



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0017104-05.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Antonio Carlos Alvares Fernandes**
 Requerido: **Patricia Aparecida Scapolan e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

ANTONIO CARLOS ALVARES FERNANDES, qualificado nos autos, ajuizou ação de rescisão contratual com danos morais c.c. medida cautelar de restrição de transferência junto ao cartório de registro de imóveis em face de **PATRÍCIA APARECIDA SCAPOLAN e NILSON CESAR RODRIGUES LIBERATO**, também qualificados nos autos, alegando, em síntese, que:

1. aos 25/11/2011 vendeu para Cássia Cardoso do Pinho, dez lotes de terrenos, sem benfeitorias, no bairro Cidade Aracy e, em contrapartida receberia a quantia de R\$ 401.350,00, representados por dois imóveis, sendo um sobrado em construção, situado na Rua Júlio Cassin Filho, nº 105 e uma casa térrea, localizada na Rua Júlio Cassin Filho, nº 95, ambos no bairro Jardim Santa Felícia, R\$ 5.000,00 e mais cinco (05) cheques pré-datados emitidos pela compradora, com vencimentos em 10/12/2011, 25/12/2011, 23/12/2011, 25/01/2012 e 23/02/2012;

2. o imóvel (casa térrea), recebido como parte de pagamento desta transação, antes mesmo de ser transferido, foi negociado, através de compromisso particular de compra e venda com a ré Patrícia, que, por sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

vez, entregaria outro imóvel (apartamento do conjunto habitacional Romeu Santini) e mais R\$ 50.000,00, sendo que descumpriu R\$ 3.000,00 (cf. cheque em anexo);

3. o corretor Nilson Cesar Rodrigues Liberato, em conluio com a corré Patrícia, alienou o apartamento a terceira pessoa, apartamento esse que já havia sido negociado primeiramente com o autor;

4. por conta do gravame que recaía sobre o imóvel negociado (apartamento do conjunto habitacional Romeu Santini), junto à Caixa Federal, o corréu Nilson, verbalmente, expôs ao autor, que com a venda do apartamento, o pagaria, no acerto com a antiga negociação com a Sra. Cássia e permaneceria com o saldo restante. Ao invés disso, quitou a hipoteca junto ao banco alienante, sem a sua autorização para tanto.

Pleiteia, liminarmente, a indisponibilidade do imóvel, casa térrea localizada na Rua Júlio Cássio Filho, nº 95, bairro Jardim Santa Felícia. Pleiteia ainda: a) a rescisão do contrato particular entre as partes; b) a condenação dos réus ao pagamento de R\$ 100.000,00, que é o valor do imóvel (apartamento) vendido a terceiro; b) a condenação ao pagamento de R\$ 3.000,00, correspondente ao valor do cheque anexado aos autos; c) a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 13.560,00; d) a condenação ao pagamento de multa contratual (cláusula 9), correspondente a R\$ 30.000,00, corrigido desde a assinatura do documento.

Juntou documentos (fls. 13/42).

Decisão de fls. 45/50 indeferiu o pedido liminar e os benefícios da gratuidade de justiça.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Interposto agravo de instrumento a fls.73/78 que não foi conhecido pelo Tribunal.

Decisão de fls.94 deferiu os benefícios da gratuidade de justiça ao autor.

Foram realizadas pesquisas junto ao Bacen, Infojud e Siel, na tentativa de localização dos endereços dos réus que foram infrutíferas.

Expediu-se edital para citação dos réus Patrícia Aparecida Scapolan e Nilson Cesar Rodrigues Liberato (fls.167).

A Defensoria Pública, no exercício da Curadoria Especial, apresentou contestação por negativa geral a fls. 168vº.

Decisão proferida a fls. 170 determinou que se oficiasse ao Cartório de Registro de Imóveis para que remetesse cópia atualizada da matrícula nº 125.051 e determinou, diante da localização dos endereços dos réus, a citação de ambos.

Certidão da matrícula nº 125.051 a fls.182.

A corré Patrícia Aparecida Scapolan compareceu espontaneamente aos autos e requereu a reabertura do prazo para contestação, o que foi deferido.

