as partes, após contatos e celebração de ajuste verbal, deliberaram, em 27/06/2011, celebrar o contrato inserido a fls. 09/11, cuja rescisão, pretendem os autores.

Segundo tal contrato, objeto desta ação, os autores prometeram vender ao suplicado, imóvel de sua propriedade, localizado nesta cidade, pelo preço de R\$ 125.000,00, que deveria ser pago, nos seguintes termos:

- a) R\$ 95.000,00, mediante financiamento a ser obtido pelo réu, junto à CEF.
- b) R\$ 5.000,00, que deveria ser pago em 20/12/2011;
- c) R\$ 10.000,00, que deveria ser pago em 20/12/2012;
- d) R\$ 10.000,00, que deveria ser pago em 20/12/2013;
- e) R\$ 5.000,00, que deveria ser pago em 20/12/2014.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Outrossim, comprometeu-se o requerido a pagar aos autores, caso o financiamento não fosse aprovado em 90 dias, R\$ 600,00 mensais, a título de aluguel, pela ocupação do imóvel.

Deliberaram as partes que caso o financiamento não fosse aprovado em 180 dias, o requerido entregaria o imóvel desocupado.

O contrato foi celebrado em 27/06/2011.

Esta ação foi ajuizada em 11/05/2012, onze meses após a celebração do contrato, sob a alegação de inadimplemento por parte do requerido.

De fato, segundo a inicial, a parcela de R\$ 5.000,00, vencida em 20/12/2011 não foi paga e o financiamento previsto no contrato, acabou por não ser liberado ao suplicado.

Processada a ação, as partes prestaram depoimento em Juízo, nos termos do art. 342, do CPC. A propósito, veja-se fls. 162 e fls. 163.

Na ocasião, admitiu o autor que recebeu do requerido, R\$ 5.000,00, que foram depositados em conta de sua esposa (fls. 162/162vo.).

O documento inserido a fls. 64, apresentado pelo réu, quando da contestação, dá conta de que o depósito de R\$ 5.000,00, admitido pelo autor, aconteceu em 05/07/2010.

Destarte, forçoso convir que não se refere ao pagamento previsto para acontecer, segundo os termos do contrato de fls. 09/11, em 20/12/2011.

Portanto, quando do ajuizamento da ação, a parcela de R\$ 5.000,00, vencida em 20/12/2011, não havia sido mesmo paga.

Certamente não há que se cogitar de pagamento adiantado, pois, em julho de 2010, o contrato de fls. 09/11, não havia sido celebrado.

Em outras palavras, não havia contato escrito entre as partes, naquela ocasião.

Como observado pelo Egrégio Tribunal de Justiça, quando do julgamento da Apelação nº 0145561-71.2008.8.26.0100 - 3, inadmissível a alegação de pagamento adiantado, "porquanto entre as partes não houve contrato por escrito".

Logo, o réu, quando do ajuizamento da ação, estava inadimplente, no que tange à parcela de R\$ 5.000,00, vencida em 20/12/2011.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Relativamente ao financiamento bancário, que, de acordo com o que foi pactuado entre as partes, deveria ser liberado em 180 dias, contados da data da assinatura do contrato (27/06/2011), declararam os litigantes, sob o crivo do contraditório (fls. 162 e fls. 163), que acabou por ser concedido pelo BRADESCO.

Porém, enquanto o autor alega que o valor liberado foi de R\$ 80.000,00 (fls. 162vo.) o réu insiste em que a liberação foi de R\$ 95.000,00.

Segundo o suplicante, remanesceria, uma vez liberado o valor de R\$ 80.000,00, a seu favor, saldo devedor de R\$ 50.000,00.

Insistiu o autor, segundo o que alegou em Juízo, para que tal saldo devedor fosse “agregado na escritura” (sic), pois não tinha garantias de que o pagamento iria ser feito pelo requerido.

Porém, o agente financeiro disse que a agregação pretendida não podia acontecer.

Ante tal situação, o autor, como ele mesmo declarou, “não quis mais o negócio” (sic – fls. 162vo.).

