



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

### CONCLUSÃO

Em 09/01/2014 11:45:49, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.  
 Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo nº: **0013247-48.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Roberto de Jesus Volpiano**  
 RequeridoS: **Fernanda Geraldo e Tiago Orlandi Parelli**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Roberto de Jesus Volpiano** move ação em face de **Fernanda Geraldo** e **Tiago Orlandi Parelli**, dizendo que os réus cederam ao autor os direitos sobre o imóvel situado nesta cidade, no bairro Jd. São Carlos VI, tendo como originária promitente-vendedora a COHAB-RP. Esse negócio foi feito em 03.06.2008 por R\$ 110.000,00. Pagou para os réus R\$ 53.100,00. Não pagou a diferença do preço, pois os réus não lhe forneceram os documentos hábeis à outorga da escritura definitiva do imóvel. As partes litigaram perante a Primeira Vara Cível local, feito nº 1066/11. Até agora o autor não tomou posse do imóvel. Os R\$ 53.100,00 atualizados até 21.06.2013, importam em R\$ 106.068,80. Já receberam no processo referido, R\$ 20.800,00, em 21.06.2013, existindo assim saldo devedor a cargo dos réus da ordem de R\$ 85.268,80. Não mais lhe interessa a execução do contrato, mas sua rescisão e a consequente condenação dos réus a lhe restituírem o valor mencionado com os encargos legais, honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 11/73.

Os réus foram citados e contestaram às fls. 90/97 dizendo que o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

autor lhes pagou menos de 50% do valor do negócio. Os réus valeram-se do direito de permanecer no imóvel, mesmo porque o autor confessou ter inadimplido com suas obrigações. O autor quem elaborou o compromisso, cuja redação intencionalmente o favorece. O cálculo apresentado pelo autor é abusivo. Os réus não incorreram em mora, não podendo se sujeitar ao pagamento de juros e correção monetária. Reconhecem como débito a ser restituído ao autor R\$ 46.876,07. Pretendem pagar essa dívida em parcelas mensais de dois salários mínimos federais. Pedem sejam acolhidos os cálculos apresentados em contestação. Documentos às fls. 98/123.

Réplica às fls. 127/132. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 146. As partes reiteraram seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

As partes celebraram o instrumento particular de cessão de direitos sobre o imóvel situado nesta cidade, na Rua José Guilherme Camargo de Toledo, nº 75, Jardim São Carlos VI, em 04.06.2008 (fls. 08/13). Dos R\$ 110.000,00 definidos como preço do negócio, o autor pagou aos réus R\$ 53.100,00.

Não interessa a nenhum dos litigantes a conclusão do contrato definitivo de compra e venda desse imóvel. Cada litigante manifestou o propósito de romper o instrumento contratual da cessão e, por consequência, os réus pretendem restituir ao autor o valor dele recebido e, em contrapartida, pretendem continuar como donos do imóvel.

Ambas as partes estão assim satisfeitas com o desfazimento do negócio. Constatase de lado a lado a ausência de resistência quanto a esse objetivo.

O autor ajuizara ação cominatória em face dos réus, feito nº 1066/11, 1ª Vara Cível local, que foi julgada improcedente (fl. 70) e transitou em julgado (fl. 72). Naquela sentença, especificamente à fl. 70, o ilustre magistrado consignou que os réus depositaram R\$ 20.800,00 destinados ao autor, para fins de reembolso.

O autor confessou ter levantado os R\$ 20.800,00 em 21.06.2013 (fl. 6). Os réus informaram à fl. 94 que o valor levantado pelo autor, com os rendimentos gerados pelos depósitos judiciais ocorridos no processo da 1ª Vara Cível, foi da ordem de R\$ 23.365,49, montante não questionado pelo autor na réplica de fs. 127/132.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

O valor a ser restituído pelos réus ao autor há de observar ao seguinte critério de identificação: R\$ 5.000,00 com correção monetária desde 03.07.2008, R\$ 35.000,00 com cm desde 25.11.2008, e R\$ 13.100,00 com cm desde 22.05.2009. A correção monetária não significa renda sobre esse valor, mas sim atualização do poder aquisitivo da moeda no curso do tempo, para eliminar o risco de aviltamento da moeda como decorrência do processo corrosivo da inflação.

Já em relação aos juros de mora de 1% ao mês, o critério não é o mesmo a ser adotado quanto à correção monetária. Os próprios réus trouxeram para estes autos como mês inicial da incidência dos juros moratórios o da citação ocorrida no processo da 1ª Vara Cível, feito nº 1066/11, qual seja, agosto de 2011 (fl. 94), termo esse que se acolhe pois guarda simetria com o disposto no art. 405, do Código Civil.

Há uma ressalva a ser feita em relação aos juros de mora de 1% ao mês, já que não incidirão sobre os valores depositados pelos réus no processo que teve curso na 1ª Vara Cível. Aliás, nem a correção monetária sobre os valores depositados incidirá nestes autos sobre os valores depositados naquele processo, pois compensatoriamente o autor já levantou o principal de R\$ 20.800,00 e os rendimentos respectivos gerados por aquelas contas. Óbvio que sobre o saldo devedor, no período dos depósitos efetivados naquela demanda incidirão a correção monetária e os juros de 1% aqui consagrados em favor do autor.

Através da operação prevista no art. 475-B do CPC, será identificado o saldo credor do autor. Haverá necessidade de prévia requisição de todos os dados concernentes aos depósitos efetuados naquele processo para evitar o empobrecimento ou enriquecimento sem causa de qualquer dos litigantes.

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE A AÇÃO** para rescindir o compromisso particular de cessão de direitos sobre imóvel celebrado pelas partes às fls. 12/13. Condene os réus a restituírem ao autor, R\$ 53.100,00, com correção monetária pela tabela prática adotada pelo TJSP desde a data de cada um dos pagamentos que compuseram o valor da restituição, juros de mora de 1% ao mês contados a partir de agosto de 2011. Será deduzido desse cálculo, R\$ 20.800,00 depositados pelos réus no processo nº 1066/11 da 1ª Vara Cível, sendo que por um lado não incidirão a correção monetária e os juros moratórios sobre cada valor depositado naquela demanda, respeitadas as datas respectivas, mas em contrapartida os rendimentos produzidos sobre os depósitos pertencem exclusivamente ao autor sem direito a abatimento. Sobre o valor do saldo credor favorável ao autor, os réus pagarão 10% de honorários advocatícios



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

e custas do processo, verbas exigíveis em face do disposto no art. 12, da Lei 1060, já que concedo aos réus os favores da assistência judiciária gratuita, haja vista o pedido de fl. 96, não questionado pelo autor. Simples operação prevista no art. 475-B, do CPC, depois de prévia solicitação à 1ª Vara Cível dos dados dos depósitos, permitirá a identificação do crédito do autor para os fins do art. 475-B, do CPC.

Independentemente da eventual interposição de recurso, autorizo os réus a, desde já, depositarem em juízo em favor do autor, os prometidos dois salários mínimos federal por mês, para a amortização do débito exequendo. Este poderá ser objeto da execução nos termos do artigo 475-J, do CPC, oportunamente. A primeira providência não neutraliza a possibilidade jurídica da subsequente execução.

P.R.I.

São Carlos, 14 de janeiro de 2014.

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