Contestou a ré a fls. 195/210, impugnando os benefícios da justiça gratuita e suscitando preliminar de ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir. No mérito, aduz, em síntese, que:

1. realmente comprou dos legítimos proprietários Jorge Mauri de Pinho e Célia Benedita Cardoso de Pinho o imóvel residencial, localizado na Rua Júlio Cassin, nº 95, no bairro Santa Felícia;

2. o imóvel estaria livre e desembaraçado de ônus;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

3. o preço de R\$ 150.000,00, seria pago com um apartamento no conjunto habitacional Romeu Santini, como entrada, no valor de R\$ 100.000,00, sendo que os vendedores, autorizaram, após a quitação, a transferência, junto ao órgão financiado, diretamente ao anuente, o autor Antonio Carlos Alvares Fernandes, ou a quem esse indicasse por escrito;

4. o saldo remanescente (R\$ 50.000,00) seria pago, mediante o pagamento de uma parcela de R\$ 17.500,00 por transferência bancária na data da assinatura do contrato e mais R\$ 5.740,00, no ato da assinatura do contrato em dinheiro e mais R\$ 11.300,00 divididos em cheques nos valores de R\$ 3.450,00, R\$ 2.000,00, R\$ 3.300,00, R\$ 750,00, R\$ 900,00, R\$ 900,00 e R\$ 460,00 . O restante de R\$ 15.000,00 seria pago em 05 parcelas de R\$ 3.000,00, 05 cheques pré-datados de titularidade da compradora, com vencimentos em 07/12/2013, 07/01/2013, 07/02/2013, 07/03/2013, 07/04/2013;

5. após o negócio ter sido efetivado, a compradora verificou junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de uma averbação de uma alienação fiduciária em favor da CEF, no valor de R\$ 49.000,00;

6. os vendedores tinham ciência do gravame e não quitaram a dívida, e, por esta razão, a compradora se viu obrigada a vender o apartamento constante da cláusula contratual de nº 3.2, que fora negociado, para ver-se livre do gravame junto à CEF;

7. o autor deveria demandar contra os vendedores, pois, eles são os únicos e legítimos proprietários do imóvel comprado pela corré Patrícia;

8. os vendedores decidiram e autorizaram o corretor de imóveis Nilson Cesar Rodrigues Liberato a vender o apartamento para a quitação do contrato de alienação fiduciária averbada na matrícula;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

9. o autor é parte ilegítima, pois nunca foi proprietário do imóvel objeto da presente demanda;

Batalha pela improcedência dos pedidos. Requer seja acolhida a impugnação à gratuidade de justiça concedida ao autor e os benefícios da gratuidade de justiça em seu favor. Pugna pela aplicação de multa por litigância de má-fé.

Juntou documentos (fls. 212/226).

Impugnação a fls. 233/240.

Relatado o essencial.

Fundamento e decido.

Possível o julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do NCPC, tratando-se de matéria de direito.

De início, defiro os benefícios da gratuidade de justiça à ré Patrícia Aparecida Scapolan, dado que em consulta junto à Receita Federal pude constatar que não constam declarações entregues nos anos de 2016 e 2017. **Anote-se.**

Revogo, por outro lado, os benefícios da gratuidade de justiça concedidos ao autor porque em pesquisa junto ao site da Receita Federal constatei que o autor possui saldo expressivo em caixa, diversos imóveis em seu nome e renda mensal considerável. Arquive-se em pasta própria. **Anote-se a revogação outrossim.**

No mérito, cuida-se de pedido formulado pelo autor que em negociação com Cássia Cardoso do Pinho, vendeu para ela terrenos e recebeu, como parte de pagamento, imóveis.

Um deles, uma residência na Rua Júlia Cassin Filho, antes de transferir para si, vendeu para Patrícia, ora ré, sendo que quem assinou o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

contrato foram titulares do domínio registral (Jorge e Célia) e o autor apenas figurou como anuente, juntamente com Cássia.

Assim, Jorge Mauri de Pinho e Célia Benedita Cardoso de Pinho venderam para Patrícia Aparecida Scapolan o imóvel localizado na Rua Júlio Cassim Filho, nº 95, bairro Santa Felícia Jardim, por R\$ 150.000,00. Antonio Carlos Álvares Fernandes e Cássia Cardoso de Pinho anuíram.

