



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003373-46.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Pagamento em Consignação**  
 Requerente: **Juliano Cesar Gagliardi e outro**  
 Requerido: **Valdir Mendes Pacifico e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

**Vistos.**

**Juliano César Gagliardi e Fabiana Aparecida Zambon** ajuizaram ação de consignação em pagamento contra **Valdir Mendes Pacifico e Lilia Crisrtina Santos Pacifico** alegando, em síntese, ter celebrado com os réus, em 28 de maio de 2015, contrato de compromisso de venda e compra tendo por objeto o imóvel localizado na Rua Prof. Moacir Moreira César, nº 347, Jardim dos Coqueiros, nesta cidade de São Carlos/SP, pelo preço total de R\$ 160.000,00. Foi dada uma entrada no valor de R\$ 10.000,00 e o restante seria pago em 150 parcelas de R\$ 1.000,00 cada. Sem justificativa, em março de 2018, os réus se recusaram a receber a parcela devida, mesmo já tendo recebido outras 31, motivo pelo qual foi necessário o ajuizamento desta demanda. Postularam a procedência do pedido, a fim de que seja declarada extinta a obrigação, com autorização para depósito das demais parcelas. Juntaram documentos.

Autorizado o depósito, os réus foram citados e contestaram o pedido. Disseram que os autores ignoraram a pactuação verbal celebrada entre as partes em conjunto com o contrato escrito juntado aos autos, pois pretendem realizar o pagamento das parcelas sem acréscimo de correção monetária. Diversamente daquilo que constou no contrato, os autores estão na posse do imóvel desde maio de 2015, sem efetivo pagamento, quando o negócio previa que o imóvel seria entregue apenas depois de quitado integralmente o preço. Os autores realizaram o pagamento de 31 parcelas sem atualização monetária, o que é um absurdo, caracterizando inadimplemento parcial e consequente mora dos compradores. Foi ajuizada ação de resolução contratual em trâmite neste mesmo juízo (autos nº 1003872-30.2018.8.26.0566) onde os réus pretendem resolver este contrato e ser



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

reintegrados na posse do imóvel. Requereram o apensamento das ações e a improcedência da consignação. Juntaram documentos.

Os autores apresentaram réplica.

Paralelamente a esta ação de consignação em pagamento, tramita a ação de resolução contratual com pedido de reintegração de posse e indenização por perdas e danos, movida pelos aqui réus, **Valdir Mendes Pacifico e Lilia Crisrtina Santos Pacifico** contra os autores, **Juliano César Gagliardi e Fabiana Aparecida Zambon**, sob o argumento de que os compradores descumpriram o contrato de promessa de venda e compra, porque ficou convencionado entre as partes, de forma verbal, que o valor remanescente de R\$ 150.000,00 seria pago em um único parcelamento e as parcelas de R\$ 1.000,00 seriam pagas até que eles conseguissem levantar este valor, com o devido acréscimo de atualização monetária. Os réus cumpriram com o pagamento destas parcelas até o mês de janeiro de 2018 sem nenhuma atualização, mesmo já estando na posse do imóvel objeto do negócio. Os réus ainda descumpriram o contrato ao deixarem de efetuar o pagamento do IPTU, sendo necessário realizar parcelamento perante a Prefeitura. Por isso, é cabível a rescisão do contrato, com a reintegração de posse e indenização por perdas e danos, além da retenção do sinal.

Os réus contestaram e impugnaram, de início, o benefício da gratuidade de justiça. Alegaram, como preliminar, a falta de interesse processual. No mérito desta ação de resolução de contrato, argumentaram que a recusa de pagamento é injusta porque o contrato foi elaborado pelos próprios vendedores e os pagamentos foram efetuados exatamente na forma acordada. Os vendedores se arrependeram do negócio, mas este deve ser mantido porque originário da vontade livremente manifestada pelas partes, sob pena de ofensa à boa-fé contratual. Por isso, o pedido deve ser julgado improcedente. Juntaram documentos.

**É o breve relatório.**

**Fundamento e decido.**

Os pedidos comportam julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

solução de ambos os litígios.

Cumprе promover, de início, a reunião desta ação de consignação em pagamento com a ação ajuizada pelos réus (vendedores) contra os aqui consignantes (compradores), em razão da conexão entre as duas causas, nos termos do artigo 55, §§ 1º e 3º, do Código de Processo Civil.

