



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **4000878-51.2013.8.26.0566** (nº de controle 2148/13)
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerentes: **José Mendes Botelho Junior e Silvana Aparecida Mendes Botelho**
 Requeridos: **Maxwell de Oliveira Sales e Juliana Carolina Trebbi**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

JOSÉ MENDES BOTELHO JUNIOR e sua mulher **SILVANA APARECIDA MENDES BOTELHO** movem ação em face de **MAXWELL DE OLIVEIRA SALES** e sua mulher **JULIANA CAROLINA TREBBI**, dizendo que em 26/05/2011 celebraram com os réus compromisso de compra e venda do imóvel situado nesta cidade, na Rua Nações Unidas, 897, Jd. Cruzeiro do Sul, mediante o pagamento de R\$ 120.000,00, obrigação que os réus atenderam apenas parcialmente quando lhes pagaram no ato do negócio R\$ 20.000,00; não transferiram aos autores o terreno objeto da matrícula nº 46.930 do CRI local, imóvel esse que entrou n negócio por R\$ 60.000,00; os R\$ 40.000,00 seriam pagos assim que obtivessem financiamento bancário. Os réus não conseguiram o financiamento pois possuem negativas dos seus nomes em bancos de dados; venderam o imóvel da matrícula nº 46.930 conforme registro nº 12, inviabilizando assim o adimplemento das condições do compromisso. Pedem a procedência da ação resolvendo-se o compromisso por culpa dos réus, que perderam para os autores o valor do sinal, compensando inclusive o IPTU, tarifas de água e luz, reintegrando os autores na posse do imóvel. Documentos as fls. 07/28

Os réus foram citados (fl. 36)

A requerida Juliana Carolina Trebbi ofereceu contestação as fls. 43/63, sustentando a tempestividade da contestação, inépcia da inicial por falta de fundamentação jurídica, impondo-se inclusive a aplicação das penalidade previstas para a litigância de má fé, e, no mérito, os autores quem deu causa à quebra de contrato, pois não atendeu o parágrafo 2º da cláusula 3ª do compromisso particular, aplicando-se a cláusula 7ª. Não foram os requeridos quem



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

recebeu as cartas de fls. 17/20. O prazo para os autores atenderem a referida obrigação contratual era de 90 dias e não o fizeram. Os autores estavam com o nome negativado em bancos de dados. Os autores terão que restituir aos réus os valores que estes aplicaram no imóvel. Improcede a ação.

O requerido Maxwell de Oliveira Sales ofereceu contestação as fls. 64/69 sustentando que os autores deram causa à ruptura do compromisso, pois não atenderam a cláusula 3ª, parágrafo 2º, do compromisso, razão pela qual se aplica à espécie a cláusula 7ª. Não respeitaram o prazo de 90 dias para a regularização dos documentos. O habite-se foi expedido em 26/09/2011 e a averbação se deu em 28/10/2011. Não conseguiu obter financiamento de R\$ 100.000,00 para o pagamento do preço, por conta das restrições que os autores tinham em bancos de dados. Improcede a demanda.

Réplica as fls. 86/92.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide consoante o inc. I, do art. 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. A dilação probatória protrairia, desnecessariamente, a prestação jurisdicional.

Tempestivas as contestações. Cada réu está representado por advogado distinto, motivo pelo qual o **prazo é em dobro**. Apesar do processo eletrônico utilizado na Comarca, a regra do art. 191, do CPC, está em pleno vigor.

A inicial surgiu suficientemente fundamentada, tendo assim obedecido ao disposto no inc. III, do art. 282, do CPC, tanto assim que permitiu aos réus o exercício da ampla defesa, não se ressentindo de inépcia alguma.

O compromisso foi firmado pelas partes em 26/05/2011. Os autores cumpriram a maior porção do que se obrigaram, tanto que depois da obtenção do habite-se do prédio, lograram averbar esta construção no CRI. É ressabido que esse expediente é expedido depois de moroso trâmite na Prefeitura Municipal. Os autores notificaram os réus para cumprirem suas obrigações constantes do compromisso, o que ocorreu em 07/03/2012.

Desde a celebração do compromisso os réus estão na posse direta do imóvel. Curioso notar que os réus sustentam que as notificações encaminhadas pelos autores não foram assinadas por eles. Entretanto, não negaram que chegaram ao destino especificado no corpo dessas peças, tendo assim, em princípio, validade e eficácia.

