

**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: **1005201-19.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **PARINTINS POLO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e outro**  
 Requerido: **Eunizio Malagutti e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**VISTOS**

Temos duas demandas reunidas para julgamento: 1) rescisão de contrato cc pedido de devolução de valor( nº1005201-19.2014) e 2) rescisão de contrato cc reintegração de posse (nº1006057-80.2014).

Na 1ª LIDE, **PARINTINS POLO IMOBILIÁRIO – SPE – LTDA** e **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** demandam contra **EUNIZIO MALAGUTTI e LENY APPARECIDA PULCINELLI MALAGUTTI**, todos devidamente qualificados. Já na segunda, os polos estão invertidos e as mesmas partes os ocupam.

Em 18/12/2013 PARINTIS EMPREENDIMENTOS firmou com Eunizio e Leny contrato de compra e venda de 03 áreas de terras sem benfeitorias localizadas nesta cidade pelo valor total de R\$ 18.000.000,00. O pagamento restou pactuado conforme descrito a fls. 02. Em 26/02/2014 PARINTIS EMPREENDIMENTOS, com anuência de Eunizio e Leny, cedeu todos os direitos e obrigações do contrato à PARINTINS POLO IMOBILIÁRIO. Como sinal, Parintins Polo Imobiliário entregou aos requeridos dois cheques, um no

**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**

valor de R\$ 300.000,00 e outro no valor de R\$ 240.000,00. Teria, então, havido renegociação dos termos do contrato, ficando acordado que a diferença (R\$ 540.000,00) da primeira parcela e aquelas com vencimento em 25/03, 25/04, 25/05 e 25/06 seriam quitadas em 25/07/2014, num total de R\$ 4.040.000,00. Ocorre que referida renegociação não foi assinada pela Parintins Polo Imobiliário porque Eunizio e Leny insistiram em incluir cláusula que previa pagamento de arras com perda do valor total pago em caso de inadimplemento e com multa de 10% sobre o valor do contrato. Como não chegaram a um acordo, Eunizio e Leny propuseram a resolução do contrato com a retenção do valor pago. Diante da proposta de resolução, Parintins Polo Imobiliário e Parintins Empreendimentos não mantiveram na conta saldo suficiente para cobrir os cheques dados como entrada no negócio. Assim, os títulos foram sustados para que não houvesse a indevida compensação. Embora tenha constado do contrato que a posse seria transmitida no ato da assinatura a PARINTINS EMPREENDIMENTOS, não entrou na posse do bem, pois nenhuma obra foi ali realizada. PARINTINS EMPREENDIMENTOS e PARINTINS POLO IMOBILIÁRIO notificaram Eunizio e Leny sobre a intenção do desfazimento do negócio e diante da inércia, ingressaram em juízo buscando a rescisão do contrato e a condenação dos réus a devolução dos valores pagos. Parintins Empreendimentos e Parintins Polo Imobiliário pediram, ainda, a declaração da inexigibilidade dos cheques nº 4615, no valor de R\$ 240.000,00, e nº 4614, no valor de R\$ 3000.000,00, que Eunizio e Leny sejam condenados a devolver as cártulas e a restituírem o valor de R\$ 1.560.000,00 transferidos à conta do primeiro. Subsidiariamente, e caso se reconheça algum prejuízo aos requeridos, pediram que seja autorizada a retenção por eles apenas de 10% do valor pago.

Diante do decidido pela Superior Instância em Agravo de Instrumento (cf. fls. 117/121), a petição de fls. 122/124 foi recebida, provisoriamente, como emenda a inicial.



**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**

Os vendedores sustentam que no instrumento de cessão ficou estabelecido um pagamento de R\$ 2.100.000,00 no ato da assinatura do contrato: R\$ 1.560.000,00 em dinheiro (transferência bancária) e o restante em dois cheques, um no valor de R\$ 300.000,00 e outro no valor de R\$ 240.000,00. Que a renegociação, visando a postergação dos prazos de vencimento, não foi assinada pelas partes e, por tal motivo, não tem força vinculante. Que não houve acordo quanto a rescisão do contrato, motivo pelo qual ingressaram com ação com tal objeto (processo nº 1006057-80.2014, em trâmite perante esta Vara Cível). Que a transmissão da posse dos terrenos se deu no momento da assinatura do compromisso de compra e venda, conforme cláusula 6ª. Que as arras já estavam pactuadas desde o princípio, pois tanto no compromisso de compra e venda (cláusula II, letra "a"), como no instrumento de cessão (cláusula 2ª, letra "a") ficou previsto que o primeiro desembolso se daria a título de sinal e princípio de pagamento. No mais, rebateram a inicial e pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 216 e ss.

A alegação de intempestividade da contestação ofertada por Eunizio e Leny nos autos nº 1005201-19 foi afastada pela decisão de fls. 393.

As partes foram instadas a produzir provas. As requerentes pediram designação de audiência de conciliação e os requeridos, oitiva de testemunhas.

A audiência de conciliação restou infrutífera e no termo ficaram constando duas propostas de acordo (fls. 432/433).