A causa de pedir desta ação é a recusa dos réus em receber o pagamento devido em razão da celebração do contrato de promessa de venda e compra. Na ação de rescisão deste mesmo negócio, a causa de pedir está fundada no inadimplemento dos compradores. Conquanto não sejam idênticas, é evidente a inter-relação entre as situações fáticas, o que justifica a reunião das ações, sobretudo porque há risco de prolação de decisões conflitantes.

Os réus fazem jus ao benefício da gratuidade de justiça em ambas as demandas.

Os documentos por eles juntados (fls. 38/41 destes autos e 140/145 do apenso) são suficientes para demonstrar a hipossuficiência destinada à obtenção do benefício processual. A despeito de terem se insurgido contra o pedido dos réus, os autores nada trouxeram de concreto que pudesse afastar a presunção conferida pela lei à declaração subscrita pelos réus.

As certidões emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis desta comarca e pelo Detran revelam a inexistência de bens imóveis ou veículos registrados em nome dos réus. Nas declarações de imposto de renda apresentadas também inexistem informações de patrimônio considerável que seja incompatível com a gratuidade, sendo de rigor o deferimento.

No mérito, o pedido consignatório é procedente ao passo que o pedido de resolução do contrato improcede.

Com efeito, os autores ajuizaram esta demanda sob o argumento de que os réus, sem justificativa, rejeitaram o pagamento das parcelas devidas em virtude da celebração da promessa de venda e compra entabulada entre as partes. Não se questiona sobre a existência e validade deste negócio, sobretudo porque os réus postulam, na ação conexa, a resolução deste contrato sob o argumento de que os autores inadimpliram o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

quanto avençado.

Há instrumento escrito desse contrato (fls. 12/14) onde ficou pactuado que os autores pagariam aos réus R\$ 160.000,00 pelo imóvel objeto do negócio. Foram pagos R\$ 10.000,00 no ato da celebração, em 28 de maio de 2015, e o valor remanescente (R\$ 150.000,00) seria pago em 150 parcelas de R\$ 1.000,00. Destas 150 parcelas, os autores efetuaram o pagamento de 31, e, segundo a inicial, desde o mês de março de 2018, os demais pagamentos foram recusados pelos réus.

Estes, na contestação e na inicial da ação de resolução do contrato, argumentaram sobre a existência de um pacto verbal e adicional aos termos escritos do negócio, justificando a recusa porque as parcelas não foram devidamente acrescidas da atualização monetária, o que implicaria inadimplemento e mora dos autores. Ainda, fundamentam este inadimplemento na suposta falta de pagamento, por parte dos compradores, de despesas referentes ao IPTU e porque ingressaram na posse do imóvel antes de sua quitação.

Além disso, os réus alegam que este valor remanescente, de acordo com a pacto verbal acessório ao contrato escrito, seria pago mediante um único parcelamento, de modo que as parcelas de R\$ 1.000,00 seriam efetuadas apenas enquanto os compradores não conseguissem levantar este valor, possivelmente por meio de financiamento junto a alguma instituição financeira.

A despeito destas alegações dos réus, constata-se que o instrumento negocial é expresso em relação à forma de pagamento do valor remanescente. Para isso, basta uma simples interpretação gramatical daquilo que constou deste documento no que tange ao preço convencionado.

Não se olvida, ademais, que o negócio foi celebrado em 28 de maio de 2015, sendo incontroverso, porque admitido pelos réus (fl. 26), que eles receberam, durante 31 meses, o valor expressamente consignado no contrato. Ou seja, no período aproximado de dois anos e meio, os réus aceitaram tranquilamente receber o valor pago pelos autores de acordo com o contratado.

Por isso, tem-se por injustificada a recusa e, por consequência, não prevalece a tentativa dos réus em demonstrar que os autores inadimpliram o pacto, eis que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

os pagamentos ocorreram na forma avençada, ou seja, as parcelas seriam pagas no valor de R\$ 1.000,00, inexistindo convenção sobre atualização monetária, de modo que se compreende seja ela indevida, nos termos contratados.

