

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **4001986-18.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Ricardo Paulista Leister e outro**
 Requerido: **JULIO CESAR RAMIRES**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

Trata-se de **“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C CONDENAÇÃO EM DINHEIRO”** ajuizada por **RICARDO PAULISTA LEISTER e ELIANE APARECIDA SEGATI LEISTER** contra a **JULIO CESAR RAMIRES**, na qual requerem, em razão dos fatos descritos na inicial, relacionados a contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel com cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade com pacto de assunção parcial de dívida por terceiro: a) que o réu proceda às providências necessárias para a contratação do financiamento bancário; b) no caso de inércia do réu que os autores sejam autorizados a tomar as providências necessárias; c) seja realizada a transferência do imóvel; d) seja o réu condenado ao pagamento da quantia que vier a ser apurada nos autos, referente às despesas para o cumprimento da sentença e multa contratual estipulada; e) a condenação na verba de sucumbência. A inicial veio acompanhada de documentos.

Citado, o réu contestou as fls. 46/58, alegando que os autores não providenciaram o pagamento do valor referente ao financiamento, não efetuaram a cessão de direitos do lote localizado no Residencial Damha e que não existe nenhuma construção no terreno onde se situarão os apartamentos oferecidos como parte do pagamento. Sustentou ainda as preliminares de ausência de interesse processual e impossibilidade jurídica do pedido, pugnando pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

extinção do processo ou pela improcedência dos pedidos.

Réplica as fls. 106/112.

Especificação de provas as fls. 118 e 119/121.

Seguiram-se várias manifestações da partes e a juntada de documentos.

É o relatório. Decido.

Afasto a preliminar de carência da ação por falta de interesse de agir arguida pelo réu em sua contestação, porquanto a parte autora tem necessidade de obter, por meio do processo, a proteção do seu interesse violado. Para tanto, configura tal interesse a utilidade e a necessidade da tutela requerida como o único meio de satisfazer a pretensão, à evidência de dano. No caso dos autos, sendo a tutela jurisdicional necessária e pertinente para o fim colimado pela parte autora, há interesse processual. De consignar que o interesse processual, na lição de Celso Agrícola Barbi, é a necessidade do uso da via judicial ou a utilidade que disto advém (Comentários ao CPA, Forense, vol. I, T. I, n. 24, pág. 50).

A preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, também fica repelida, porque a impossibilidade jurídica do pedido somente se caracteriza no ordenamento jurídico vigente, caso exista veto à pretensão do autor, constituindo obstáculo intransponível à sua apreciação judicial e consequente pronunciamento de mérito, o que não ocorre no caso dos autos.

No mais, chamo a atenção das partes de que o presente julgamento deve se ater aos pedidos formulados na inicial, sob pena de nulidade, devendo as demais questões, tais como as referentes às restrições que surgiram no imóvel adquirido pelos autores, ser objeto de discussão fora destes autos.

O feito comporta julgamento antecipado na forma do artigo 355, I do CPC, considerando a farta prova documental produzida nos autos, sendo desnecessária a oitiva de testemunhas apenas para a apuração da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

responsabilidade decorrente do inadimplemento contratual, conforme requerido a fl. 118.

Torna-se fácil perceber que nenhuma das partes cumpriu regularmente as suas obrigações contratuais, tendo sido o depósito da quantia que deveria ter sido objeto de financiamento bancário juntado aos autos apenas em fevereiro de 2016 (fls. 206/207) e até a presente data não houve a individualização dos apartamentos oferecidos como parte de pagamento, não havendo que se cogitar a aplicação de qualquer multa por inadimplemento contratual.

Por outro lado, intimado a se manifestar sobre os valores apontados as fls. 140/143, o réu deixou de impugná-los de maneira específica ou de apontar o valor que entende como correto, devendo ser aceitos como certos os cálculos oferecidos pela parte autora.

O documento de fls. 28/30, não impugnado na contestação, demonstra que os autores já cederam os direitos do imóvel localizado no residencial Damha ao réu, que os alienou a terceiro.

Pelo exposto, e o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, com amparo no artigo 487, I do Código de Processo Civil apenas para determinar que o réu realize, após o trânsito em julgado desta decisão, no prazo de 15 dias, a escolha dos dois apartamentos que lhe cabem como pagamento no contrato entabulado entre as partes, nos termos da manifestação de fls. 202/205 e documentos de fls. 207/209. No caso de inércia do réu, a escolha caberá aos autores, no prazo de 15 dias. Na impossibilidade de entrega dos apartamentos, seja por problemas de documentação, seja por atraso injustificável nas obras, que deverá ser analisado por ocasião do cumprimento da sentença, deverão os autores realizar o pagamento da quantia de R\$ 200.000,00 ao réu, com atualização monetária desde a data da assinatura do contrato de fls. 14/17 (20/11/2012) e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação. Feita a especificação dos imóveis com a transferência dos respectivos direitos para o nome do polo passivo ou o

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pagamento da quantia equivalente atualizada e acrescida de juros de mora, na forma acima especificada, determino que o réu tome as providências necessárias para a transferência do imóvel situado na Rua Passeio dos Tangarás, com matrícula no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 105671 para o nome dos autores, no prazo de 90 dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00. Respeitadas as penhoras realizadas nos autos, autorizo o levantamento do valor depositado ou saldo remanescente em favor do réu, após o trânsito em julgado.

JULGO IMPROCEDENTES os demais pedidos.

Em razão da sucumbência recíproca, as partes responderão proporcionalmente pelo pagamento das custas e despesas processuais. Os honorários advocatícios, que fixo em R\$ 5.000,00, com fundamento no artigo 85, § 8º do CPC, deverão ser pagos por elas aos patronos da parte contrária, observada, se for o caso, a regra prevista no art. 98, parágrafo 3.º, do mesmo Código.

P.I.

São Carlos, 31 de agosto de 2016.

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