

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

Processo Digital nº: **1006198-02.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Ariane Maria Cardinali**  
 Requerido: **DANIEL DIEDRICH e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Ariane Maria Cardinali propôs ação de Obrigação de Fazer em face de Daniel Diedrich e Daniele Caurin Diechich. Alegou que realizou a venda de um imóvel de veraneio localizado às margens da Represa do Lobo, no Condomínio Residencial do Broa, para os requeridos, em 30/04/2010, através de contrato de compromisso de compra e venda, o qual restou inadimplido. Informou que o saldo devedor (R\$1.200.000,00) foi renegociado em 30/08/2013, vencendo-se a primeira parcela em 15 de janeiro de 2014, data em que foi realizado um único pagamento no valor de R\$120.000,00, restando também inadimplidas as demais parcelas. Requereu a tutela antecipada para que fosse decretada a sua imissão na posse do imóvel, bem como a procedência da ação com a confirmação da tutela.

Com a inicial vieram os documentos de fls.08/37.

Os requeridos, devidamente citados (fl.53), apresentaram resposta em forma de contestação (fls.70/92). Preliminarmente, impugnaram o valor da ação. No mérito, aduziram que realizaram a transação mencionada na Inicial no valor de R\$2.500.000,00, ficando pactuado, na ocasião, o pagamento em 36 parcelas de R\$69.444,44, garantidos através de notas promissórias, devolvidas quando do pagamento total de cada parcela. Alegam que foi realizado o pagamento do valor de R\$ 2.013,888,70, conforme comprovam as 29 promissórias resgatadas, sendo que a partir de janeiro de 2013 realizaram pagamentos com valores diversos, diante da dificuldade financeira pela qual passavam. Restou pago portanto o valor de R\$2.265.367,20. Que na mesma data da compra do imóvel realizaram outra transação comercial, sendo que a requerente adquiriu três fundos de comércio das



**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

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

lojas *Pinkbiju*, advindo daí a repactuação mencionada, quando insatisfeita com a administração das lojas compradas a requerente desejou devolvê-las aos requeridos, os quais, agindo de boa-fé, na tentativa de atender aos pleitos da requerente, realizaram o adendo contratual mencionado, bem como Instrumento Particular de Transação para prevenção de litígios. Afirmam que a requerente não cumpriu com a sua parte nos acordos realizados, realizando inclusive saque da sociedade empresária devolvida aos requeridos, no valor de R\$167.888,35. Alegaram que o imóvel objeto desta ação foi alvo de Ação Civil Pública para apurar dano ambiental, de responsabilidade da autora. Requereram a improcedência da ação e subsidiariamente, em caso de deferimento do pleito antecipatório da autora, o depósito por esta de R\$1.066.000,00, a fim de garantir o estabelecimento de novo domicílio familiar aos réus.

Réplica às fls. 243/247.

Concedida a antecipação de tutela à requeute (fls. 300/301) com imissão na posse do imóvel (fl.313).

Agravo de instrumento interposto em face da decisão de fls. 300/301, negando-se provimento ao recurso (fls. 723/731).

Realizada a penhora no rosto dos autos em desfavor do corréu Daniel (fls.714/718), pela 2ª Vara do Trabalho local.

Por decisão de fl. 742, foi corrigido o valor da causa, de ofício para R\$1.200.000,00, determinando-se a intimação da autora para complementar o recolhimento das custas.

Contra a decisão de fl. 742 foi interposto agravo de Instrumento com pedido de efeito suspensivo (fls.745/748), pendente de julgamento. Foi deferido o efeito suspensivo apenas no que tange ao recolhimento das custas.

**É o Relatório.**

**Fundamento e Decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:



**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**

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

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Foi inclusive dada a oportunidade para as partes se manifestarem sobre possíveis provas a serem produzidas, sendo que apenas a autora se manifestou, requerendo o julgamento no estado.

Já foi decidida a questão relativa ao valor da causa, nada mais havendo que se falar a esse respeito, posto que há recurso pendente.

Dito isso, passo ao mérito.

Trata-se de ação de obrigação de fazer intentada diante da inadimplência dos réus, em relação ao contrato de compra e venda de imóvel com seu respectivo aditamento, firmado entre as partes.

A relação jurídica entre as partes está devidamente comprovada com os documentos de fls. 09/17.

Em que pese a argumentação dos réus, não há nos autos nenhum documento que comprove a relação entre os dois negócios realizados; tampouco se verifica qualquer vontade dos contratantes, em interligá-los. Os contratos são claros sendo que em nenhum deles há remissão ao outro, sendo o que basta para refutar as alegações da parte requerida.