Os réus aceitaram receber, durante cerca de dois anos e meio, exatamente este valor. Não poderiam, agora, ultrapassado este substancial lapso de tempo, adotar conduta contraditória e surpreender os autores (*venire contra factum proprium*). Aceitar esta posição violaria o princípio da boa-fé contratual (Código Civil, art. 22) no que tange à sua função de integração.

Nas palavras de **Maria Helena Diniz**: *A cláusula geral contida no art. 422 do atual Código Civil impõe ao juiz interpretar e, quando necessário, suprir e corrigir o contrato segundo a boa-fé objetiva, entendida como a exigência de comportamento leal dos contratantes, incompatível com a conduta abusiva, tendo por objetivo gerar, na relação obrigacional, a confiança necessária e o equilíbrio das prestações e da distribuição de riscos e encargos, ante a proibição do enriquecimento sem causa. [...]* Para Miguel Reale a boa-fé é condição essencial à atividade ético-jurídica, caracterizando-se pela probidade dos seus participantes. A boa-fé, continua ele, é forma de conduta e norma de comportamento, sendo ainda, na lição de Judith Martins-Costa, um "cânone hermenêutico integrativo do contrato; como norma de criação de deveres jurídicos e como norma de limitação ao exercício de direitos subjetivos". (Código Civil Anotado. 18 ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 430).

Ainda sobre este tema, pela sua relevância para o julgamento, confira-se a doutrina de **Flávio Tartuce**: *Para Anderson Schreiber, que desenvolveu excelente trabalho específico sobre o tema no Brasil, podem ser apontados quatro pressupostos para aplicação da proibição do comportamento contraditório: 1º) um fato próprio, uma conduta inicial; 2º) a legítima confiança de outrem na conservação do sentido objetivo dessa conduta; 3º) um comportamento contraditório com este sentido objetivo ; 4º) um dano ou um potencial de dano decorrente da contradição. A relação com o respeito à confiança depositada, um dos deveres anexos à boa-fé objetiva, é muito clara, conforme consta do Enunciado n. 362 da IV Jornada de Direito Civil: "A vedação do comportamento contraditório (venire contra factum proprium) funda-se na proteção da*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*confiança, tal como se extrai dos arts. 187 e 422 do Código Civil". (Manual de Direito Civil. 6. ed. São Paulo: Método, 2017, p. 637).*

Dentro deste contexto, em que inexistente pactuação expressa sobre acréscimo de correção monetária no pagamento das parcelas oriunda do contrato e pelo fato de os réus terem aquiescido com os sucessivos pagamentos realizados pelos autores, conclui-se que a recusa que ensejou o ajuizamento da ação consignatória era mesmo indevida, o que enseja, por consequência, o acolhimento da pretensão deduzida pelos autores e a improcedência da ação de resolução do contrato manejada pelos réus, em razão da inexistência de inadimplemento.

Acresça-se que os réus ajuizaram a ação para resolver o contrato, com a informação de suposta mora dos autores, um dia após terem sido citados para a ação consignatória. Ou seja, durante todo o período anterior, permaneceram inertes e, após terem sido demandados pela injusta recusa em receber o pagamento, decidiram questionar judicialmente toda uma relação contratual consolidada pelo decorrer do tempo e com isso violaram a legítima confiança depositada pelos autores no desenvolvimento desse tráfego negocial.

