

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****4ª VARA CÍVEL**

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

CONCLUSÃO

Em 13/09/2018 13:42:17, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1002765-83.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Neide Inocencio**
 Requerido: **Ezequias Moreira Campos e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA CLAUDIA HABICE KOCK**

Vistos.

Trata-se de Procedimento Comum - Rescisão / Resolução requerida por Neide Inocencio em face de Ezequias Moreira Campos, Marilene Albina dos Santos, Zanone Cazeto Júnior e Dilma Macedo Dias alegando, em resumo, que em 29 de novembro de 2005, firmou com os requeridos Ezequias Moreira Campos e Dilma Macedo Dias Campos contrato de cessão de imóvel e transferência de direitos tendo por objeto o lote 23, quadra "E", situado na Rua Beija Flor, Jardim Portal dos Pássaros, nesta cidade.

O imóvel estava hipotecado junto à Caixa Econômica Federal e os requeridos, além de pagarem o montante de R\$ 15.000,00, comprometeram-se a transferir o financiamento para seus nomes. Constatou-se do contrato, ainda, que caberia aos compradores o pagamento dos impostos a partir da aquisição.

Os requeridos, todavia, não cumpriram o acordado, pois o financiamento ainda está em seu nome, bem como deixaram de pagar o IPTU, o que ensejou a distribuição da execução fiscal nº 1015570-39.2016.8.26.0037. Descobriu, ainda, que o imóvel foi vendido à ré Marilene Albino dos Santos, atual ocupante.

Requer a concessão de medida liminar de reintegração de posse e a procedência para que o contrato seja rescindido, seja reintegrada na posse do imóvel e os requeridos sejam condenados ao pagamento de perdas e danos e encargos de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

sucumbência.

Foi determinado o aditamento da petição inicial para regularização dos polos processuais (fls. 20), o que foi acolhido às fls. 28/32.

O pedido de tutela de urgência foi indeferido (fls. 51/52).

Devidamente citados (fls. 69, 70 e 71) os réus apresentaram resposta conjunta alegando, preliminarmente, inépcia da petição inicial e impugnação à justiça gratuita. No mérito, afirmam, inicialmente, que decorreram os prazo de decadência e prescrição para o ajuizamento da ação. Alegam, ainda, que, de fato, a autora e seu ex-marido, o requerido Zanone, venderam o imóvel para os réu Ezequias e Dilma. Posteriormente, em 30.03.2007, estes venderam o imóvel para a ré Marilene, com a participação e anuência dos antigos proprietários. No último contrato, não constou a obrigação de transferência do financiamento e que a requerente nunca exigiu da ré Marilene o cumprimento das cláusulas do primeiro ajuste. Aduzem que a requerida Marilene paga todas as parcelas do financiamento e o imposto predial, não havendo que se falar em rescisão. Ademais, os compradores Ezequias e Dilma tentaram transferir o financiamento, porém, por omissão dos vendedores, que não compareceram pessoalmente à agência da instituição financeira, não foi possível transferir a dívida. Pedem, em caso de procedência, a devolução das prestações pagas e a indenização pelas benfeitorias. Pleiteiam a improcedência (fls. 76/99).

Houve réplica (fls. 174/184).

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do inciso I, do artigo 355 do Código de Processo Civil, por se tratar de matéria de fato e direito, passível de julgamento com as provas constantes dos autos.

Inicialmente, rejeito a impugnação à justiça gratuita.

Alegam os requeridos que a autora não faz jus ao benefício, pois não existem provas reais acerca da impossibilidade financeira.

Diz o artigo 98 e 99, § 3º, do Novo Código de Processo Civil: "Art. 98. A


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei. "Artigo 99..... § 3º Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural."

Pois bem: no caso dos autos, a autora, ora impugnada, firmou a declaração de pobreza nos moldes exigidos pela lei e, desde então, passou para o abrigo da presunção legal. Trata-se, é certo, de presunção juris tantum, destrutível por prova em contrário.

As afirmações dos requeridos são desprovidas de qualquer comprovação probatória, pois sequer juntaram qualquer documento, ao passo que a impugnada comprovou, pelo documento juntado às fls. 185/186, que está desempregada.

Em suma, tenho pela efetiva necessidade da justiça gratuita à impugnada, sob pena de prejuízo próprio e de sua família, pelo que mantenho os benefícios anteriormente concedidos.