**Eis o relatório, no que tenho por essencial.**



**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**

**DECIDO** antecipadamente as duas LIDES referidas que são conexas e considerando completas as cognições.

É fato incontroverso que as partes se uniram por instrumento de compromisso de compra e venda firmado em 18/12/2013 tendo por objeto os imóveis matriculados no CRI local (números 79.983, 79.984 e 86.177).

A respeito confira-se fls. 43/51.

Na sequência (em 26/02/2014) os direitos de tal contrato foram cedidos por PARINTINS EMPREENDIMENTOS para PARINTINS POLO IMOBILIÁRIO com concordância de EUNIZIO e LENY.

Nas duas transações ficou estabelecido o pagamento de R\$ 2.100.000,00 a título de sinal e princípio de pagamento (confira-se fls. 52 e ss), com a seguinte diferença: na “cessão”, R\$ 1.560.000,00 foram destacados e transferidos por operação bancária e os R\$ 540.000,00 restantes, entregues em dois cheques.

A rescisão do contrato é querida e buscada pelos litigantes.

A controvérsia reside na caracterização da posse pelas compradoras e na devolução, ou não, do valor desembolsado por elas na assinatura do segundo negócio, mais especificamente em 26/02/2014.

\*\*\*\*\*

Mesmo que as empresas/compradoras não tenham exercido atos possessórios efetivos (ou seja, não tenham dado início às obras), a cláusula VI do contrato (cf. fls.49) é clara ao prever a transferência a elas da posse

**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**

(precária) dos imóveis na data da assinatura da primeira avença.

Com essa transferência e a entrega do sinal é óbvio que os vendedores se afastaram do bem.

Pouco (ou nada) importa a impugnação da declaração de fls. 210, uma vez que a posse restou definida, como já dito, na assinatura da avença. A prova oral para o fim pretendido é, portanto, irrelevante.

Ademais, como adiante se verá, para a “caracterização” (o que representa?) do numerário já desembolsado, não são necessárias maiores considerações a respeito desse tema.

\*\*\*\*\*

Tem valor entre os litigantes as avenças que seguem a fls.43/51 e 52/60 por todos assinadas; aquela outra de fls. 68 e ss não contém assinaturas e, assim, deve ser entendida como negociação não perfeita e acabada.

O desate da controvérsia depende da análise do alcance/significado do disposto no item III, letra “a”, retiratificado pelo item 2º, letra “a”, das avenças escritas firmadas entre as partes (v. fls. 37, 46 e 47).

Nos sobreditos contratos foi utilizada especificamente a expressão “sinal” para qualificar a transferência bancária endereçada pelos adquirentes em favor do Sr. Eunizio Malagutti, o que acabou se aperfeiçoando; as cambiais foram entregues também com tal finalidade.

Consta, ainda, da cláusula 7ª (fls. 48) a irrevogabilidade e

**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**

irretratabilidade, mas **o arrependimento acabou previsto exclusivamente para a hipótese da não ocorrência de pagamento das parcelas do preço.**

O preço não foi integralizado por desinteresse dos adquirentes e os contratantes - todos - não desejam mais levar adiante o contratado.

Nessas circunstâncias, só se pode entender que o já referido sinal foi dado a título penitencial: para qualquer das partes foi previsto o direito de se arrepender naquela hipótese específica (já citada), mas tal arrependimento tem um preço, no caso, a perda do sinal (se o arrependimento tivesse partido dos vendedores teriam que ter devolvido o dobro).

Como as arras dadas são penitenciais, ou seja, foi prevista a hipótese específica de desistência, não é dado aos vendedores cobrar dos compradores qualquer prejuízo que vieram a ter com o malfadado negócio.

Aliás, eles próprios reconhecem tal circunstância, citando a fls. 11, “in fine”, a regra do artigo 420 do Código Civil, que afasta o “direito a indenização suplementar”.

Como os cheques dados para pagamento do sinal foram sustados pelas autoras, devem pagar a Eunizio e Leny a importância de R\$ 540.000,00.

Já o montante da transferência bancária ficará para os vendedores.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

\*\*\*\*



**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**

Ante o exposto:

**1) DECLARO RESCINDIDO, por falta que atribuo as compradoras, O CONTRATO** que unia as partes;

**2) DECLARO PERDIDAS** em favor dos vendedores, Eunizio Malagutti e Leny Aparecida Pulcinelli Malagutti, as arras penitenciais dadas, que totalizam R\$ 2.100.000,00, atribuindo a eles o direito de cobrar/executar os cheques identificados a fls. 22;

**3) Torno definitiva a determinação de fls. 405 dos autos em apenso** (imissão de Eunizio e Leny na posse do bem), voltando as partes ao “status quo ante”.

Como a sucumbência das empresas PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e PARINTINS POLO IMOBILIÁRIO – SPE – LTDA foi quase total suportarão o pagamento das custas de ambas as ações e honorários advocatícios ao patrono dos oponentes que fixo, por equidade, em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

P.R.I.

São Carlos, 15 de maio de 2015.

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