Em caso análogo ao presente, o colendo Superior Tribunal de Justiça decidiu no seguinte sentido: *CIVIL. CONTRATOS. DÍVIDAS DE VALOR. CORREÇÃO MONETÁRIA. OBRIGATORIEDADE. RECOMPOSIÇÃO DO PODER AQUISITIVO DA MOEDA. RENÚNCIA AO DIREITO. POSSIBILIDADE. COBRANÇA RETROATIVA APÓS A RESCISÃO DO CONTRATO. NÃO-CABIMENTO. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. TEORIA DOS ATOS PRÓPRIOS. SUPRESSIO. 1. Trata-se de situação na qual, mais do que simples renúncia do direito à correção monetária, a recorrente abdicou do reajuste para evitar a majoração da parcela mensal paga pela recorrida, assegurando, como isso, a manutenção do contrato. Portanto, não se cuidou propriamente de liberalidade da recorrente, mas de uma medida que teve como contrapartida a preservação do vínculo contratual por 06 anos. Diante desse panorama, o princípio da boa-fé objetiva torna inviável a pretensão da recorrente, de exigir retroativamente valores a título de correção monetária, que vinha regularmente dispensado, frustrando uma expectativa legítima, construída e mantida ao longo de toda a relação contratual. 2. A*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*correção monetária nada acrescenta ao valor da moeda, servindo apenas para recompor o seu poder aquisitivo, corroído pelos efeitos da inflação. Cuida-se de fator de reajuste intrínseco às dívidas de valor, aplicável independentemente de previsão expressa. Precedentes. 3. Nada impede o beneficiário de abrir mão da correção monetária como forma de persuadir a parte contrária a manter o vínculo contratual. Dada a natureza disponível desse direito, sua supressão pode perfeitamente ser aceita a qualquer tempo pelo titular. 4. O princípio da boa-fé objetiva exercer três funções: (i) instrumento hermenêutico; (ii) fonte de direitos e deveres jurídicos; e (iii) limite ao exercício de direitos subjetivos. A essa última função aplica-se a teoria do adimplemento substancial das obrigações e a teoria dos atos próprios, como meio de rever a amplitude e o alcance dos deveres contratuais, daí derivando os seguintes institutos: tu quoque, venire contra factum proprium, surrectio e supressio. 5. A supressio indica a possibilidade de redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer direito ou faculdade, criando para a outra a legítima expectativa de ter havido a renúncia àquela prerrogativa. 6. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1.202.514/RS, Rel. Min. **Nancy Andrighi**, Terceira Turma, j. 21/06/2011, DJe 30/06/2011).*

No tocante à alegação de descumprimento do contrato pela falta de adimplemento do IPTU, verifica-se que os autores demonstraram ter efetuado o pagamento deste tributo (fls. 54/55 e 98/99 do apenso), não se podendo resolver o contrato por este fundamento arguido pelos réus.

Como o pedido consignatório será acolhido e se trata de obrigação de trato sucessivo, os autores poderão efetuar o pagamento diretamente aos réus, mediante recibo. Caso haja recusa, poderão se valer do quanto disposto pelo artigo 541, do Código de Processo Civil, depositando nestes autos os valores das parcelas, cujo levantamento será naturalmente deferido aos credores.

Esclareça-se que a sentença é proferida com base nas causas de pedir expostas em ambas as petições iniciais. Não se discute nesta demanda eventual obrigação de outorga de escritura definitiva ou possibilidade de registro da venda e compra na matrícula do imóvel, pois estes fatos superam os limites objetivos da demanda. Ainda, os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

autores devem continuar a efetuar os pagamentos até o advento de seu termo final, sob pena de caracterização de inadimplemento.

Não é caso de condenação dos réus às penas de litigância de má-fé, uma vez não constatado dolo específico em relação às condutas previstas no artigo 80, do Código de Processo Civil, pois eles tentaram demonstrar em juízo a possibilidade de acolhimento de suas alegações e, embora vencidos, não se pode concluir de forma automática que tenham faltado com os deveres de probidade e boa-fé impostos pelo legislador processual.

Não se pode desconhecer que *se a parte utiliza os meios disponíveis para a defesa dos seus direitos, não se pode pretender, pelo vigor com que litigam, que exista fundamento para a condenação por litigância de má-fé (RSTJ 132/338)*. E ainda que a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa) (STJ. REsp 906.269/BA, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, 3ª Turma, j. 16/10/2007).

Ante o exposto:

**(i) julgo procedente o pedido deduzido na ação de consignação em pagamento (processo nº 1003373-46.2018.8.26.0566), para declarar extinta a obrigação dos autores até a última parcela paga (fl. 63) e autorizar o depósito das prestações vincendas, até integral quitação do preço;** condeno os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante a gratuidade de justiça deferida; se houver requerimento dos réus, fica desde logo **deferida** a expedição de mandado de levantamento dos depósitos realizados e dos subsequentes que deverão ser promovidos pelos autores;

**(ii) julgo improcedente o pedido deduzido na ação de resolução contratual (processo nº 1003872-30.2018.8.26.0566);** condeno os autores ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal, ante a gratuidade





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

de justiça deferida.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 13 de setembro de 2018.

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