Os réus se obrigaram pelo item "1" da cláusula 2ª do compromisso particular a transferir aos autores o domínio do imóvel situado na Rua Antonio Domingues de Angeles, objeto da matrícula nº 46.930 do CRI local. Acontece que os réus deram mostras exuberantes de que não



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

estavam interessados no adimplemento dessa obrigação, pois: a) apenas a ré Juliana Carolina Trebbi, qualificada na referida matrícula como solteira, era titular de 50% do imóvel. O réu não tinha nenhuma participação dominial nesse bem. O remanescente do imóvel pertencia ao irmão de Juliana; b) Juliana vendeu sua parte ideal nesse imóvel em 09/04/2013 para MAURO SÉRGIO PAGANELI, conforme R. 12/M 46.930 do CRI local. Essa escritura foi lavrada no 1º Tabelionato local, livro 1045, fl. 195/197.

Só mediante a aceitação dos autores é que seria possível a substituição desse imóvel prometido à venda por DINHEIRO. Em momento algum os réus apresentaram oficialmente aos autores essa alternativa. Estranhável a conduta dos réus quando prometeram dar em pagamento aos autores o imóvel da matrícula nº 46.930, no valor equivalente a R\$ 60.000,00, quando Juliana só tinha 50% desse imóvel e, na sequência, sem constituir os autores em eventual mora, vendeu essa parte ideal a terceira pessoa.

Os réus não trouxeram mínima prova documental de provocação da CEF ou de qualquer outro Banco quanto ao efetivo interesse na obtenção do financiamento para o pagamento dos R\$ 40.000,00. Escudaram-se na cláusula 7ª do compromisso de compra e venda na tentativa de obterem o reconhecimento judicial de que se trata de cláusula resolutiva do compromisso. Entretanto, aquela cláusula não tem o conteúdo exigido pela 1ª parte do art. 474, do CC. Inseriram cláusula resolutiva tácita, que depende de interpelação judicial, providência que não adotaram.

Os litigantes não têm interesse algum de concluir o contrato definitivo. O atual quadro confirma a inviabilidade ou impossibilidade de adimplemento das condições especificadas no compromisso. O inadimplemento substancial foi causado pelos réus, que não tiram proveito da própria incúria.

Os réus estão no imóvel e terão que pagar o aluguel pelo tempo da ocupação, valor a ser identificado na fase de liquidação. Os autores terão que restituir aos réus os R\$ 20.000,00, para obviar o enriquecimento sem causa. Na fase de liquidação será possível a compensação entre o valor que os autores receberam e o valor dos aluguéis a cargo dos réus. A correção monetária incidirá desde a data do compromisso, quando se deu o pagamento de R\$ 20.000,00. A correção monetária incidirá sobre o valor de cada aluguel a partir do dia seguinte do fechamento de cada ciclo mensal, aluguéis devidos desde a data em que os réus foram imitados na posse do imóvel, ou seja, em 26/05/2011.

Com a resolução do compromisso particular de compra e venda, os autores serão reintegrados na posse do imóvel. A permanência dos réus no imóvel até o trânsito em julgado, configurará injusto abuso que deve ser coibido, motivo pelo qual esta sentença valerá como mandado de reintegração de posse em favor dos autores por força do disposto no art. 798, do CPC.



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

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para: resolver o compromisso particular de compra e venda firmado entre as partes, por inadimplemento causado pelos réus; por consequência, os autores serão reintegrados no imóvel objeto do compromisso, qual seja, o prédio residencial situado nesta cidade na Rua Nações Unidas, 897, Jd. Cruzeiro do Sul, **valendo esta sentença como mandado** de intimação dos réus, para que, voluntariamente, desocupem o imóvel em 15 dias e, na sequência, o oficial de justiça reintegrará os autores na posse desse imóvel, **mandado a ser cumprido em 30 dias**. Condene os réus a pagarem aos autores os aluguéis mensais e consecutivos do imóvel desde 26/05/2011, até a data da efetiva desocupação incluindo eventuais pendências com tarifas de água, esgoto e energia elétrica e IPTU do período. O valor do aluguel será identificado na fase de liquidação de sentença, que poderá ser provocada a qualquer momento, independente da interposição de recurso. Sobre o valor de cada aluguel mensal incidirá correção monetária pela tabela prática adotada pelo TJSP. Juros de mora de 1% ao mês incidirão desde a citação. Os autores restituirão aos réus os R\$ 20.000,00 recebidos quando da celebração do compromisso, com correção monetária pela tabela prática adotada pelo TJSP desde a data do recebimento daquele valor, juros de mora de 1% ao mês contados também a partir da citação. Condene os réus a pagarem aos autores R\$ 5.000,00 de honorários advocatícios, nos termos do parágrafo 4º, do art. 20, do CPC, além das custas do processo. Os réus são beneficiários da assistência judiciária gratuita, aplicando-se a suspensão prevista no art. 12 da Lei 1060.

P. R. I.

São Carlos, 09 de abril de 2014.

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