O requerido, apesar da insistência na alegação de que o valor liberado pelo agente financeiro tenha sido de R\$ 95.000,00, não negou que restou, mesmo com a aprovação do financiamento, saldo em aberto para quitação integral do preço.

Disse que pagaria tal saldo pendente, em 03 anos, todo mês de dezembro.

Porém, o autor e sua mulher acabaram por desistir do negócio, como foi informado pela gerente do banco.

Por fim, o autor confirmou que recebeu alugueres do réu e que ele efetivamente fez melhorias no imóvel, as quais, a exceção de um recuo de grade, não autorizou, fato negado pelo réu.

Admitiram as partes que muitas das melhorias foram efetuadas por sugestão do fiscal do BRADESCO, para que o financiamento fosse liberado.

Do exposto, bem se vê que **não procede** a alegação feita pelo autor na inicial, de que “a carta de crédito financiado do imóvel não foi concedida” (sic – fls. 03).

Realmente, **o financiamento foi aprovado**. Só não foi liberado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

porque o co-autor, desconfiado de que o réu não lhe pagaria o saldo remanescente do preço, posto que o valor do financiamento não cobriu o da promessa de compra e venda, deliberou, por sua conta e risco, juntamente com sua mulher (co-autora), não mais celebrar o negócio.

Com efeito, outra não pode ser a conclusão do teor do depoimento prestado pelo autor sob o crivo do contraditório (fls. 162).

Isto posto, forçoso convir que **não houve inadimplemento no que tange ao financiamento.**

Em outras palavras, **não** houve comprovação nos autos da causa que justificaria a rescisão da avença, nos termos em que postos na inicial.

Em verdade, o que restou evidenciado nos autos, foi o arrependimento dos autores no tocante ao contratado e o inadimplemento pelo réu, da parcela de R\$ 5.000,00, vencida em 20/12/2011.

O mero arrependimento e o inadimplemento dos R\$ 5.000,00, não podem, com a máxima vênia, ensejar, considerando o valor do ajuste, a rescisão contratual.

Realmente, como bem ensina Orlando Gomes (Contratos - pg. 225), *"a lesão nem sempre determina a dissolução do contrato, porquanto a parte responsável pela lesão pode salvar o contrato, suplementando sua prestação, para restabelecer o equilíbrio contratual.*

Vem se entendendo que a lesão não consiste apenas na desproporção ou desequilíbrio entre as prestações de um contrato comutativo. Exige-se, para sua caracterização, um elemento subjetivo. A vantagem obtida desproporcionalmente, por uma das partes, há de ser fruto do aproveitamento da situação do outro, no momento da celebração do contrato. Configura-se pela conjunção desse elemento subjetivo ao clássico elemento objetivo."

O elemento subjetivo, in casu, não restou demonstrado.

De fato, nada há nos autos a indicar que o comportamento do requerido possa ser definido como culposos, nos termos da lei, a ponto de ensejar a rescisão do contrato firmado entre ele e os autores.

Realmente, não houve demonstração séria e concludente de má



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

fé por parte do réu.

O elemento objetivo pode, perfeitamente, ser sanado pelo requerido, não se constituindo causa de rescisão do pacto.

Oportuno consignar que desequilíbrio entre as partes, haveria, caso se acolhesse o pedido deduzido pelos autores

Ante o exposto, a improcedência desta ação é medida que se impõe, restando aos suplicantes, a possibilidade, de em ação própria, que não esta, exigirem do réu, adquirente do imóvel, o saldo devedor.

Relativamente à reconvenção, observo que o réu busca a condenação dos autores ao pagamento das benfeitorias por ele efetuadas no imóvel, caso o contrato seja rescindido.

Ora, o contrato não foi rescindido.

Logo, não há que se cogitar de condenação dos autores ao pagamento de benfeitorias.

Portanto a improcedência da reconvenção é de rigor.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo improcedente a ação principal.**

Julgo improcedente a reconvenção.

A sucumbência foi parcial e recíproca.

Destarte, determino às partes que arquem, cada qual, com metade das custas do processo, compensados os honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor atribuído à ação principal.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 07 de janeiro de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO