

**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 27/08/2018 15:20:47, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, **Dra. ANA CLÁUDIA HABICE KOCK**. Eu, _____, Escrivão Judicial I, subscrevo.

SENTENÇA

Processo nº: **1012455-73.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Moisés Mendes de Souza**
 Requerido: **Valfredo Firmino Rocha Junior e outros**

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

Vistos.

Trata-se de Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda requerida por Moisés Mendes de Souza em face de Valfredo Firmino Rocha Junior, Vagner Firmino Rocha, Valeria de Carvalho Rocha Milani, Diva Cristina Rocha Simão, Dina Mara Noemia Rocha de Souza, Edna Maria Rocha, Dioneia Aparecida Rocha e Haydee de Carvalho alegando, em resumo, que, em 15 de julho de 2014, celebrou com os réus Instrumento Particular de Cessão de Direitos Hereditários, Meação e Compromisso de Venda e Compra com os Requeridos, referente ao imóvel residencial situado no perímetro urbano e com registro imobiliário na Comarca de Araraquara, constituído pelo lote 36, quadra 29 do loteamento Jardim Roberto Selmi Dei, com área de 250m2, medindo 10,00 metros de frente para Rua Vinte e Nove; igual medida na linha aos fundos, onde divide com o lote 09, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 35 e de outro lado com o lote 37, inscrição cadastral Municipal nº 22.029-036 código reduzido 57454-5.



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

Neste instrumento ficou consignado na cláusula terceira, que o preço total do imóvel era de R\$ 50.000,00, que foi pago pelo autor, então cessionário, ao réu, Valfredo Fermino Rocha Júnior, então cedente da seguinte forma: entrega de uma moto HONDA CB 300 valor de R\$ 11.000,00; cheques: nº 166 e 167 do Banco Itaú agência nº 0132-5 de titularidade de João Roberto de Souza Cimas (R\$ 3.000,00 e R\$ 8.000,00); depósitos no valor de R\$ 6.000,00, R\$ 2.000,00, R\$ 1.000,00; promissórias de R\$ 4.000,00, R\$ 2.000,00, R\$ 2.000,00, R\$ 2.000,00 e R\$ 4.000,00.

Como decorrência do pagamento parcial, tendo em vista que restam R\$ 5.000,00, o autor nunca negou-se a quitar o saldo restante, ademais, vem tentando transferir este imóvel a anos, o que não ocorreu até o presente momento por negligência dos réus. Todavia, ainda que conste a assinatura apenas de Valfredo Fermino Rocha Junior no contrato celebrado, todos se mostraram cientes e ainda concordam com a venda do imóvel ao autor.

Em contestação, os réus aduziram, preliminarmente, falta de legitimidade de Vagner, Valéria, Diva, Diná, Edna, Dionéia e Haydee, pois não celebraram o acordo.

No mérito, que o autor deixou de adimplir o pagamento pactuado, tendo restado sem pagamento o valor de R\$ 5.000,00, que são devidos sob juros e correção, além de multa de 10%, conforme estatuído na clausula oitava.

Portanto, não tendo o autor adimplido com a totalidade do pagamento nenhum direito lhe assiste para exigir o adimplemento por parte dos requeridos.

Houve réplica, por meio da qual o autor assevera que houve culpa dos réus enquanto não se dispuseram em receber o pagamento final.

É O RELATÓRIO.

DECIDO.

Conforme o estado do processo, a presente demanda comporta o julgamento antecipado do mérito, porque não há necessidade de produção de outras provas, conforme art. 355, I, do Código de Processo Civil.

Os réus pleitearam gratuidade da justiça a fls. 151/175 apresentando documentos por intermédio dos quais possível concluir que não ocupam posição financeira privilegiada a ponto de denegar-lhes as benesses da gratuidade.


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

O autor, por outro lado, não controverteu a gratuidade com base em documentos bastante e, portanto, imperioso conceder-se aos réus os benefícios da gratuidade da justiça.

Quanto à ilegitimidade passiva dos réus que não participaram da contratação, conquanto seja princípio contratual tradicional a relatividade, segundo o qual o contrato vincula somente as partes contratantes, a celebração tornou-se incontroversa, sendo admitida por todos e, portanto, afastado a ilegitimidade passiva.

Pela análise dos autos é possível averiguar que o inadimplemento partiu da inércia do autor.

Estabelecido o preço, competia-lhe o pagamento da **integralidade** das parcelas, conforme convencionado, em respeito à obrigatoriedade do contrato (*pacta sunt servanda*).

À míngua de comprovação de situação que autorizasse flexibilizar o pacto como, por exemplo, ocorrência de onerosidade excessiva, incumbia ao autor honrar o ajuste e pagar todas as parcelas.

Afigurando-se o contrato preliminar de fls. 15/21 como bilateral e, via de consequência, sinalagmático, cumpria a cada um dos contratantes assumir suas obrigações para poder exigir o cumprimento dos deveres da outra parte (art. 476 do Código Civil).

Colhe-se da leitura das peças que compõem a presente ação a confissão do autor em relação à inadimplência parcial, tanto que por meio do petitório de fls. 183/187, buscou o pagamento tardio do pretense saldo remanescente.

Mas, como asseverado pelos réus e acompanhando as cláusulas do contrato preliminar, deveria o autor arcar com os ônus da inadimplência previstos na cláusula oitava, de modo que o pagamento simples do valor de fls. 190 não tem o condão de elidir a mora.

O autor poderia ter sido mais cauteloso e adotado medidas adequadas como, por exemplo, realmente constatada a mora *accipiendi*, manejar demanda consignatória ou denunciar o contrato por meio de ação própria.



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

O fato é que deduzir verdadeira adjudicação compulsória não se justifica enquanto existente a inadimplência, não bastando pagamento tardio de valor questionável.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** o pedido.

Arcará o autor com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total da condenação.

No entanto, a cobrança destes valores dependerá da prova de que as partes perderam a condição legal de necessitados, atendendo-se na cobrança o disposto no art. 98, §2º e 3º do Código de Processo Civil.

Publique-se e Intimem-se.

Araraquara, 7 de setembro de 2018.

ANA CLÁUDIA HABICE KOCK

Juíza de Direito

DATA

Em **7 de setembro de 2018**, recebi estes autos em cartório. Eu, _____, Escrevente, escrevi.