Antonio Carlos vendeu o imóvel do qual não era proprietário, porque havia recebido a posse, mas não fez o registro.

Nessa condição, passou a casa da Rua Júlio Cassim Filho, nº 95 para Patrícia por R\$ 150.000,00, e deveria receber pagamento representado por R\$ 50.000,00 em dinheiro, cheques e um apartamento no conjunto habitacional Romeu Santini, no valor de R\$ 100.000,00.

Quem receberia os pagamentos seria o autor.

O imóvel deveria estar livre e desimpedido como constou em contrato entabulado entre Jorge Mauri de Pinho, Célia Benedita Cardoso e Patrícia Aparecida Scapolan, cláusula 3, fls. 24, mas sobre ele pesava financiamento com alienação fiduciária já em processo de retomada pelo Banco. Ocorre que os vendedores prometeram que o imóvel estava desembaraçado e o autor, como anuente, tinha plenas condições de consultar a matrícula do imóvel e saber a condição legal do imóvel.

Patrícia pagou, então, para a Caixa Econômica Federal, R\$ 57.963,93 (fls. 224/225), a fim de recuperar o imóvel.

O apartamento seria entregue por Patrícia para o autor por R\$ 100.000,00.

Ela, contudo, que deveria pagar um total de R\$150.000,00 e já havia dado pagamentos em espécie (só faltaram três mil, logo, pagou R\$



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

47.000,00), houve por bem vender para terceiro o apartamento e não pagar o autor.

Não lhe assiste, contudo, total direito.

Ela devia R\$100.000,00 do apartamento e R\$3.000,00 de um cheque.

Descontando-se os R\$ 57.963,93 pagos à CEF, ela deve ao autor R\$ 45.036,07 e não os R\$100.000,00 que ele pleiteia.

O autor não pode, por outro lado, pleitear a cobrança de multa contratual. Figura no contrato como anuente e não como parte. A multa obrigava apenas as partes (vendedores e compradora).

Não tem o anuente, outrossim, que não é parte no contrato, legitimidade, ainda, para pleitear a rescisão contratual.

O contrato se estabeleceu entre os vendedores Jorge Mauri de Pinho e Célia Benedita Cardoso de Pinho e a compradora Patrícia Aparecida Scapolan, logo, em ação que é o autor mero anuente e réus apenas Patrícia Aparecida Scapolan e Nilson Cesar Rodrigues Liberato, não se poderia anular avença e tampouco bloquear/cancelar/anotar restrições em matrícula na qual são proprietários terceiros que não figuram na ação.

Assim, depreende-se que a pretensão posta em Juízo se volta a discutir direitos obrigacionais firmadas pelas partes e não direitos reais.

Nesse contexto, o autor faz juz a receber de Patrícia a quantia de R\$ 45.036,07.

Quanto à conduta de Nilson César Rodrigues Liberato, o corretor vendeu o apartamento e quem pagou a corretagem para ele foi Patrícia.

Não há conduta ilícita do corretor que intermediou a venda do apartamento. Não era ele quem deveria pagar ao autor e sim Patrícia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Quem deve pagar o autor é Patrícia.

Não há que se falar em dano moral, diante de um quadro de mero descumprimento parcial contratual.

Não há, por parte do autor, litigância de má-fé. Apenas buscava receber, nessa ação, quantias que entende devidas.

Em face do exposto, julgo improcedentes os pedidos do autor de rescisão de contrato e bloqueio de imóvel, de indenização por danos morais e de cobrança de multa contratual.

Julgo improcedente os pedidos com relação ao réu NILSON CÉSAR RODRIGUES LIBERATO.

Julgo procedente em parte o pedido e condeno PATRÍCIA APARECIDA SCAPOLAN a pagar para o autor a quantia de R\$ 45.036,07, com juros de mora desde a citação e correção monetária a contar do efetivo prejuízo (data em que deveria ser cumprida a obrigação).

Tendo em vista a sucumbência preponderante do autor, que decaiu de três pedidos e foi vitorioso apenas em um, arcará com custas, despesas processuais e honorários à ré contestante que arbitro em 10% sobre o valor da condenação, observando-se que foram revogados os benefícios da gratuidade de justiça ao autor.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 27 de junho de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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