A preliminar de inépcia da petição inicial também não prospera, pois, além da ausência de qualquer documento levar à improcedência e não à extinção sem resolução do mérito, os requeridos confessam a relação jurídica firmada com a autora.

Passa-se ao exame de mérito.

A preliminar de prescrição não merece acolhimento.

Enquanto o prazo prescricional da pretensão de cobrança vem regulado pelo artigo 206, § 5º, I, do Código Civil ("pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular"), a rescisão contratual configura direito pessoal, ao qual é aplicável a regra geral do art. 205 do Código Civil, com prazo de dez anos contado a partir do vencimento da última parcela do contrato.

Nesse sentido, vem decidindo o Egrégio Tribunal de Justiça:

"Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão do negócio jurídico. Inadimplemento relativo incontroverso. Prescrição da lesão. Inocorrência. Pleito que não se confunde com a ação de cobrança. Inaplicabilidade do art. 206, § 5º, I, do Código Civil. Ausência de previsão normativa específica. Ação de natureza pessoal. Prescrição

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

da pretensão que é decenal (art. 205 do CC). Prescrição da lesão afastada. (...)” (TJSP, Ap. nº 0012191-83.2011.8.26.0037, 7ª Câm. de Dir. Privado, Rel. Des. Rômolo Russo, j. 21/11/2014).

No mérito, o pedido é improcedente.

Neide Inocência celebrou com o réu Ezequias Moreira Campos e sua esposa, no longínquo ano de 2005, Contrato Particular de Venda e Compra relativo ao imóvel descrito nos autos, que havia sido financiado pela autora junto à Caixa Econômica Federal.

O preço do negócio, segundo Cláusula “2”, foi de R\$15.000,00, ficando o promitente comprador responsável pelo saldo devedor relativo às prestações do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Pelo que se deduz dos autos, no ano de 2007, Ezequias Moreira da Silva e sua esposa venderam referido imóvel a Marilene Albina dos Santos e seu marido, venda que contou com a anuência da autora.

Diante da ausência de impugnação específica por parte dos requeridos, forçoso reconhecer que realmente o valor correspondente ao IPTU realmente não foi pago, tanto é que houve o ajuizamento da ação de execução fiscal 1015570-39.2016.8.26.0037, distribuída em nome da autora.

No entanto, mediante consulta ao sistema SAJ, constata-se que a Prefeitura Municipal noticiou o pagamento dos valores em atraso e a execução fiscal foi julgada extinta por sentença proferida em 18 de abril de 2018, pelo MM Juiz Dr. João Batista Galhardo Júnior.

Tenho que o não pagamento do imposto, bem como a ausência de transferência do contrato não podem conduzir à rescisão do contrato, conforme pretende convenientemente a autora.

Ora, ela já recebeu pelo preço combinado, ou seja, no ato da negociação lhe foi paga a quantia de R\$ 15.000,00, isto há mais de uma década.

A obrigação acessória assumida pelos requeridos Ezequias Moreira Campos e Dilma Macedo Dias Campos não é capaz de levar à rescisão do contrato, pois


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
4ª VARA CÍVEL

Rua dos Libaneses, n. 1998, Fórum - Carmo

CEP: 14801-425 - Araraquara - SP

Telefone: (16) 3336-1888 - E-mail: Araraq4cv@tjsp.jus.br

não afeta diretamente a autora, sendo certo, ainda, que a ré Marilene Albino não se comprometeu a transferir o imóvel.

Os réus adimpliram parte substancial do contrato, de maneira que a boa-fé e o princípio da preservação dos contratos impõem que seja subtraído da parte contratante adversa o direito à resolução, restando-lhe apenas exigir o cumprimento da obrigação contratual ainda faltante ou eventualmente perdas e danos.

Aliás, foge à razoabilidade que se pretenda resolver um negócio jurídico que, supostamente inadimplido em relação a obrigação acessória e de fácil cumprimento, tenha por objeto o imóvel que serve, há mais de 11 anos, de residência de um dos requeridos.

Pode a autora, exigir, se o caso e oportunamente, a transferência do financiamento. Mas não foi isto que requereu nos autos, pois aqui pretende a resolução da cessão, o que, como dito, é inviável.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** o pedido e **EXTINTO** o processo, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Arcará a autora com o pagamento das custas e honorários advocatícios fixados em R\$ 1.500,00, corrigidos a partir desta data, com a observância do art. 98, §2 e 3º do CPC/15.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 29 de novembro de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **29 de novembro de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.