Dessa maneira, este processo se atém à análise do contrato de compra e venda do imóvel e suas consequências, nada tendo a considerar acerca da negociação das lojas franqueadas, referidas na contestação.

Pois bem, havendo alegação de inadimplência, cabia à parte ré a prova do pagamento do débito, já que inviável à autora fazer prova negativa.

O valor originário do débito era de R\$2.500.000,00 que seria pago em 36 parcelas de R\$69.444,44. Adveio adendo contratual em 30/08/2013, diante da inadimplência dos requeridos, ficando consignado o débito de R\$1.200.000,00, a serem pagos em três parcelas de R\$120.000,00, em 15 de janeiro, 15 de abril e 15 de julho de 2014, e outros R\$840.000,00 a serem pagos até 31 de dezembro de 2014. Não há nos autos prova do pagamento dos valores cobrados, sendo o que basta.


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

Friso que no Adendo Contratual (fls. 15/17) ficou estabelecido que, em caso de inadimplência, a posse do imóvel seria restituída à vendedora, independente de depósito do valor até então recebido, que procederia à venda, e posterior devolução do valor que ultrapassar o saldo a que tiver direito. *In verbis* (fl.15/17) :

"3) Ajustam as partes, ainda, que na hipótese de inadimplência, além do vencimento antecipado pactuado no item anterior, os COMPRADORES assumem expressamente a obrigação de fazer consistente em restituir a posse do imóvel à VENDEDORA, estando sujeitos à reintegração liminar, seja através de ação possessória, seja através de antecipação de tutela, em ação de obrigação de fazer a ser concedida em favor da VENDEDORA, independentemente do depósito do valor até então recebido por esta em função do quanto as partes estipulam na cláusula seguinte; 4) Ocorrendo a inadimplência de alguma parcela por parte dos COMPRADORES, estes estão plenamente cientes de que estará automaticamente configurado de pleno direito o esbulho possessório, podendo nesse caso a VENDEDORA obter a reintegração liminar da posse independentemente de notificação prévia e independente de depósito de qualquer valor em restituição por parte da vendedora; esta, obtendo a restituição da posse do imóvel diligenciará a sua venda a terceiros, para o que lhe será concedido um prazo razoável; logrando êxito na venda, a VENDEDORA devolverá aos COMPRADORES o valor que ultrapassar o saldo a que tiver direito a vendedora, valor que será restituído pela VENDEDORA somente após esta vender a terceiros o imóvel objeto do presente; este prazo para a vendedora vender o imóvel e restituir dito valor, será arbitrado judicialmente caso não haja acordo entre as partes a respeito, e não interferirá na recuperação judicial liminar da posse do imóvel.(...)"

Claro está que o réus aceitaram as cláusulas contratuais estabelecidas, por sua livre manifestação de vontade. É certo afirmar que o contrato assinado entre as partes é um ato jurídico perfeito, legal e lícito, devendo ser respeitados os princípios da liberdade contratual e da autonomia das partes.

Nas palavras de Orlando Gomes:

"O princípio da força obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é Lei entre as partes. Celebrado que seja, com observância de todos os pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos. O contrato obriga os contratantes, seja quais forem as circunstâncias em que tenha de ser cumprido. Estipulado validamente seu conteúdo, vale dizer, definidos os direitos e obrigações de cada parte, as respectivas cláusulas têm para os contratantes, força obrigatória." (Contratos, Ed. Forense, 8ª ed., 1.981, pág. 40/41)

Dessa maneira, diante do indiscutível inadimplemento, se impõe a aplicação das cláusulas convencionadas.



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

Não será determinada, aqui, a devolução aos réus do quanto foi por estes desembolsado, porque a hipótese é distinta da simples rescisão. Ao contrário, cuida-se aqui de se cumprir o contrato, sem quebrar o vínculo jurídico, entregando-se a posse à autora, para que esta dê sequência às etapas contratualmente previstas, e consequente quitação integral do contrato.

Somente se a autora não o fizer, será o caso de os réus provocarem a atuação judicial, em ação própria, nos termos estabelecidos nas cláusulas acima transcritas.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC e torno definitiva a liminar outrora concedida, outorgando a posse do imóvel descrito na Inicial em favor da autora.

Sucumbentes, os réus arcarão com as custas e despesas processuais bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Aguarde-se a informação do E. Tribunal de Justiça acerca do agravo de instrumento pendente de julgamento, para posterior arquivamento.

P.I.

São Carlos, 25 de maio de 2017.

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